



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. マンション、都が旧耐震建築建て替え促す！

東京都は老朽化した分譲マンションの建て替え促進のため、容積率を緩和する。1981年5月までの「旧耐震基準」の建物が対象で、建て替え後の戸数を増やせるようにして民間デベロッパーが参画しやすくする。分譲マンションは区分所有者が多いため建て替えが難しい。都内には旧耐震の分譲マンションが約1万棟あり、建て替えが進めば全国への波及効果も期待される。

現在の建物の耐震基準は81年に施行されたが、それ以前の旧基準の建物も従来通り居住できる。ただ、東日本大震災などの大規模地震で老朽化した建物に大きな被害が出ていることから、国は旧基準の建物の建て替えを促進している。

2013年には百貨店やホテルなど不特定多数の人が集まる大規模施設に耐震診断を義務付ける改正耐震改修促進法を施行。自治体は耐震基準に満たない施設名を公表し始め、事業者に改修や建て替えを促している。

一方、分譲マンションは区分所有者の合意形成が難しい。建て替えが進んだ一部の事例は、立地の良さなどで収益性が見込め、民間の不動産会社が事業に参加するケースなどに限られていた。

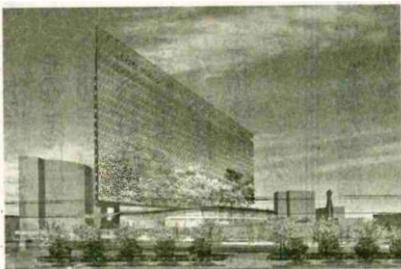
こうした問題を解決するため、都は17年度、容積率の緩和で都市開発を誘導する「総合設計制度」の運用を見直す。具体的には土地ごとに定められた「基準容積率」に上乗せされる「割増容積率」の上限を、これまでの300%から400%に高める。

例えば、敷地面積300平方メートルの土地で容積率が100%高まれば、単純計算で広さ75平方メートルのマンションを40戸多く供給できる。建て替え事業の収益性が高まり、不動産会社などが再開発に加わりやすくなる。

都の調査では都内には約5万3千棟の分譲マンションがある。このうち旧耐震基準は2割の約1万2千棟に上る。調査会社によると、都内の旧耐震マンションの棟数は全国の3分の1弱を占める。

(2017.4.26 日本経済新聞)

2. 大阪・新今宮駅前に大規模ホテル(星野リゾート)！



星野リゾートは大阪に初進出する。同社として2番目に多い608室の大規模ホテルを建設、都市型の観光ホテル事業に乗り出す。しかし、ホテルが建つ場所は大阪・ミナミの中心部にありながら30年以上塩漬けになっている土地。デフレ経済のあおりで廃業に追い込まれた旅館やホテルを数多く再生してきた「星野マジック」はナニワでも開花するのか。

2022年開業のホテルはJR新今宮駅の目の前に建設する。近くに通天閣やあべのハルカスといった名所が広がる。一方で、あいりん地区もあり、日雇い労働者の姿も目立巢「大阪ならではのディープな土地」(星野代表)だ。

隣接地には都心活性化を目的に大阪市が主導して遊園地や商業施設、映画館などが集積する「フェスティバルゲート」が1997年にオープンした。しかし、10年も待たずに閉鎖に追い込まれた。今回大阪市が売りに出したが、買い手は星野リゾートのみ。落札額も18億円足らずだった。

今後、星野リゾートは駅からホテルにつながる敷地に庭園を造成、「これまでの風景を変える」(星野代表)。客室は30平方メートル以上に設定。低価格にこだわるビジネス客はターゲットから外し、都市型ホテルチェーンとは一線を画す。訪日客など観光客に絞り込み、接客の質は保ちつつ、料金は旗艦ブランド



星野リゾートは高級路線で 宿泊施設を再生してきた	
1914年	「星野温泉旅館」開業
87年	リゾート施設運営に特化した事業 方針に移行
2005年	旗艦ブランド「星のや」展開
11年	旅館ブランド「界」、西洋型リゾ ートブランド「リゾナーレ」展開
14年	海外進出
15年	グランピングリゾート「星のや富 士」開業
22年	大阪・新今宮に第4ブランド

「星のや」より抑える戦略だ。

ライバルがしり込みする土地にあえて進出するのは「まだまだ観光需要を取り込めていない」との星野代表の思いがあるからだ。

特に大阪は民泊利用率も高く、海外からの訪日客は日雇い労働者が多く利用する簡易宿所にも抵抗なく泊まる。大阪府内を訪れる訪日客は12年の203万人から16年には941万人まで増加。宿泊施設の稼働率は3年連続で全国一だ。関西国際空港への地の利もある今回の物件は星野代表にとっては「まだまだポテンシャルがある土地」と映る。

2年前に金沢市などにある4つの「ANAクラウンプラザホテル」を約400億円で取得。4月にも旭川グランドホテル（北海道旭川市）の運営を始めた。都市型ホテルのマネジメントに関する知見を蓄積してきた自信ものぞく。誰も手を付けなかった大阪の地に「新世界」を築けるか。地方のリゾート開発・再生の風雲児の新たな挑戦が始まった。

(2017. 4. 25 日本経済新聞)

3. 倒産件数8年連続減少、16年度3.5%上場企業ゼロ！！

東京商工リサーチは4月10日、2016年度の全国の企業倒産状況を発表した。倒産件数は15年度比3.5%減の8381件で8年連続で減少。上場企業の倒産は90年度以来26年ぶりに発生しなかった。負債総額は同4.2%減の1兆9508億円。16年11月に製造業で戦後最大とされるパナソニックプラズマディスプレイ（大阪府茨木市、負債総額5000億円）が特別清算を申請したが、国内景気の回復などを受け全体では低水準だった。

業種別では10業種中、製造業や建設業など7業種が15年度の倒産件数を下回った。地区別では9地区のうち関東など6地区で15年度よりも倒産件数が減った。ただ、東北など一部では倒産が増え「被災地での倒産に注視する必要がある」（東京商工リサーチ）という。10億円以上の大型倒産は同24.5%減の230件だった。

(2017. 4. 11 日本経済新聞)

4. 「相続税の課税強化で節税策は」セミナー活況！！

4月から相続税などの節税のため海外移住した日本の富裕層への課税が強化され、税理士法人などには富裕層からの相談が相次ぐ。約1年前に発覚したパナマ文書を契機に富裕層の課税逃れ対策が国際的に進むなか、国内でも2015年1月の増税で課税対象者が拡大した相続税への関心は高く、相談会やセミナーは盛況となっている。親などの被相続人と子供などの相続人がともに5年を超えて海外に住めば、海外の資産に相続税や贈与税がかからなかった。「5年シバリ」とも呼ばれていた。節税目的で海外に資産を移して移住する富裕層が多いとされ、非課税期間を10年超とする法改正案が今国会で3月末に成立した。4月からは「10年シバリ」が適用されている。

60代の男性は約2年前、息子とアジアの国に移住したが、非課税期間が10年超になることを知り、帰国を検討。男性は株などの国内資産を海外資産に振り替えたが、帰国後の課税関連の手続きなどを相談しているという。

「非課税期間が10年超になれば、節税目的だけで移住した人は耐えられないだろう」と指摘する。

相続税への関心の高さは海外にいる富裕層だけではない。国内の相続税関連セミナーなども活況を呈している。高齢で海外移住したが、現地の生活に慣れず悩む人も少なくない。

国税庁によると、15年に亡くなった約129万人のうち、財産が相続税の課税対象となったのは、14年に比べ、83%増の約10万3千人に上った。課税割合は8%増の約10万3千人に上った。課税割合は8%と14年の4.4%から大幅に上昇。現行の課税方式となって以降で過去最高となった。

「合法的な節税策がもうないなら、海外移住し国籍を変えることも考えたい」。富裕層の節税対策を多く手掛ける弁護士によると、そんな相談もあるという。この弁護士は「税をなんとか逃れようとする富裕層の意欲は強く、国税当局とのいたちごっこは続く」と話している。

(2017. 4. 17 日本経済新聞)

5. アパート融資、地銀建築業者から紹介手数料、利益相反か！

相続税対策を背景に拡大している賃貸アパート向けの融資で、一部の大手地銀が顧客を建築業者に照会する見返りに手数料を受け取っていることが金融庁の調べで分かった。請負う金額の最大3%に上り、請負額が増えるほど銀行の実入りが増える。建築費を安く抑えたい顧客との間で利益相反が生じる懸念があり金融庁は顧客本位の原則に沿って是正を促す方針だ。

アパート融資は2015年の相続税制の改正で課税対象が広がったのを機に全国で需要が急増。16年中の同融資額は前年を2割上回る3兆8000億円と過去最高を更新した。地方を中心に人口減が加速するなかアパートの過剰供給で空室率が上昇。家賃保証をめぐるトラブルも増えている。

金融庁は16年末から融資を伸ばしている地銀12行を対象に融資実態調査を進めてきた。一部地銀はアパートの建築から家賃徴収などの業務を一括して請け負う業者と顧客紹介の契約を締結。銀行が節税ニーズのある顧客を請け負う業者に紹介する見返りに、手数料を受け取っている実態が浮かび上がった。

アパートの建築費に請負業者の利益を上乗せした建築請負金額の0.5~3%程度が手数料の相場だという。請負う金額が4000万円なら、銀行は最大100万円を超える手数料を受け取ることになる。こうした追加コストは事実上、建築費に上乗せされ、最終的に顧客の負担が増えている可能性がある。

顧客紹介で手数料を受け取ること自体は違法ではないが銀行が過度な手数料獲得に動けば、できるだけ安く建てたい顧客が不利益を被り、利益相反が生じる懸念が強いと金融庁は判断している。

アパート融資調査では空室率上昇で家賃収入だけではローンの返済をまかなえず、給料から返済したり、返済条件を変更したりする事例も見つかっている。金融庁はアパート融資自体を問題視しているわけではないものの「顧客本位とはいえない事例も多い」（幹部）とみて是正を促していく。

(2017.4.23 日本経済新聞)

6. 活況ビル市況、高額賃料払えぬ企業、空室現れ上げにくく！！

空室率が低下し活況が続くオフィスビル。一方で賃料の上昇ペースは鈍い。2018年以降に大型ビルが相次ぎ完成する影響が大きい。高額賃料を支払える企業の不足、ビル所有者の姿勢の変化といった要因も上値を抑えている。

業績拡大に伴いオフィスを拡張する企業の動きが盛んで、4月末の空室率は3.39%と8年11か月ぶりの低水準を記録した。需給均衡の目安とされる5%を下回ったのは22か月連続だ。

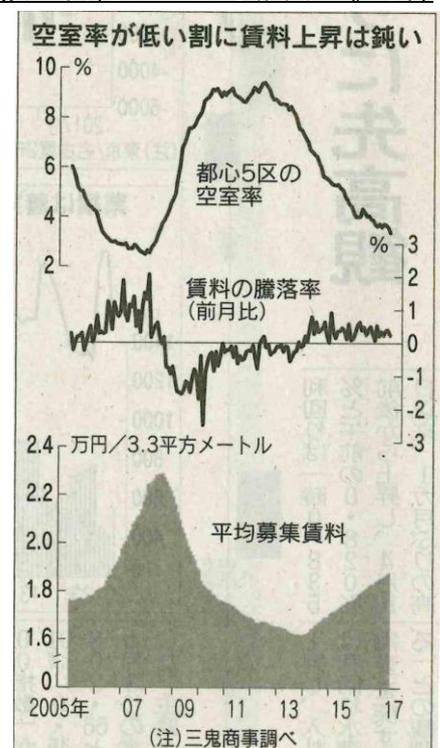
それでも賃料水準は米金融危機前の08年8月に記録したピークと比べ2割低い。毎月の上昇率も40カ月で一度も1%に届いていない。前回、賃料の上昇が続いた05年8月~08年6月は1%以上を10回記録しており、今回の勢いの鈍さは鮮明だ。

なぜ今回は空室率が低いのに賃料の上昇ペースが上がらないのか。主な理由は3つある。

まずは供給の増加だ。都心部の大型ビルの総面積は16年末時点で約790万平方メートルと10年前の1.7倍。同じ空室率でも以前より「空室面積」が広い分、賃料の上昇圧力が強まりにくい構図だ。

2つ目は需要の変化。前回の上昇局面では海外金融機関が後学の賃料を支払って東京都心部の一等地にオフィスを構える動きが活発で、賃料全体を押し上げた。しかし08年の米金融危機後は縮小や撤退が相次ぎ「3.3平方メートルあたり4万円を超えるような高額賃料を支払える企業が限られている」（大手仲介）。

3つ目はビル所有者の姿勢の変化だ。08年までは国内外のファンドの不動産投資が過熱していた時期と重なり、賃料の大幅上昇を見込んで都心部のビルを高額で取得する動きが盛んだった。現在は「入居企業と長期的な関係を重視するビルオーナーが多い」（不動産サービス大手、CBREの坂口英治社長）ため、大幅な賃料の引き上げは起きにくい。



空室率が低いにもかかわらず、市場では「賃料の天井感は強まっている」（三幸エステートの今関豊和氏）との見方も出ている。一方で入居企業が順調に決まっている竣工予定の大型ビルもある。立地など競争力の高低で、ビルごとの明暗は分かれそうだ。

(2017. 5. 12 日本経済新聞)

7. 不動産3社最高益、都心オフィス需要高し！！

不動産大手3社の業績が拡大している。三井不動産は2018年3月期に本業のもうけを示す連結営業離席が4年連続で過去最高になりそうだ。三菱地所と墨とも不動産も営業最高益を更新する見込み。都心のオフィスビルで賃料収入が拡大しており、企業の採用増などを背景にほぼフル稼働が続いている。大手3社がそろって最高益を更新するのは2年連続となる。

三井不動産の今期の営業利益は2500億円前後と前期の推定額から1割ほど増えそうだ。三菱地所と住友不動産の営業利益は2000億円前後と、ともに6~7%増える見込み。三菱地所は2年連続、住友不動産は5年連続の最高益となる。

三菱地所は昨春開業した大手町フィナンシャルシティグランキューブ（東京・千代田）、住友不動産は昨秋開業した六本木グラントタワー（東京・港）など新築のビルが収益を押し上げる。稼働率はともに高水準で、開業に伴う経費も減る。

企業の事業拡大や採用人数の増加を受けてオフィス需要が高まっているのが追い風だ。オフィス仲介の三鬼商事によると東京都心5区（千代田、中央、南、新宿、渋谷）の3月末時点の空室率は3.6%と前月比0.1ポイント低下した。3.3平方メートルあたりの平均募集賃料は1万8730円と39カ月連続で上昇している。

18年3月期は都心で開業予定の大型ビルが比較的少なく、大手3社とも既存ビルがほぼ満室で推移しそうだ。

(2017. 5. 3 日本経済新聞)

8. 銀行カードローン融資制限規制強化！！

銀行が無担保で個人に融資する「カードローン」で過剰な融資が相次いでいる問題で、3メガバンクが融資にかかわる自主規制を強化していることが4月26日、わかった。みずほ銀行はカードローンによる融資額の上限について利用者の年収の「2分の1」から「3分の1」に改めた。三菱東京UFJ銀行も融資額の上限引き下げを検討しており、三井住友銀行は融資の審査を厳しくする。

メガバンクの自主規制がほかの銀行に広がる可能性もある。

消費者金融などの貸金業者に対しては、改正貸金業法で借り手の年収の3分の1を超えて貸し出すことを原則禁止する「総量規制」が適用されている。銀行は対象外だ。銀行のカードローンは、借り手にとっては現金自動預け払い機（ATM）を利用して簡単にお金を引き出せ、銀行から借りられる安心感から利用が急増している。2016年末時点で銀行のカードローン残高は5兆4377億円と1年間で約1割増えた。

借り過ぎが多重債務者や自己破産する人を増やす可能性もあり、金融庁は実態調査に乗り出している。

銀行は融資を決める独自の基準を設けているが、みずほ銀行は、時効の貸出額と他社からの借り入れを合算した額を利用者の年収の3分の1に引き下げること、融資を厳しくした。

(2017. 4. 27 読売新聞)

	銀行	貸金業者 (消費者金融会社など)
融資の規制	明確な規制がなく各社の判断で融資可能	原則、利用者の年収の3分の1を超える融資は禁止
審査体制	各社の判断で独自に融資。一部では消費者金融に審査を依存	1社で50万円超の融資をする場合、利用者の年収証明書が必要
金利(年利)	数%~15%未満	数%~18%程度

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)