



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 不動産大手5社、マイナス金利で借金 10 兆円！！

不動産大手5社の有利子負債総額が10兆円に迫っています。日銀のマイナス金利政策導入で調達コストが下がり、借入れを増やしているためです。物件売却を急がなくても資金が回るため、販売用不動産も最大規模に積み上がっています。「将来の利益温存」との見方もできますが、不動産市況が悪化すれば資産の価値が下がり、業績の足を引っ張るリスクもあります。

大手5社の2016年4~6月期連結決算は8月5日に出そろい、三菱地所など3社が最終増益となりました。オフィス空室率の低下やマンションの売却益が増えました。

「好機を生かして開発を加速したい」(住友不動産)。不動産大手の強気を支えるのは、マイナス金利です。5社の合計有利子負債は9兆8800億円強。日銀の異次元緩和が始まる前の13年3月末に比べ3割、1兆4000億円近く増えました。三菱地所が6月に期間40年の超長期債を年1%割れの利率で調達するなど、低コストの資金を大型の再開発や販売用不動産の仕入れに充てています。

不動産売却益に頼らなくても利益が出るようになり、5社がバランスシートに抱える販売用不動産も3兆円を超えました。三井不動産はこの3年で5割増え、6月末に1兆円を突破しました。

大手の売り控えが強まった結果、16年1~6月の不動産取引額は2兆237億円(都市未来総合研究所集計)と、前年同期から2割も減りました。供給が細り、価格が動きにくい状況が続いています。販売用不動産の急増はリスクと隣り合わせです。国内景気が暗転すれば不動産市況も無縁ではありません。ひとたび市況が悪化すれば、保有資産の価値が下がり、損失の火種となる可能性があります。

18年以降は都心部を中心にオフィスの供給が増える見通し。株式市場では東京・丸の内など優良物件を持つ三菱地所の株価が3月末比で9%安なのに対し、国内外で積極的に投資する三井は23%安と軟調です。「投資家はリスクの伴う投資よりも株主還元を求めている」と野村証券の福島大輔氏は指摘しています。

(日本経済新聞 2016. 8. 6)

2. 店舗賃料、大阪で上昇(心斎橋等)！！



大阪の商業地で店舗賃料が上昇しています。中心地の心斎橋(大阪市中央区)の6月の賃料は3か月前と比べて25%上がりました。格安航空会社(LCC)の増便に伴って、日用品や化粧品を購入する訪日外国人が増加。ドラッグストアなどの出店増が追い風となりました。先行して上場した東京・銀座の賃料は高値が敬遠され、横ばいが続いています。

不動産サービス大手、CBRE(東京・千代田)によると、大阪・心斎橋近辺のビル1階でおよそ200平方メートルのフロアを借りる際の6月の想定成約賃料は、3.3平方メートルあたり30万円。1年前と比べ5割上がりました。

訪日外国人の増加が賃料上昇要因となっています。官公庁によると、4~6月期の訪日外国人旅行者数は596万人と前年同期と比べ19%増えました。

特に関西方面の空港に発着するLCCは国際線に占める割合が首都圏に比べても高く、訪日外国人の利便性が増しています。関西国際空港の国際線に占めるLCCの割合は3月末から10月末の夏ダイヤで33.3%と、前年より3.5ポイント上昇しました。

訪日外国人の需要増に対応し、ドラッグストアは大阪の繁華街への新規出店を増やしています。ツルハホールディングスは大阪市中央区に相次ぎ出店、「単価は下がっているが、客数増加で売り上げは堅調」(同社)という。コ

コカラファインは訪日外国人増加に対応して免税対応の店を増やし、特に化粧品などの売り上げが伸びています。円高の進展に加え、中国は海外から持ち込む高額品への関税を引き下げており、手ごろな日用品に訪日客の需要は移っています。

一方で、大阪よりも上昇ペースが速かった東京・銀座は3.3平方メートル40万円と4四半期連続で横ばいが続いています。C B R Eの佐藤顕尚氏は「訪日外国人客の消費行動に変化がみられる」と指摘しています。

(2016.8.9 日本経済新聞)

3. アパート建築急増、空室リスク懸念！！

不動産市場に「アパートバブル」の懸念が出ています。団塊世代による相続対策を背景に、新設住宅着工はアパートなど貸家が2桁増と急増。マイナス金利の導入も背中を押し、銀行は資産家に向けたアパートローンに力を入れつつあります。ただ地方は人口減少の加速が避けられず、将来の危うい空室リスクも孕んでいます。

「なにか土地利用でお悩みはありませんか」。地銀大手の横浜銀行が東日本銀行との経営統合を機に、5月半ばに新設した立川支店。6人の営業員が1ヶ月で200の個人宅を回り、4件のアパートローンを獲得しました。

貸家着工 15%増

アパートといっても、昔ながらの木造ではありません。鉄筋コンクリートのアパート建設などを進めています。

「沿線に大学生も多く、手応えを感じている」（平間武志支店長）。対象は使わない農地などを抱える60歳超の資産家だ。

横浜銀は住宅貸付のうち、アパートローンの伸びが鮮明。2016年3月期は通常の住宅ローンが前期比1%減った一方、アパートローンは3%増。アパートは1軒で平均1億円弱の融資を見込め、貸出金利も1%弱と0.6%前後の住宅ローンより高い。アパートを含む資産家向け融資は18年度までの3年間で約4割増の2兆6500億円を目指しています。

首都圏と同様に人口増が続く沖縄県でもアパートは好調だ。沖縄銀行は16年3月末までの1年間で不動産向け融資を377億円増やしたが、このうちアパートローンが200億円を占めました。

銀行の動きを裏付けるように住宅着工も増加。

5月の伸び率は持ち家が前年比4.3%にとどまるのに対し、アパートなど貸家が15%となりました。

アパートが伸びた理由は2つ。1つは団塊世代の相続対策だ。

15年1月施行の税制改正を受け、相続税は非課税枠だった基礎控除の引き下げや税率構造が見直されました。相続税制では現金よりも不動産の方が評価額が低くなり、賃貸に回すとさらに下がる。即効性のある節税策として、資産家がアパートに飛びついた面があります。

2つめは日銀のマイナス金利政策。利ざやが縮んだ銀行がアパートローンに活路を見いだそうとしています。

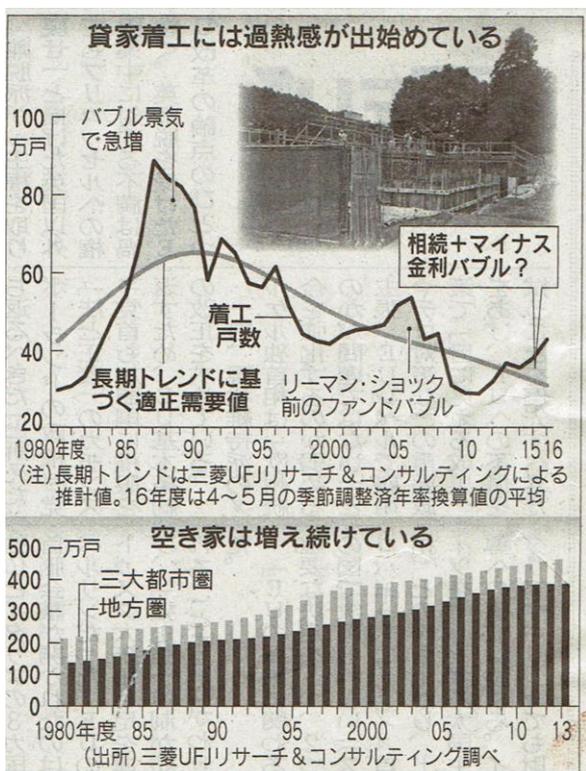
拠点を置く自治体で人口減少が進む西日本のある地銀も「市内中心部で閉鎖した店舗や老朽化した建物の跡地をいかしたアパート建設を提案している」と話す。

節税したい個人と融資を伸ばしたい銀行側の思惑の一致。問題は人口減少社会の日本で、アパート着工が適正水準かということです。不動産動向に詳しい三菱UFJリサーチ&コンサルティングの藤田隼平研究員は「すでに過熱気味のサインが出ている」と指摘しています。

いずれ調整局面

同社は人口動態や建築された住宅の数をもとに、長期にわたる適正な需要値を試算。足元の動きは、バブル経済や08年のリーマン・ショック前と似通い、供給過多の傾向がみられるという。過去2回ともその後やってきたのは急速な需要減。藤田氏は「今回もいずれ調整局面に入るリスクがある」とみている。

不気味に響くのが空き家の足取りだ。13年度時点で850万戸に達し、空室率は14%。このうち半分を賃貸が占める。日本不動産研究所の吉野薫氏は「地方では長期的な採算性が疑問の案件も増えている」と懸念しています。

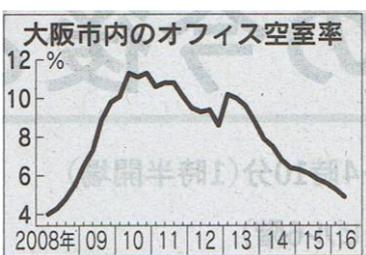


アパート融資をこぞって増やす地銀を金融庁も警戒しています。地銀全体の預金と貸出金の差は約100兆円。行き場のないマネーが過度に不動産に集まるリスクがある。日銀からも「金融システム安定の観点から注視が必要」との声が聞こえ始めました。人口減とマイナス金利政策の下で、日本経済に新たな「ゆがみ」が生じる恐れが否めない。

(2016.7.4 日本経済新聞)

4. 大阪のオフィス空室率 4.9%に低下

民間調査会社CBRE（東京・千代田）が20日発表した4～6月期の大阪中心部のオフィス空室率は1～3月期と比べて0.4ポイント低い4.9%となりました。空室率の低下は13期連続で、5%を下回るのは2008年7～9月期以来。オフィスの移転・増床の動きが大企業以外に中堅企業にも広がり、オフィスの不足感が強まっています。築35年以下で延べ床面積6600～3万3千平方メートル未満の中規模オフィスで空室率が低下し、全体を押し下げました。



郊外の営業所を大阪市中心部に移転する中堅企業やグループで営業部門を集約する大企業が相次ぎました。地域別でみると梅田・中之島以外に本町・淀屋橋などにオフィス需要が広がっているといます。

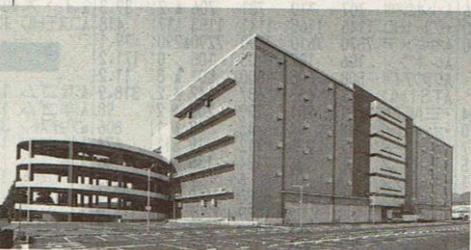
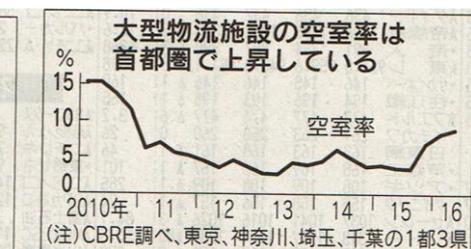
賃料も上昇し、築35年以下の中規模オフィスで3.3平方メートルあたり1万1350円と0.9%値上がりし、築11年未満、3万3千平方メートル以上のオフィスでは2万150円と横ばいでした。CBREでは賃料は一段と上昇するとみています。

(2016.7.21 日本経済新聞)

5. 6月末の首都圏大型物流施設空室率、5年ぶり高水準！

首都圏の大型物流施設の空室率が上昇しています。米系不動産サービス大手、CBRE（東京・千代田）によると、6月末の空室率は8.9%と3月末と比べて0.6ポイント上昇し、5年6か月ぶりの高水準です。インターネット通販の普及による小売業界の利用増に対応するため、不動産開発会社が建設に力を入れてきましたが、供給の多い地域では見込み成約賃料が下げに転じました。

4～6月期の新規供給面積は合計で約44万5500平方メートル。四半期実績では2004年の同社の調査開始以来、最高だった15年10～12月期に次ぐ水準でした。



新規需要はおよそ36万3000平方メートルと調査開始後の最高となりました。4～6月期に完成した7棟のなかで4棟が満室で稼働しました。

ネット通販会社は注文を受けてから短時間で商品を発送するため、商品を取りおく大型物流施設が必要となります。こうした需要増加に対応するため、不動産開発会社は相次いで賃貸用物流施設を増やしています。

シンガポール系のグローバル・ロジスティック・プロパティーズ（東京・港、GLP）が6月に完工した「GLP厚木II」（神奈川県愛川町）は延床面積がおよそ9万平方メートルだが既に満室となっています。

米系のプロロジス（東京・千代田）は5月「プロロジスパーク千葉ニュータウン」（千葉県印日市）を完成させました。延床面積はおよそ13万平方メートルと広いが、同社は入居状況は計画通りとしています。面積が比較的狭い物流施設を集約して配送などの効率化を図る事例もみられる。同社は完成後1年から1年半ほどで満室での稼働をめざします。

ただ千葉県や東京都、神奈川県を通る国道16号線に近い地域では見込まれる成約賃料が3.3平方メートル3960円と1年前より2%下がりました。この地域の空室率は6月末が7.8%と3.3ポイント上昇しました。「高速道路のインターチェンジまでの距離などにより顧客の物件選択に強弱感が出始めている」（GLPの帖佐義之社長）との声もあります。

(2016.7.22 日本経済新聞)

6. 近畿 1~6 月、マンション販売 12%減、価格上昇響く！

不動産経済研究所（東京・新宿）が7月14日発表した近畿圏の2016年1~6月のマンション販売戸数は前年同期比12%減り8941戸となりました。平均価格は176万円高い3810万円で、地価や資材価格の上昇を受け2000年以降で最高水準に上がり販売に影響が出ました。消費増税の先送りでも不動産会社も発売を先送りにしたようです。

新規の発売戸数の52%を大阪市内が占めました。6月には、リバー産業の「リバーガーデン福島木漏れ日の丘」の2期45戸が即日完売しました。ただ神戸市や京都市などの販売戸数は大幅に減りました。

また同日、近畿圏不動産流通機構が発表した近畿2府4県の4~6月期中古マンションの制約数は、前年同月比1%減の4320件と2四半期連続で減少しました。成約価格は同5%増の1973万円でした。

(2016.7.15 日本経済新聞)

7. 住友不動産、梅田の高層マンションにホテル追加、56階に！！

住友不動産は大阪市中心部の梅田地区に200室のホテルを含む複合ビルを建設します。タワーマンションを計画中でしたが、土地を購入した2014年当時に比べて訪日客が急増し、観光地として人気のある関西は今後もホテル需要が堅調に推移すると判断。階数を従来計画の52階から56階へ積み増してホテルを追加導入します。

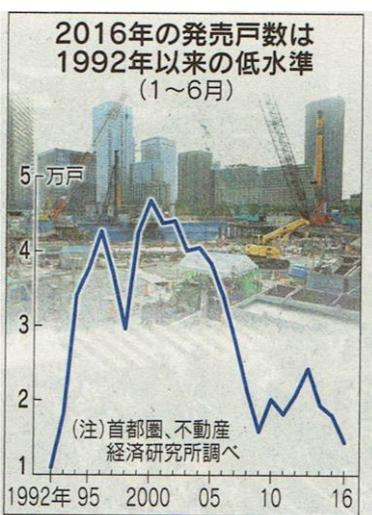
高層部にマンション900戸、中層部にホテルを配置する、マンションは間取りを工夫し、従来計画戸数を維持します。繁華街の「お初天神通り」に面しているため、低層部は商業施設にします。敷地面積は6900平方メートル、延べ床面積は12万平方メートル、高さ193メートル。18年春に着工し、22年春の完成を予定。

最上階には1ヶ月以上滞在する海外からの出張者向けのサービスアパートメントと呼ばれる高級賃貸施設も考慮するなどホテルのタイプは検討中。運営はグループ会社の住友不動産ヴィラフォンテーヌ（東京・新宿）が担当する見通しです。

住友不動産は145億円で大阪市から市立大阪北小学校跡を購入しました。都心居住型マンションの計画を進めてきましたが、大阪駅に近い立地を生かして、ホテル機能も加える予定です。(2016.7.15 日本経済新聞)

8. マンション発売、首都圏24年ぶり低水準、価格高止まり、購入二の足！！

不動産経済研究所（東京・新宿）は7月14日、2016年上半期（1~6月）の首都圏マンションの市場動向調査を発表しました。発売戸数は前年同期比19.8%減の1万4454戸。販売価格が高止まりし、購入意欲が低下していることから、バブル崩壊後の1992年以来24年ぶりの低水準となりました。消費増税の再延期で駆け込み需要も消えており、同研究所は通年の予想を下方修正しました。



東京建物が東京・上野で売り出したマンション。今春、「9月末までに購入契約を結べば、引渡しは消費増税後でも8%の税率が適用される」というセールストークも使える6月からの販売を決めました。だが、実際にはその言葉は仕えなくなり、増税そのものが遠のき、急いで購入する必要がなくなったためです。増税延期は5月に相次いで報じられ、安倍晋三首相が6月1日に正式に表明しました。マンション会社の一部には駆け込み需要への期待があったが、当面見込めなくなりました。

マンション価格は人件費など建設コストの上昇を受けて高止まりし、購入を考える人が二の足を踏んでいます。不動産経済研究所によると、首都圏では上半期に平均5686万円となり、前年同期から8.2%上昇しました。

東京カンテイ（東京・品川）がまとめた15年の新築販売価格から平均年収の何倍かを計算すると、東京や神奈川では11倍を超えました。08年の9倍程度から上昇し、一般のサラリーマンが購入しにくくなるとされる7倍を大きく上回っています。

在庫も増えています。6月末時点で6130戸と前年同月比1194戸増えました。不動産経済研究所の松田忠司主任研究員は「これ以上増えると適正水準を上回る」とみえています。

上半期の発売戸数はリーマン・ショック後の09年を下回り、1万959戸でした92年以来の水準となりました。増税延期を受け、同研究所は16年通年の首都圏の発売戸数を3万7千戸と、当初予測の4万3千戸から大幅に下方修正しました。松田主任研究員は「増税が予定通りあれば4万戸には達していただろう」とみえています。

購入者として目立っていた海外投資家の動向にも変化があります。台湾の不動産仲介大手で日本でも事業展開する信義房屋不動産は「円高が進んだ影響は大きく、以前のように物件を見ずに契約を結ぶ投資家はみられなくなった」と指摘します。

現時点でマンション各社が販売戸数の上積みを狙い、価格引き下げに走る様子はない。むしろ1戸当たりの利益が大きい高額物件に重点を置く。

東急不動産は東京都心部で1億円以上の物件に力を入れ始めました。「ブランズ ザ・ハウス一番町」（千代田区）は平均価格3億円だが、昨年8月の発売からわずか半年でほぼ完売しました。野村不動産ホールディングスも港区六本木で10億円を超える物件を発表しました。

不動産コンサルティングを手掛けるオラガ総研（東京・港）の牧野和弘社長は「今後は利便性の良いターミナル駅前の物件などのほか、景気変動に関係ない超富裕層を意識した物件の開発が進むだろう」と話します。

(2016. 7. 15 日本経済新聞)

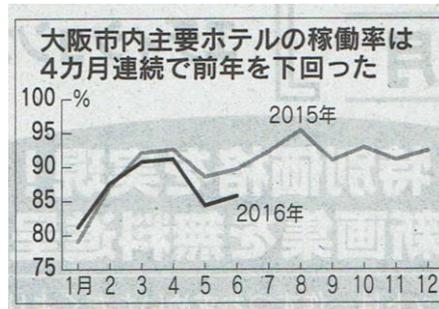
9. 大阪主要ホテル、戻らぬ稼働率！ 4カ月連続で前年下回る！

日本経済新聞社がまとめた大阪市内の主要ホテルの6月の客室稼働率は85.7%と前年同月比4.0ポイント低下しました。前年実績を下回るのは4か月連続となります。韓国や台湾など訪日外国人の宿泊は堅調だったが国内客が振るわず。例年、6月は閑散期に当たり客室を改装工事するホテルが多かったことも響きました。

主要12ホテルのうち8ホテルで稼働率が前年実績を下回りました。帝国ホテル大阪では国内の観光客が減り76.0%と6.3ポイント低下しました。企業の団体客を取り込んだが補えず。ホテルグランヴィア大阪もユニバーサル・スタジオ・ジャパン（USJ）目当ての観光客が前年ほど伸びず87.7%と7.1ポイント下落しました。シングル部屋が改装中だったことも影響しました。

稼働率が下がると宿泊客による館内の飲食店利用も減少します。「今後は値下げも検討する」（帝国ホテル大阪の大阪総支配人室）という。

一方、ホテル阪急インターナショナルの稼働率は90.7%と横ばいで高水準を継続しました。宿泊予約サイトで検索順位を上げる施策を強化し客室単価は2万3千円前後と1割弱上がりました。ホテルニューオータニ大阪はタイの団体客の宿泊が増え、稼働率は微増の76.6%でした。 (日本経済新聞 2016. 7. 29)



10. 月曜経済観測：マイナス金利と住宅～大和ハウス工業社長大野直竹氏に聞いた！！

アパートなど堅調だった住宅市場にマイナス金利政策はどう影響しているのか。住宅や商業施設にどんな新たな需要が生まれているのか。大和ハウス工業の大野直竹社長に聞いた。

——住宅市場の先行きをどう見えていますか。

「2015年度は前年度よりも4万戸増えた。15年1月の相続増税への節税対策として賃貸住宅の建設の需要が大きく伸びた。貸家の着工は依然として底堅いが、いつまでも右肩上がりではいけないだろう」

需要喚起難しく

「住宅着工戸数全体では今年度は昨年度より約6万戸減り、86万戸になると予測している。やや厳しめの見方かもしれないが、相続増税の効果がひと段落することに加え、人口減少の影響もある。景気の先行きへの不透明感もある」

—先行きが不透明な原因は何ですか。

「日本の景気がまるっきりだめというわけでもない。ただ中国経済の減速や英国の欧州連合（EU）離脱問題など海外の要因で、ここ数カ月、株安や円高など悩ましいことが起きている。1年先にどうなっているか消費者も不安を抱いているのではないか」

—マイナス金利政策の住宅市場への影響は。

「もともと戸建住宅を建てようと思っている人の後押しにはなるかもしれない。ただ住宅ローンの金利はすでに相当下がっており、需要喚起に効果があったとは思えない。一方、賃貸住宅は資産運用としての建設が主。家賃が変わらないなか、ローンの金利が下がればトータルの利回りはよくなるので、一定の影響は及ぼしているだろう」

「政府も日銀も精一杯応援してくれている。後は民間ががんばらないといけない。むしろ金利のマイナスがもっと大きくなれば、傷つく企業が出てくる。将来の退職金の支払いに備える退職給付債務が膨らみ、積み立て不足が発生するケースなどだ」

—住宅市場で新たな動きはありませんか

「アパートやマンションなどの賃貸住宅で、趣味のためという理由で部屋を借りる人が増えてきている。書道や工作をしたり、絵を描いたりするなど目的はいろいろあり、ここ1、2年需要が強まっている」

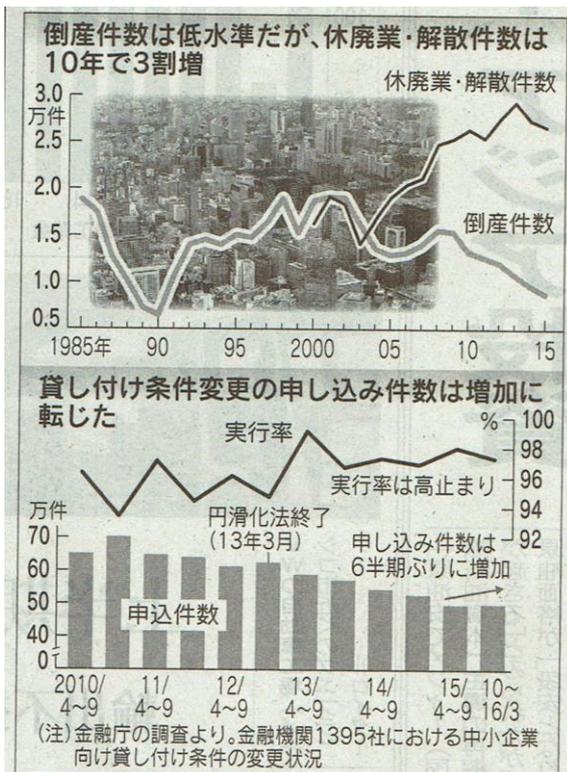
「根底には、日本の住宅はやりたいことをすべて完結できるほど広くないという事情がある。所得の多い層を中心に、自分の空間で自分の技術をもっと高めたいという思いがあるのだろう。核家族化による住宅需要の変化の流れの一つだ」

—商業施設の建設にも力を入れていますね。

「コンビニエンスストアなどライフスタイルの変化から生まれる需要に応じている業種は成長している。時間や場所を問わずに消費活動を行なえるインターネット通販が様々な分野で拡大している影響も大きい。新たな消費ニーズに応えるため、物流施設の開発が全国で盛んになっている」

「昔の倉庫と違い、買った商品が消費者のイメージと違ったときに返品を受け付けたり、1日に何回も配送したりするなど様々な機能が求められる。控えめに見て、いまの倉庫の7割は対応が難しく、それだけ建て替えの需要がある」
(日本経済新聞 2016.7.25)

11. 倒産、実は減らず、中小で続く休廃業、25年ぶり低水準でも…！？



景気の状態を映し出すとされる企業の倒産件数が歴史的な水準に減っています。アベノミクスの成果だという見方もありますが、数字を額面通り受け取るわけにはいかないようです。厳しい状況に追い込まれた中小・零細企業の実質的な倒産は今も全国で広がっています。

「ここまで倒産が減ったのは25年ぶりのことだ」。安倍晋三首相は6月1日の記者会見で胸を張った。確かに2015年の倒産は8812件（東京商工リサーチ調べ）と、1990年以來の水準に減少しました。今年上半期も改善傾向が続く、中小企業を襲った淘汰の嵐はやみつつあるようにもみえます。しかし、この数字から浮かび上がるのは一つの断面にすぎません。

倒産の統計が表すのは会社更生法などに基づいて裁判所が関わる法的整理の案件が基本だ。当事者である債権者と債務者の合意で手続きを進める私的整理や経営者の行方が分からなくなった案件などは含まれない。

東京商工リサーチの集計では、休廃業や解散といった形で15年に事業の継続を断念した企業は2万6699件。00年と比べると6割増え、倒産件数の3倍に達する。後継者が見つからずに廃業する例もあるとはいえ、法的整理から私的整理などへ企業の末路は移り変わっているようにみえる。

瀬戸際に追い込まれた多くの企業が法的整理を選ばないのはなぜか。私的整理は名前が公表されず、債権者を公平に扱う必要がないといった利点がある。さらに京都の弁護士は「裁判所への申立手数料や弁護士費用など、倒産するにも数百万円かかる。それさえ残っていない企業が増えている」と明かす。

東京商工リサーチによると、15年に倒産した企業の自己資本比率は平均でマイナス5.6%と、前年から2.3ポイント悪化しました。倒産企業は借入金への依存度を一団と高め、その多くが債務超過に陥っています。

倒産企業が借金頼みから抜け出せない理由をたどると、金融機関に返済猶予の要請に柔軟に応じるよう求めた金融円滑化法に行き着く。13年3月に法律としての役割は終えたが、金融庁はその後も柔軟な対応を取るよう促してきた。「収益性の低い企業が市場で淘汰されない一つの理由」(BNPパリバ証券の河野龍太郎氏)となっています。

起業支援も必要

それだけではない。返済期限の繰り延べなどを申し込む企業も1~6月期に3年ぶりに増えました。金融庁幹部は「これまで条件変更を求めていなかった企業が新規に申し入れている」と分析する。

景気のもたつきが鮮明になり、実質的な倒産状態に陥る企業は今後も相次ぐ公算が大きい。政府は近くまとめる経済対策に中小企業の資金繰り支援策を盛り込む方針だが、新たな起業を後押しする視点なども欠かせなくなる。

(2016.8.1 日本経済新聞)

12. 全国のガソリンスタンド数、20年で半減！！



全国のガソリンスタンド(給油所)の数が約20年間で半分に減っていることが、経済産業省の調べで分かりました。2015年度末で前年比3.5%減の3万2333カ所と、21年連続で減少しました。地方の人口減や自動車の燃費向上、値引き競争の激化が原因です。過疎地では給油所不足が深刻になっており、経産省は対応を急ぐ。

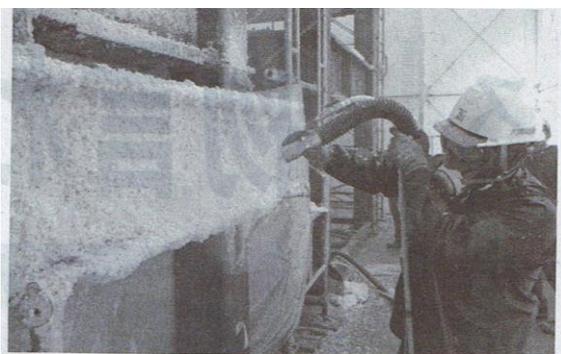
ピークの時の1994年度には6万421カ所でした。2015年度に新規開業した給油所は202カ所と過去最少だった一方、廃止は1379カ所でした。事業者数は94年度の3万1559から1万5574に減りました。

特に山間部をはじめ過疎地域では利用者が少ないため採算が合わず、閉鎖に追い込まれる給油所が多い。市町村内に給油所が3カ所以下しかない自治体は288と、3年前から12.1%増えています。

経産省は地域ぐるみで給油所を集約したり設備を更新したりする中小事業者に補助金を出すなど、給油所空白地帯の解消を進めています。

(2016.8.2 日本経済新聞)

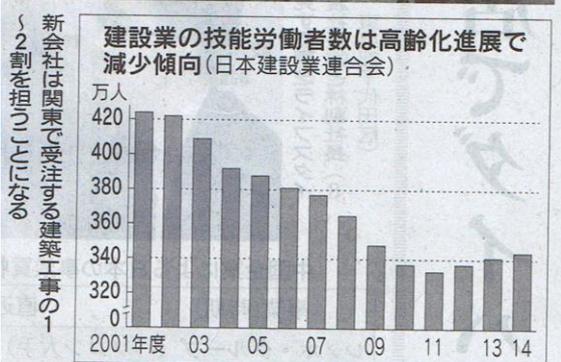
13. 鹿島が建設工事会社、人手不足に対応。進む高齢化、多能工を養成！！



鹿島は建築分野の工事会社を設け、グループで複数の施工技術を持つ多能工を養成します。建設業は高齢化や厳しい作業現場を避ける若者の影響で人手不足が顕在化しています。施工能力を維持するには下請けの技能労働者だけに依存せず、自社グループで工事の一部を請け負える人材と技術力が必要と判断しました。3年後に関東で受注する工事の2割程度を施行できるようにします。

鹿島と、子会社で建材商社の大興物産(東京・港)が共同出資で「鹿島フィット」(東京・港)を設立しました。鉄骨の耐火性を高める工事と、軽量コンクリートの内装材や外装材を施工する公示などを担い、2018年にも現場工事の請負を始める予定です。

未経験者などを対象に採用活動を始めました。まず20人程度を技能労働者として採用し、埼玉県八潮市の技術研修施設で育てます。



耐火性を高める工事と内装工事の両方を担当できるようにする。新会社は2~3年後に50人程度の人材を育て、鹿島が関東で受注する建築工事の1~2割を担う計画です。

建設業はこれまで発注者からの仕事を請負い全体の工程・品質を管理する元請けと、細分化された工事を担当する下請けとに役割分担を明確にしてきました。人件費負担を分散でき、下請けん技能労働者が個別工事を施工する技術が高められる利点がありました。

だが高齢化などで技能労働者の人手不足が進み、25年には300万人前後必要とされる技能労働者のうち90万人程度が不足する予測もあります。

ゼネコン（総合建設会社）各社は建設現場の人手不足対策を強化しています。鹿島など大手は採用・教育で下請けを支援しているほか、大成建設はアジアの共同出資会社の社員を契約社員として国内へ転勤してもらう取り組みを進めます。

清水建設は技能労働者を多能工化するため、下請け企業の社員が資格を取得する際に経済的支援を始めることを検討しています。
(2016.8.9 日本経済新聞)

14. 東急リバブル、全中古住宅で建物検査、顧客に安心感！！



建物検査を標準サービスにして、仲介件数の増加につなげる

不動産仲介大手の東急リバブルは2017年度にも自社で扱うすべての中古住宅で建物検査を始めます。物件を売買するときに不具合がないか無料で診断します。国は中古住宅の取引を活発にするため5月に住宅関連の法律を改正しました。建物検査は義務化されなかったが、東急リバブルは標準サービスにすることで消費者の安心感を高め、仲介件数の増加につなげます。

建物検査を手掛けるLIXILグループ子会社のジャパンホームシールド（東京・墨田）と新会社ファーストインスペクションサービス（同・渋谷）を設立しました。東急リバブルが仲介するマンションや戸建ての建物診断を専門に担当します。

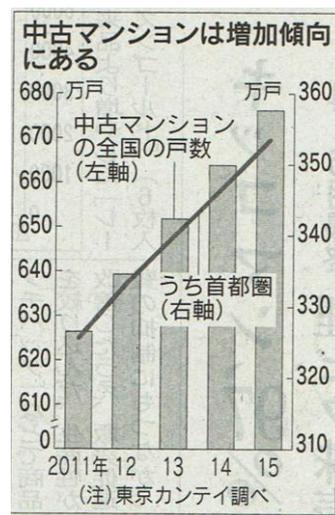
建物検査は「インスペクション」とも呼ばれ建築士らが建物の検査にあたります。東急リバブルは約50人の建築士らが登録しており、これを早期に150人程度まで増やす予定です。

同社の建物検査は戸建てとマンションを対象にします。雨漏りやシロアリの害などを数時間かけてチェックする。戸建は構造上、重要な部位の木部の腐食なども診断する。不具合が見つければ売主が修理するかを判断。修理する場合は売主が費用を負担する。

建物診断は1戸あたり5万円程度かかるとされています。これまで特別プランとして受け付けていました。同社の仲介実績は中古のマンションと戸建をあわせ16年3月期で約1万5千件。無料の標準サービスにすることで契約件数の増加につなげる。18年3月期には17年3月期より1割増やす計画です。

国土交通省によると住宅の流通戸数に占める中古物件の割合は13年で14.7%。米国や英国の8割台と比べると低水準にとどまっています。米国では中古物件の買主の約8割がインスペクションをしているとされます。日本は中古住宅の価値や性能に関する情報の透明性が低い点が、流通を阻害する一因になっています。

5月には改正宅地建物取引業法が成立。2年以内に施行される見通し。仲介業者が住宅診断をするかどうかを顧客に確認し、実施した場合は結果を買い手らに説明することなどを義務付けました。傾斜マンション問題などもあって住宅性能への関心は高まっています。
(2016.8.3 日本経済新聞)



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。

メルマガ登録解除フォーム (<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)

希望しない	<input type="checkbox"/>
(御名前)