



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. 大阪市北区中之島に細胞バンク、再生医療 大阪府・市など方針 !!

中之島4丁目の再生医療国際拠点の主な施設 (基本方針素案)

- ▼再生医療国際センター
  - 臨床研究の専用病床
  - i P S細胞などの細胞バンク
  - 企業と共同研究を行う産学連携ラボ
  - 再生医療関連のビッグデータセンター
- ▼参画する企業や団体のオフィス
- ▼学校法人など医療人材の育成機能
- ▼再生医療関連を扱うクリニック
- ▼最先端の検診・治療センター

大阪府・市と関西経済連合会など経済3団体は2月16日、大阪市北区中之島4丁目地区の再開発について協議し、2021年度に再生医療国際拠点を開設する方針を確認しました。世界の難病患者を受け入れて治療する「再生医療国際センター(仮称)」を整備し企業との連携も進める。18年3月末までに策定する基本計画では建設費の調達や運営手法の確立が焦点となります。

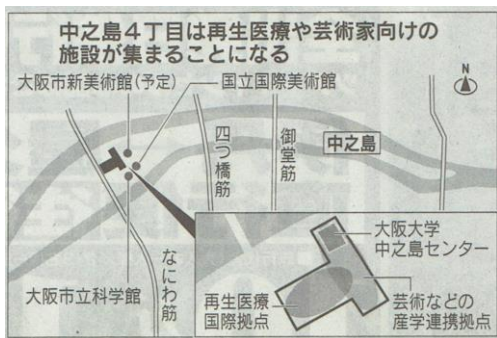
大阪府の松井一郎知事は「スピード感を持って議論することが重要だ」と強調。計画地を保有する大阪市の吉村洋文市長は「中之島を再生医療の臨床・治験・産業化の中心地にする」と話し、「底地は柔軟に考える」と収益に応じた資料体系の設定を示唆しました。

大阪大学の拠点も含め1万3千平方メートルある中之島4丁目地区は、昨年8月に阪大が整備構想を提示。当初は国の再生医療センターを招く計画でしたが誘致が困難で再生医療センターを運営する法人を新設し関連施設の賃料収入などで支えるプランを検討しています。

基本計画の素案は、日本再生医療学会の澤芳樹理事長が示した案がベースです。i p s細胞を貯蔵する細胞バンク、ビッグデータの補完装置などを備える再生医療国際センターなどが中核で、参画企業・団体が使うオフィスや医療人材の育成機能なども備えます。

中之島4丁目地区には演劇場や産学連携の拠点(アゴラ構想)も設ける計画で、今回の協議で両拠点の案が出そろいました。ただ数百億円とされる建設費の調達や運営体制の整備に向けた議論がこれからです。経済団体などが案を出して検討する計画になっています。

(2017. 2. 17 日本経済新聞)



## 2. マイナス金利、住宅市場、活性化も逆戻り !!

日銀がマイナス金利政策導入を決めて1月29日で1年。金利低下は住宅市場を刺激しましたが、足元の住宅ローン金利の上昇で、今は導入前に逆戻りしました。投資に向かうと期待されたマネーは委縮し、むしろ預金に回帰する傾向がみられます。トランプ米大統領の動向が金利や為替の行方を左右する中、円安が頼みの綱という不安定な状況が続きます。

### 住宅市場、活性化も逆戻り

マイナス金利政策の導入を機に住宅ローン金利は低下。昨春時点で主要8行への住宅ローンの申込件数は月間8万件と通常の2倍に急増しました。

日銀幹部は「マイナス金利導入は住宅投資には明確に効いた」と胸を張っていましたが、トランプ大統領の誕生に伴う金利上昇を受け、大手行は1月から10年固定型を相次いで引き上げました。足元の申込件数は、導入前の水準に戻りました。

今後影響が出そうなのが、超低金利に加え、節税対策と銀行の融資攻勢でミニバブル



の様相を呈している貸家市場です。

2016年の貸家着工は40万戸を超え、8年ぶりの高水準を見込む。だが前年比4割近く着工件数が伸びた長野県では「供給過剰でアパートがあまり始めている」(長野市内の不動産業者)。全国的に空室率や家賃の低下が進めば、一気に市場が冷え込む懸念があります。  
(2017.1.30 日本経済新聞)

### 3. **くだおれビル、116億円、野村不動産が取得 !!**



野村不動産ホールディングス系の上場不動産投資信託(REIT)である野村不動産マスターファンド投資法人は、大阪・道頓堀の中座くだおれビル(大阪市)を3月末に取得すると発表しました。取得額は116億円。

同ビルには名物人形「くだおれ太郎」が設置してあり、大阪を代表する観光スポットのひとつです。地上7階、地下2階建てで飲食店など商業施設が入る。

付近は飲食店やアパレルなどが集積する繁華街で国内外の観光客でにぎわっており、野村不動産マスターファンド投資法人は高い収益性が見込めると判断しました。

(2017.2.23 日本経済新聞)

### 4. **ITでアパート投資支援 土地在庫抱えず急成長 !!**

IT(情報技術)で投資対象として賃貸アパートを経営する個人を支援するインベスターズクラウドが急成長しています。用地の確保から建物の建設、経営の助言までを行って、利用者数は10万人を突破。古木大咲社長(37)は「不動産とITを組み合わせた新たな事業をつくりたい」と語る。

21歳の時に、福岡の不動産会社に入社し、ネットで集客してアパート1棟を丸々販売する事業を立ち上げ、売上高は10億円まで伸びました。しかし拡大しようにも「ネットに投資する社内決裁が通らなかった」ので、2006年にインベスターズクラウドを設立しました。

リーマン・ショック時の不動産市況の悪化で倒産の瀬戸際まで追い詰められたことを教訓に事業モデルを再構築しました。2年かけて滞留した土地の在庫を処分した後、自社で土地の在庫を抱えずに不動産会社から土地情報を集めてデータベースを作成しました。ネット広告で集めた顧客にアパート経営に適した土地を紹介する仕組みを開発しました。

建築もITによる管理を徹底。その日に何をしないといけないか、約140項目もの業務フローを洗い出して工事の進捗を管理します。完成した建物を投資家に引き渡した時に得る収入が主な売上です。

営業担当者は個人顧客とスマートフォン(スマホ)のチャットで会話をします。1人あたりの販売件数は年間10棟強と2~3棟程度とされる他社を大きく上回る。

15年12月期に売上高は200億円を突破、株式上場も果たしました。在庫を持たないモデルによって無借金経営を実現、不況に強い体質に改善しました。

上場後はIT技術者を大幅に増員し、新規事業の開発に取り組む。注力するのは民泊分野。民泊物件の入退室をスマホで管理したり、宿泊者の困りごとを遠隔でサポートしたりします。不動産とITを融合させた事業モデルを目指す。東京五輪が開催される20年には「営業利益を(前期比約3倍)100億円に引き上げたい」と意気込んでいます。(2017.3.3 日本経済新聞)

### 5. **尼崎「塚口さんさんタウン」、商業ビルを住宅向けに再生 !!**

かつて阪神間の商業施設として集客力を誇った兵庫県尼崎市の阪急塚口駅南口の商業ビル「塚口さんさんタウン」3番館の建て替えが3月2日までに決まりました。商業ビルから住宅中心に転換します。再開発事業で完成し、各店舗が区分所有する商業ビルは大阪府や兵庫県に100以上ありますが、建て替えは珍しい。

3番館は区分所有者の5分の4以上の賛成で建て替えを決議しました。区分所有者が中心になり、建て替え事業を進める。主に関西の再開発ビル再生を支援するNPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(大阪市)は「こうした商業ビルの建て替えは珍しい」と話す。



年内にも解体を始め、2019年に新ビルに着工し、22年完成予定。地上16階建てで、地下1階～地上2階は商業、3階以上は387戸の大型マンションを計画する。延べ床面積は3割増しの5万7千平方メートルを予定。解体費を含む建築費は約180億円。野村不動産が建て替え事業に参加し、新ビルに残る店舗以外の商業フロアを取得し、有力テナントを誘致する。マンションも分譲する予定です。(2017.3.3 日本経済新聞)

## 6. 異変マンション市場、新築だけでは食えない！！

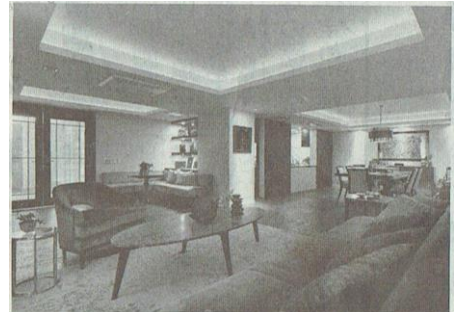
これまで不動産大手にとってマンション事業といえばファミリー向けの新築が中心。安定収益を稼げるビジネスだったが、主戦場の首都圏は価格高騰もあり不振が続く。NTT都市開発でも収益を確保しようと、賃貸や高齢者住宅など領域を広げる。今回のように改修した高級中古マンションも、新たな食い扶持を探る一環です。

三菱地所レジデンスは高級住宅地の東京・白金台で1棟まるごと改修し再販する事業を始めたほか、ワンルームなど小規模マンションの開発に力を入れる。住友不動産は共働きの夫婦2人を想定した物件を広げるなど、多様化が進む。

新たな付加価値でどう消費者を引き付けるか。大阪府摂津市では一風変わったマンションが開発中です。全戸にウェアラブル端末や血圧計などを設置し、居住者はテレビを通じて専門家から助言が受けられる。

狙いはシニア層。事業主の近鉄不動産マンション事業部部長の後藤哲(53)は言う。「戸建がつのすみかになる時代は終わった。シニアに振り向いてもらえないと生き残れない」

マンション販売は好調だった1994年以降の約10年間の水準に比べ、今はその半分以下。市場縮小で、首都圏でマンション事業を手掛ける企業は133社(16年)と、ピーク時の94年の3割弱に落ち込んでいる。どうやって生き残るか。知恵が求められている。 (2017.3.16 日本経済新聞)



## 7. 異変マンション市場 最大の敵はホテル！！

三井不動産が川崎市内で販売するタワーマンションのダイレクトメールに今月、こんな文字が躍った。「3月31日までに契約のお客様に商品券50万円」。実質的な値下げです。

不動産経済研究所(東京・新宿)によると2016年の首都圏の新築マンションの平均価格は5490万円。バブル期の1992年以来ずっと割り込んでいた5000万円の大台を3年連続で上回りました。

マンションの販売不振をもたらした価格の高騰。跳ね上がるコストを抑え、各社とも手頃な物件を提供しようと躍起だが、決め手に欠く。特に土地の手当てで厳しさが増えています。

最大の敵はホテル。訪日外国人の増加でホテル需要は急拡大が続き、開発は目白押し。例えばアパグループは、怒涛の勢いで土地を吸い上げる。銀座に出やすい新富町、上野駅東側の稲荷町……、各所で新設が続く。同社は20年までに37カ所開業する計画です。

日銀の金融緩和で銀行の融資姿勢が緩み、投資マネーもホテルに向かう。不動産投資信託(REIT)に集まった資金でホテルは高値で取引されるため、マンション向けに比べ1~5割高く土地を買えるという。ホテル開発いちごの常務執行役、吉松健行(46)は「追い風が吹いている」と自信を見せる。

一方、マンション開発会社は採算ギリギリで対抗せざるを得ない。三菱地所次期社長の吉田淳一(58)も「安く土地を仕入れるのが難しい」とこぼす。土地だけではない。あらゆるコストが重荷になっている。

建設現場では労務費が上昇。鉄筋工の不足をカバーしようと工法を鉄筋コンクリートから鉄骨ヘシフトしたところ、供給元である中国で減産が進み、昨年3年振りに価格が引き上げられた。日本の鉄鋼メーカーも呼応して価格を上げるとみられる。

材料高の要因はほかにもある。太平洋セメント系の外壁メーカーは今夏からマンション外壁を5%値上げすると顧客に通達しました。値上げは2年前に実施したばかり。背景は外壁を運ぶ運賃の上昇です。



神奈川県内に住む30代の男性会社員は毎週末モデルルームに通う。2人目の子供が昨秋に生まれ、今の賃貸では手狭となった。マンション購入を検討しているが、これまで見た15物件はすべて予算オーバー。「マンション難民ですよ」。そうつぶやいた。(2017.3.14 日本経済新聞)

## 8. AI(人工知能)襲来、眠れぬサムライ！！



AIは膨大な資料やデータを読み込み、分析するのが得意。しかも、日々、学習する。帳簿データから通常とは異なる取引を見つけ出すことも不可能ではない。「10年後には仕事を奪われるかもしれない」。新日本監査法人の公認会計士、平野英史氏(39)の不安が募る。

高度で専門的な知見を持つ通称「士(サムライ)業」。現代のサムライたちが職の「断絶」に直面する。

データ分析の自動化が進む米国では過去10年間で会計士が数万人規模で減った。英オックスフォード大と野村総合研究所が調べた「10~20年後にAIやロボットで代替可能」という職業のなかには会計士と弁理士、行政書士、税理士の4士業が含まれている。

東京・赤坂にオフィスを構える弁理士の秋山敦氏(64)も覚悟する。これまでは特許の調査や申請といった業務をこなしていれば、それなりに役割を果たすことができた。だが、「経営者と一緒になって知恵を絞るのが、AI時代を生き抜く弁理士の姿」と秋山氏は説く。いかに顧客企業が生み出す発明を企業競争力につなげるか。その力量が問われる。

今春には10人ほどの弁理士仲間と研修会を立ち上げ、これから必要になる知識やノウハウの取得を目指す。3年前にも取り組んだが、思いを共有する弁理士が少なく頓挫した。「今がラストチャンス」。秋山氏の言葉には悲壮感すら漂う。

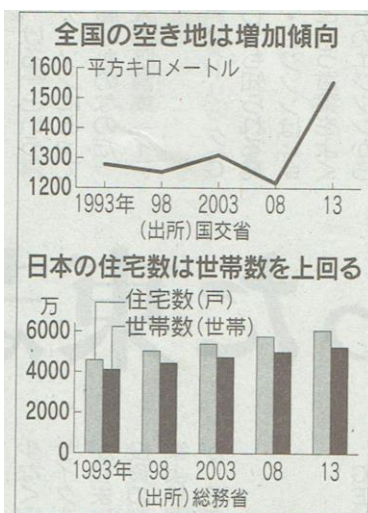
税理士界も新たな道を模索する。「どれだけ顧客のことを考えられるかが求められている」。税理士法人チェスター(東京・中央)を運営する荒巻善宏氏(35)は語る。同法人は税務申告の大半を占める相続税相談に特化することで「昨年の依頼件数は前年の1.5倍に増えた」(荒巻氏)。AI時代をにらめば、単純な手続き業務に見切りをつけるしかない。

新日本監査法人も動く。会計士のノウハウをAIに学ばせて監査の質を高める取り組みを始める。「これまで気付かなかった数字を見つけられるかもしれない」。新日本の平野氏はAIと協業する未来図を描く。

振り返ればサムライだって剣で相手を倒す戦国時代の武人から高潔な人格で民衆を率いた江戸時代の上杉鷹山のような名君へとその振る舞いを変えてきた。技術革新に揺さぶられながら生きる道を探す現代のサムライたち。士業も楽じゃない。

(2017.3.15 日本経済新聞)

## 9. 空き地対策にジレンマ、人口減少10年で2割増し！！



人口減少で虫食いの的に出現する空き地が全国に広がり、国土交通省が対策に乗り出した。先行する空き家対策とあわせて遊休地の有効利用を探るが、思わぬ壁になるのが政府が旗を振ってきた住宅政策だ。

2013年時点の全国の空き地は1554平方キロメートルと、10年前に比べて2割増えた。放置すれば防災や防犯上の問題にとどまらず、非効率な行政や地価の低下を招く。

**空き家の撤去にも費用がかかる。**

国土交通省は今年に入り、土地利用と都市計画という異なる切り口の検討会を相次ぎ立ち上げた。これまであまり議論になっていないものの、避けて通れないのが住宅政策だ。空き家を含む空き地問題の根っこのには世帯数を大きく上回る住宅ストックがある。

1月の新設住宅着工戸数(季節調整済み、年率換算値)は8か月ぶりに節目の



100 万戸を超えた。東京五輪の選手村建設という特殊要因を割り引いても好調を維持している。けん引するのは相続税の節税目的の apart 建設だが、住宅ローン減税による後押しも見逃せない。

ローン残高の 1%を所得税額から控除でき、減税額は 10 年で最大 500 万円。消費税率上げの影響をやわらげる狙いで始まったが、増税が延期されるたびに適用期限が繰り下げになり、いまは 21 年末まで有効だ。

日本の新設住宅のうち住宅があった場所に建てられる再建築率は 9%ほど。新しい住宅を建てれば建てるほど、空き地の予備軍を増やしている状況だ。税制面で住宅建設を力いっぱい後押ししつつ、片方で空き家対策を迫られるという矛盾した状況にある。

住宅投資は国内総生産 (GDP) を動かす要因となるため、歴代政権が手っ取り早い景気対策として使ってきた。日本の世帯数は 19 年にも頭打ちになる見通しで、住宅政策が住宅ストックの充実を意味していた時代は終わりつつある。

専門家の間では、自治体ごとに住宅の総量に歯止めをかけたり、立地によって住宅ローン減税の対象を絞らんだりする案が出ている。国交省が住宅過剰というジレンマに向き合わなければ、空き家対策はその場しのぎに終わる。

(2017. 3. 15 日本経済新聞)



空き家を取り壊すには費用がかかる (神奈川県横須賀市)

## 10. ヨドバシが大型ホテル建設！！

訪日外国人 (インバウンド) の急増を受け、大阪市内ではホテルの新設・改装が相次いでいる。「爆買い」特需は落ち着きを見せたものの、日本を訪れる外国人観光客数そのものは減っていない。 関西国際空港の運営概況によると、2016 年の国際線の外国人旅客数は累計 1217 万人で、15 年の 1002 万人を上回り、過去最高を更新した。訪日客が増え続ける中、いち早くインバウンドの「受け皿」を整えようとしているのがホテル業界だ。梅田では、家電量販店大手「ヨドバシカメラ」が 1000 室規模のホテルが入居する複合型高層ビル「ヨドバシ梅田タワー (仮称)」を計画している。 JR 西日本も大阪駅北側で新ホテルの建設を発表するなど、訪日客の獲得競争は激しさを増しそうだ。



ヨドバシカメラは、JR 大阪駅前の「ヨドバシカメラ梅田店」北側に高さ約 150 メートルの複合ビル「ヨドバシ梅田タワー (仮称)」を建設する。今秋の完成を目指す。地上 34 階建・地下 4 階、延べ床面積は 10 万 5200 平方メートル。地上 9~34 階に客室約 1000 室のホテルが入る。 大阪市内ではリーガロイヤルホテル大阪 (984 室) と並び最大規模。1 月時点で入居するホテルは公表されていないが、近隣ホテルは「どういった価格帯で、どの辺の客層をターゲットにしているかが分からないと何とも言えない」と今後の動きを注視している。

(週刊エコノミスト 2017. 3. 27)

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   
(御名前 )