



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. タワーマンション高層階、低層階の坪単価差、首都圏 1.74 倍、関西 2.12 倍！！

スタイルアクト（東京都中央区）はこのほど、14年以降に首都圏と関西圏で販売されたタワーマンション（20階建て以上）について、同一マンション内での坪（3.3㎡）単価を比較、公表しました。高層階と低層階で販売価格が異なるのに固定資産税額が変わらないことを利用した節税が行われていることや不公平感の解消に向けて、政府・与党が税制改正の検討に入ったことを受けて調査しました。

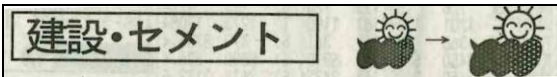
それによると、首都圏で供給された45棟の同一マンション内での坪単価差（最低坪単価と最高坪単価の差）は平均1.74倍で、最小1.19倍、最大3.16倍でした。事例数が最多の東京23区内（25棟）は平均1.81倍（最少1.19倍、最大3.16倍）で、ほかのエリアの平均は都下（3棟）が1.57倍、神奈川県（10棟）が1.78倍、埼玉県（3棟）が1.55倍、千葉県（4棟）が1.54倍となっている。

関西圏では23棟が供給され、坪単価差の平均は2.12倍（最少1.45倍、最大4.18倍）。地域別では大阪府（17棟）が平均2.09倍、兵庫県（6棟）が同2.20倍だった。

坪単価差が最も大きかった物件は首都圏が「パークコート赤坂檜町ザタワー」（最低769万円、最高2,431万円）、関西圏が「シティタワー梅田東」（同190万円、同794万円）だった。

また、面積差を考慮しないで、参考資料として同一マンション内での最高分譲価格と最低分譲価格との比較も行った。首都圏が平均3.71倍（最少1.53倍、最大10.94倍）、関西圏が同4.58倍（同1.64倍、同8.46倍）だった。（月刊不動産鑑定2017.1月号）

2. 主要な業種の天気図

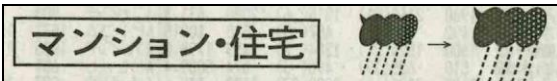


■民間工事がけん引

建設受注は公共工事が横ばいですが、足元では民間工事がけん引し堅調続く。作業員の人件費上昇は懸念材料ですが、資材価格は足元では総じて落ち着いており、大手ゼネコン各社の完成工事利益率も改善基調です。セメントは国内需要の冷え込みが続くものの、海外のインフラ整備向けなどで輸入は拡大続く。

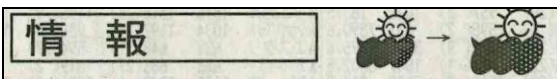
	晴	れ	3 (1)
	薄	日	9 (42)
	曇	り	9 (2)
	小	雨	8 (41)
		雨	1 (-)

(注) 業界天気図は各業種の生産、販売、操業率、収益などから担当記者が判断したもの。カッコ内は前期実績比の業種数の増減。▲は減少、-は横ばい。



■マンション不振続く

マンションは販売価格の高止まりが続く。利便性の良い物件の引き合いには根強いが、郊外を中心に売れ行き鈍化が見込まれます。2017年以降に完成するタワーマンションに適用される、固定資産税の税率変更の影響は軽微とみられます。消費増税延期で消費者が買い急ぐ動きも鈍く、戸建住宅も伸び悩んでいます。

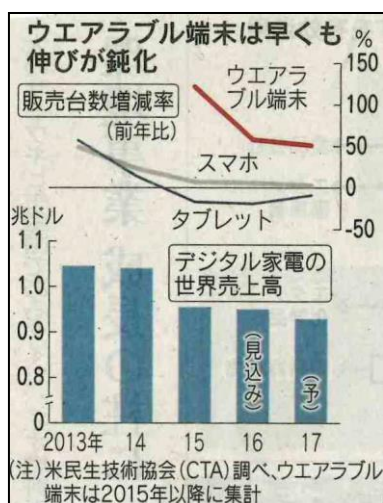


■ITサービス堅調

人工知能（AI）やクラウドの導入が本格的に進むことから、IT（情報技術）サービスの需要は堅調とみられる。IT投資は金融機関が抑制気味との見方があるものの、全体では好調を維持しそう。サーバー市場は、クラウド活用による効率改善、搭載するプロセッサの性能向上などで縮小傾向が鮮明に。（2017.1.3日本経済新聞）

3. AI主役 スマホ失速、音声操作、車にも！！(米家電見本市)

米ラスベガスで1月5日(米国時間)から開かれる世界最大の家電見本市「CES」の主役がめまぐるしく変わっています。3日に始まった報道陣向け公開では、人工知能(AI)の技術が台頭。自動運転で存在感を示す自動車大手もAIに急接近する。スマートフォン(スマホ)の勢いは早くも失速し、「家電」の枠を超えたハイテクの勢力争いは複雑さを増しています。



「あなたの声だけで家の中の家電を自由に動かせます」。CES会場で大きな水筒のような装置を前に、中国レノボ・グループの説明員は得意げに話しました。

披露したのは「スマートアシスタント」。米アマゾン・ドット・コム(AI)サービス「アレクサ」を搭載。利用者と会話し、無線で照明やテレビを操作します。1台129~179ドル(約1万5000~2万1000円)で、5月から米国や欧州で販売する計画です。

アマゾンも自らAI搭載自動応答端末「エコー」を2014年から販売。米グーグルはアマゾン対抗の応答端末を16年11月に発売しました。こうした動きを受け、世界の家電大手もAIに接近しています。

米ワールプールは3日、今年から洗濯機など自社家電をアマゾンの「エコー」経由で操作を可能にするとして発表し、先行する米ゼネラル・エレクトリック(GE)に追随しました。韓国サムスン電子は米マイクロソフトのAI技術を生かしたスピーカーを今年発売します。

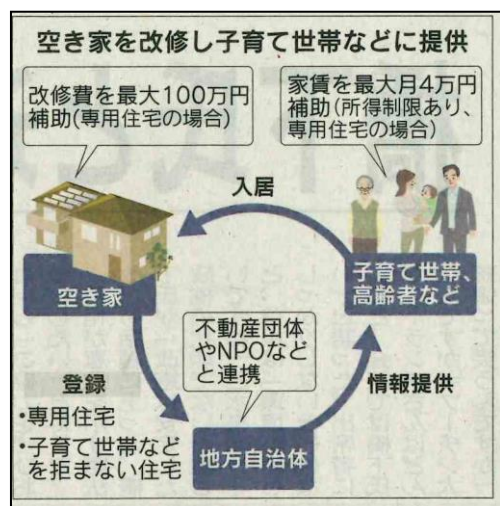
米民生技術協会(CTA)は「声が利用者との間をつなぐ次の重要な窓口になる」と語ります。自動応答端末の市場が17年に前年比52%増の450万台、売上は36%増の約6億ドルに成長すると予測。「音声認識精度はすでに人間と同等だ」という。

2000年代のCESの主役はテレビだった。画質や薄型・大型化を競う時代が続き、ソニーやパナソニック、シャープなど日本勢の存在感も高かった。10年頃にスマホやタブレット(多機能携帯端末)に主役が交代しました。

だが潮目はすぐ変わる。CTAが3日発表したデジタル家電市場予測によると、16年のスマホの世界販売台数は前年比6%増の13億9900万台。10年から14年まで2ケタ成長だったが、伸びは失速。17年の伸び率は3%増とさらに鈍る。タブレットはすでに前年割れ。ウェアラブル端末も勢いが落ちている。

入れ替わるように自動車の存在感は増している。10年ぶりに出店するホンダは自動運転機能に加え、人の喜怒哀楽に反応するAIを搭載した小型電気自動車(EV)のコンセプト車を披露する。(2017.1.5日本経済新聞)

4. 空き家入居につき4万円家賃補助、来年秋にも！



国土交通省は空き家に入居する子育て世帯や高齢者に最大で月4万円を家賃補助します。受け入れる住宅の持ち主には住宅改修費として最大100万円配る。早ければ2017年秋に始めます。

新たな対策で柱となるのは空き家や民間賃貸住宅の登録制度の創設です。住宅の持ち主に呼びかけ、18歳以下の子どもがいる世帯や60歳以上の高齢者のほか、障害者や被災者などの専用物件と入居を拒まない物件を地方自治体に登録し、自治体は住宅の情報を提供して入居を検討してもらう。

家賃補助は専用住宅に入る子育て世帯や高齢者のうち、原則として月収38万7千円以下の人を対象とする。全世界帯の7割が含まれ、おおむね月収15万8千円以下(高齢者は21万4千円以下)とされる公営住宅の入居対象者より大幅に広がります。

賃貸契約の際に必要な家賃の債務保証料も最大で6万円補助します。保証料の相場は家賃の半額程度とされ、所得の低い人には大きな負担になっているためです。

国交省が空き家を使った新たな制度を構築するのは、自治体が建てる公営住宅だけでは対応に限界があるため。公営住宅の応募倍率は全国平均で5.8倍、東京都は22.8倍に達する。

全国の空き家は約820万戸に達し、そのうち賃貸住宅が430万戸を占めます。今後も世帯数の減少で空き家は増え続ける見通し。新たに公営住宅を建てるよりも既存の空き家を有効に活用する方が効率的と判断しました。

子育て世帯や高齢者の入居を支援しやすくする枠組みもつくりまします。自治体で入居を希望する人の状況を把握する福祉部局と、物件情報を持つ住宅部局の連携を強化。入居から入居後の見守りまで支援するNPO法人への補助も検討します。
(2016.12.25 日本経済新聞)

5. 自動運転等、次世代車向け投資増！

日本の電機大手が自動運転車など次世代車向け投資を増やします。日立製作所は2018年度までに開発・量産に総額5千億円を投じ、パナソニックも車載電池を増産します。両社の3年間の関連投資額は1兆円を超え、直前の3年間に比べ約3割増えます。一方でテレビ分野を縮小するなど事業の選択と集中を進め、急拡大する次世代車に経営資源を振り向けます。

自動運転には人工知能(AI)の技術が欠かせません。米IBMや中国百度が先行していますが、自動車への活用は日本勢も積極投資で追う。

富士通は18年度までに300億円強を投じ、クラウド経由で車の走行データをAIで解析する自動運転支援システムの実用化をめざす。東芝もAI昨日搭載の新型半導体などの開発に300億円強を投じます。

次世代車を巡ってはGoogleやアップルなどIT(情報技術)大手も参入し、自動車大手との主導権争いが激しくなります。特に2020年以降の実現をめざす完全自動運転の分野では、周囲の状況を的確に判断するためのセンサーや高精度の地図といったエレクトロニクス技術が不可欠です。ここに日本の電機大手の商機があります。

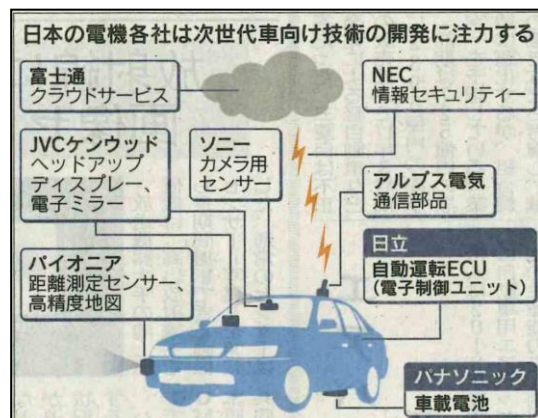
スマートフォンの普及で市場が縮むカーナビゲーション各社は、代替として自動運転に経営資源を厚く配分します。パイオニアは周囲を3次元で把握できる計測機器を開発中で、既存の計測機器よりも低コストでの製造をめざします。

JVCケンウッドはフロントガラスに走行情報を表示する「ヘッドアップディスプレイ」(HUD)などを開発します。電子ミラーにはビデオカメラで培った画像処理技術を活用します。

人の手を課さない完全自動運転が実現すると車載機器の役割は様変わります。運転から解放され、音楽や映像などを社内で楽しむ人が増えれば、日本勢が蓄積するオーディオ技術に再び注目が集まりそうです。

電子情報技術産業協会(JEITA)によると、自動運転車の世界需要は25年に15年比12倍の2587万台となる見通しです。自動車部品の国内最大手デンソーとNECは市場拡大をにらみ、車載製品開発で包括提携した。世界のIT、自動車、電機の大企業が大規模に進出するなか、自社に足りない技術を補う提携戦略も勝ち残りの鍵となります。

(2017.1.17 日本経済新聞)



6. 建物投資見直し 前年度比で現象へ、17年度着工戸数予測

建設経済研究所はこのほど「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を発表しました。

それによると16年度の着工戸数は前年度比2.2%増の94.1万戸となる見通しです。持家と分譲戸建ては安定的に推移。貸家は15年1月からの相続税増税に伴う節税対策と16年1月に導入のマイナス金利政策による金利の低下が要因となり着工増が続いています。

分譲マンションの価格高止まりの影響による着工戸数の減少も、貸家が全体をけん引する形となり、前年度比では増加を予測したものです。

17年度においては貸家も次第に減少に向かうと考えられ、分譲マンションも価格高止まりの状況に大きな変化はないと見込まれます。結果、着工戸数全体で前年度比1.8%減の92.4万戸とします。

(2017.1 月刊不動産鑑定)

7. 土地取引動向調査、東京含めすべて悪化！！

国土交通省の「土地取引動向調査（16年8月調査）」によると、土地取引状況に関する企業の判断が「東京」を含むすべての地域で悪化しました。この調査では、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要企業3,500社（上場企業1,750社、資本金10億円以上の非上場企業1,750社）が対象です。

そのうち有効回答数は1,220社、有効回答率は34.9%でした。

今回の調査では「現在の土地取引状況の判断」と「1年後の土地取引状況の予想」についてのD I（「活発である」—「不活発である」）が、共にすべての地域で低下しました。

「現在」では「東京」は前回調査（16年2月）に比べ3.7ポイント低下でプラス20.3ポイント、「大阪」は12.1ポイント低下でプラス12.9ポイント、「その他の地域」は1.5ポイント低下で、マイナス7.1ポイント。

「1年後」は、「東京」は1.3ポイント低下でプラス15.2ポイント、「大阪」は19.2ポイント低下でプラス1.0ポイント、「その他の地域」は3.5ポイント低下でマイナス6.7ポイント。

「現在」の回答では、すべての地域で「活発である」が減少した。「東京」「その他の地域」は“不活発である”が減少し、「大阪」は“不活発である”が増加しました。

「1年後」についても、すべての地域で“活発である”が減少。「東京」は“不活発である”が減少し、「大阪」、「その他の地域」で“不活発である”が増加しました。

(2017.1 月刊不動産鑑定)

8. 企業の休廃業・解散最多2万9500件超す！！

2016年に休業、廃業したり解散したりした会社の数が2万9500件を超え、過去最多を更新する見通しとなりました。3年ぶりに増加に転じます。後継者難や人手不足など先行きへの不安から、経営が行き詰る前に自主廃業を選ぶケースが増えています。09年以来、8年連続減っている「倒産件数」の統計には表れない中小企業経営の苦境が浮かび上がります。



目立つ後継者不足

民間調査会社の東京商工リサーチによると休廃業と解散を合わせた件数は前年比で約3000件増える見通し。一方、1月13日に同社がまとめた全国の倒産件数は前年比4%減の8446件と8年連続で減少しました。

休廃業・解散件数はこれまで最も多かった13年の2万9351件を超え2万9500件を超える見通しです。特に増えているのは建設業など人手不足が深刻な業種。大幅な赤字ではないものの、後継者難などから傷が浅いうちに廃業するケースが目立ってきています。

倒産件数は1990年（6468件）以来26年ぶりの低水準で、リーマン・ショックのあった2008年（1万5646件）の半分程度の水準にまで減少しました。負債総額は2兆61億円で前年比5%減少しました。負債1000億円以上の大型倒産もパナソニックプラズマディスプレイ（負債額5000億円）の特別清算申請以外になかったです。

倒産が減る一方で休廃業が増えている背景について、三菱総合研究所の武田洋子チーフエコノミストは「企業の財務体質は健全化して倒産は減少しているが、後継者や人手不足から廃業が増えている」と指摘します。経営状況は良くても人手が足りず経営を続けられないケースです。武田氏は「IT（情報技術）やロボット、人工知能（AI）の導入などの効率化が求められる」と話す。

大和総研の長内智シニアエコノミストは「経営者の高齢化や国内需要の伸び悩みが要因」と分析します。東京商工リサーチによると15年の全国の社長の平均年齢は、前年より0.2歳延びて60.8歳となり最高を更

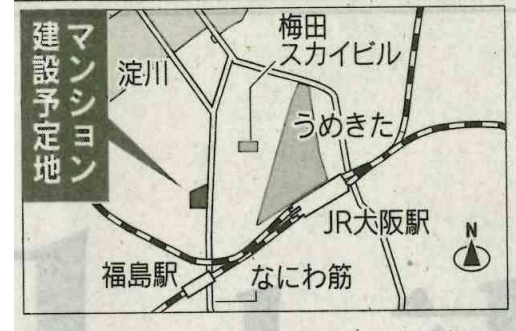
9. 大阪の旧ホテルプラザ跡地、高層マンション建設！！

積水ハウスなどが大阪市のJR福島駅近くの旧ホテルプラザと朝日放送の跡地に、高さ最大178メートルの高層マンションを建設することが1月17日わかりました。2022年完成予定で敷地面積は約1万平方メートル、900戸規模となる。旧ホテルプラザが1999年に閉館して以降、跡地の活用策が注目されていましたが、人口の大阪中心部への回帰を背景に大型開発が動き出します。

積水ハウス、三菱地所レジデンス、東急不動産など5社のジョイントベンチャーが昨年末に、跡地を保有していたゼネコンから取得しました。梅田からも徒歩圏内で、周辺には梅田スカイビルやウェスティンホテル大阪がある。積水ハウスは近隣でも39階建てのマンションを建設中です。

旧ホテルプラザは依然、ロイヤルホテル（現リーガロイヤルホテル）、旧東洋ホテルとともに大阪の「ホテル御三家」と呼ばれていました。朝日放送が運営していましたが、90年代にホテル阪急インターナショナルやザ・リッツ・カールトン大阪など都市ホテルの開業が相次いだ影響を受けて閉館しました。跡地では医療施設などを建築する計画があったが、頓挫していました。

積水ハウスは2017年1月期の連結純利益が1130億円と過去最高を更新する見込みです。好業績を背景にビル開発など大型投資を加速しています。(2017.1.18 日本経済新聞)



以上

メールマガジン配信停止の場合：メールフォーム (<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)

までご一報ください