



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. 景気回復、バブル期超え人材不足、賃金伸び悩み、経済財政白書

石原経済財政相は7月21日午前の閣議に、2017年度の年次経済財政報告（経済財政白書）を提出した。現在の景気回復基調が「バブル期を超え、戦後3番目の長さになった」とし、バブル期並みの人手不足となる一方、賃金や物価の上昇は緩やかなものにとどまっていると指摘した。働き方改革と技術革新を同時に進め、賃金と雇用を拡大することが、持続的な経済成長に向けたカギになろうとしている。



白書は、12年12月に始まり、戦後3番目の長さになった今回の景気拡大と、バブル期（1968年～91年）を比較し、人手不足について詳しく分析した。

今回の景気回復では、働き手の生産年齢人口（15～64歳）が年平均で1.2%ずつ減る中、仕事の見つけやすさの指標の有効求人倍率は、17年4月にバブル期の最高だった1.46倍を上回った。全地域で1倍を超えて推移している。

一方、人手は足りないのに、賃金の伸びは鈍い。1人の労働者が受け取る名目の賃金（従業員30人以上）は、バブル期は年平均で3.6%増えていたのに対し、今回は0.4%の伸びにとどまっている。物価変動の影響を除いた実質でも、バブル期の方が高い。背景として、白書はバブル崩壊後の景気低迷で、雇用を守るために、労働者側が人件費の抑制を受け入れざるを得ない状況が続いたと分析する。

石原氏は閣議後の記者会見で、「人を雇うのが難しくなっている。人材を確保しない限り、持続的な成長には結びつかない。働き方改革によって潜在成長率を高めるほか、技術革新も忘れてはいけない」と述べた。

(2017.7.21 読売新聞)

## 2. 不動産マネー 世界で過熱、ファンドの資金調達額最高に!

世界の不動産市場にファンドマネーの流入が加速している。低金利下の運用難に悩む年金や金融機関からお金を集め、不動産やインフラを投資対象とするファンドは2017年上期に過去最高ペースの875億ドル（約10兆円）を調達した。ファンドの攻勢で不動産価格に過熱信号が点灯。金融引き締め動き始めた米国など欧米主要国の中央銀行は価格高騰を警戒し始めた。

ファンドマネーが日本の不動産市場に流入している。4月に香港ファンドのガウキャピタルが約850億円で取得した「みなとみらいセンタービル」（横浜市西区）もその一つ。今年上期の日本の不動産取引で最大案件となった。

ファンドが高値もいとわず不動産購入に突き進む裏には未曾有の低金利がある。不動産の利回りは06～07年より低いですが、借入金利を引いた実質的な投資利回りは東京・大手町の大規模物件で3%台。2%台だった当時に比べて高い。

背景には世界的な低金利の中で少しでも高い運用利回りを求める年金や金融機関の強い投資需要がある。ゆうちょ銀行は5～7年かけて資産の投資に振り向ける取り組みを昨年からはじめた。清水時彦執行役員は「すぐに解約できない流動性のリスクを負う代わりに、債券や(株)よりも高い利回りをねらう」と説明する。

金融危機から9年続いた世界的な低金利で資産価格はすでに高くなっており、そこに低金利で膨張したファンドのマネーが流入しているのが今の構図だ。17年の日本の路線価は最も高い東京都中央区銀座「鳩居堂」前が前年比26%上昇し、バブル期の1992年を超えた。米商業用不動産の価格は、金融危機前の最高だった07年を2割超上回る。

(2017.7.22 日本経済新聞)

### 3. マンション底入れの兆し、首都圏1~6月4年ぶり供給増！！

首都圏（1都3県）の新築マンション市況に底入れの兆しが出ている。不動産経済研究所（東京・新宿）が7月18日発表した2017年上半期（1~6月）の発売戸数は前年同期比1.9%増の1万4730戸と4年ぶりに上回った。東京都区部（23区）の高額物件がけん引し、今後も回復傾向が続く見通し。一方、停滞が続く郊外では東急不動産ホールディングス（HD）など各社は駅前物件の開発などで需要の掘り起こしに懸命だ。

「(昨秋からの)低調だった時期を脱した」。不動産経済研の松田忠司主任研究員は18日、市況の底入れを強調した。

エリア別でみると、東京都区部が5.4%増、東京都下（23区以外）が28.1%増と大きく伸びた。都区部では千代田区や港区では千代田区や港区などで売り出される1億円以上の「億ション」などの販売好調が続く。

「(家計に余裕のある)DINKS（共働きで子供のいない世帯）やシングル層を中心に都心居住の流れが続いている」と東京不動産HDの大隈郁仁社長は話す。都区部を中心に、交通などの利便性が高いエリアでのマンション需要は旺盛だ。

16年上半期の発売戸数が24年ぶりの低水準だったことも、底入れ感につながっている。不動産経済研は17年通年の首都圏の新築マンションの発売戸数も前年比6.2%増の3万8千戸前後と見込み、4年ぶりに前年を上回ると予測する。在庫の解消を優先して発売が後にずれていた新規の大型物件の供給が本格化するという。

都区部の好調さと対照的に郊外は苦戦が続く。2017年上半期（1~6月）の発売戸数は神奈川県（3.9%減）、埼玉県（14.9%減）、千葉県（12.7%減）と東京都下を除いて軒並み減少した。

背景にあるのが価格の高止まりだ。上半期における首都圏のマンション1戸当たりの平均価格は前年同期比で3.5%高の5884万円。上半期としては過去3番目に高い水準だ。

マンション大手の大京は首都圏郊外でも駅から徒歩10~15分以上かかる土地は原則として仕入れていない。2000年代にトップを維持していた供給戸数を大幅に減らしているが「確実に利益になる場合にしか今後も出さない方針」という。

消費者が購入した割合を示す契約率は17年1~6月の実績で67.3%と2年連続で好不調の分かれ目とされる70%を下回った。郊外物件は駅前物件などを除き、売れ行きの回復については不透明な部分が多い。

(2017.7.19 日本経済新聞)



### 4. 太陽光発電、倒産2.2倍、1~6月買取り価格低下で！！

太陽光発電事業で関連企業の倒産が急増している。帝国データバンクが7月10日発表した調査によると、2017年1~6月の倒産件数は前年同期比2.2倍の50件となった。買取り価格の引き下げが続いており、事業環境の悪化が止まらない。



太陽光発電やシステム販売、施工を手掛ける企業を対象に調査。負債総額は203億円で前年同期比で3.4%増にとどまったが、前年は1件で負債額が162億円に上った大型倒産が発生したためこの影響を除けば大幅に増加している。

太陽光発電では12回に固定価格買取り制度（FIT）が導入された。だが年々価格が引き下げられ、17年度は当初の半額近くになり、市場の縮小が続いている。従来は販売や施工業者の倒産が多かったが、発電パネルの製造や周辺機器メーカーにも広がっている。

今年の4月には電力会社と契約していない発電事業者の認定が大量に失効する改正FIT法が施工されたため、倒産のペースが加速している。

(2017.7.11 日本経済新聞)

## 5. 健康寿命2年の違い、禁煙や睡眠…生活習慣改善で！！

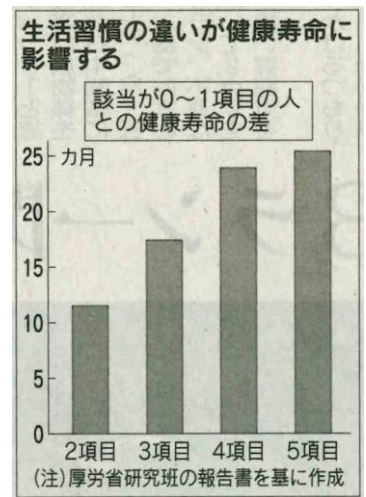
健康的な生活習慣の人とそうではない人で、自立した生活が送れる「健康寿命」に最大で約2年の違いがあることが、厚生労働省の研究班の調査で分かった。65歳以上の人を9年間にわたり追跡調査。健康的な生活をした場合は、要介護になったり亡くなったりするリスクを半減できることが明らかになった。

2006年12月、宮城県大崎市で65歳以上の住民に生活習慣などに関するアンケートを実施。要介護認定の情報提供に同意するなど、条件を満たした9746人について9年間にわたり追跡調査した。

研究班は「健康的な生活習慣」の判断材料として①たばこを吸わないか禁煙して5年以上②1日に平均30分以上歩く③平均睡眠時間が6～8時間④野菜を多めに取る⑤果物を多めに取る——の5項目を検討。

該当するのが0～1項目だった人は「身体機能の低下なし」が62.5%だったのに対し、5項目すべて該当する人は87.2%だった。

また、5項目該当する人は0～1項目の人との差は、▽2項目で11.5か月▽3項目で17.4か月▽4項目で23.9か月▽5項目で25.4か月——という結果が得られた。(2017.7.25 日本経済新聞)



## 6. けいはんな企業集積進む、研究施設133に！！

京都・大阪・奈良にまたがる関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市）への企業集積が加速している。異業種や大学と交流できる魅力が評価され、大企業やベンチャー企業の進出が相次ぐ。奈良交通（奈良市）が10月にも2台をつなげた連節バスを使った新路線を導入するなど交通環境も改善する。街開きから30周辺を迎えて中心部はほぼ完売し、未整備地区の開発案も浮上している。

農業ベンチャーのस्पレッド（京都市）は、けいはんな中心部の京都府木津川市にある約1万2千平方メートルの用地にレタス工場を着工した。苗の育成や植え替え、収穫を自動化した世界最大級の野菜工場で、1日当たり3万株を生産できる。2018年稼働を目指す。

研究開発の機能も持たせる。同社はけいはんなについて「自治体や企業、大学との共同研究が見込める」と評価する。

### 外部連携に評価

けいはんなはバブル期崩壊後に停滞が続いたが、近年は外部との連携で新技術を創出するオープンイノベーションの取り組みが評価されている。

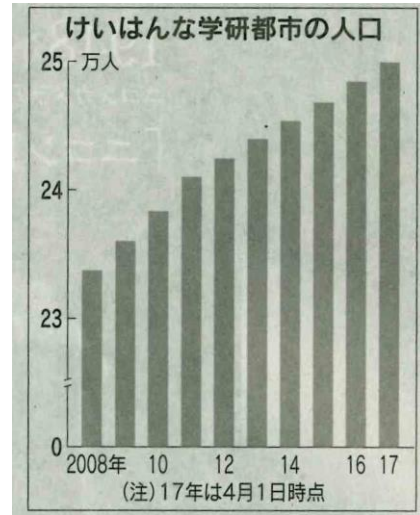
昨年度には関西文化学術研究都市推進機構が中心となった「けいはんなR&Dイノベーションコンソーシアム」を設けた。けいはんな内外の企業や大学など70超の団体が電気自動車や農業のワーキンググループに参加。8月には照明や空調の変化で人の集中力などがどう変わるかを調べる研究室を産学に開放する。

地元自治体も誘致に力を入れる。京都府精華町は町内への進出企業に最大6億6千万円を助成。宅地開発の進展も重なって人口は増加が続く。

大手ではサントリーホールディングスが15年、精華町に研究所を開設した。日本電産は最大1千人が働く「生産技術研究所」を18年以降に稼働させる。「関西圏の優秀な技術者を採用できる」と期待している。

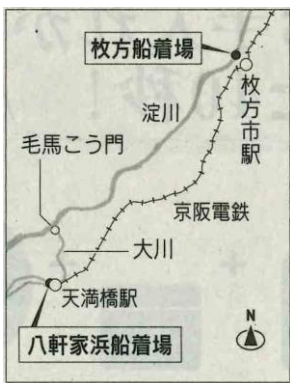
### ▼関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市）

1987年施行の関西文化学術研究都市建設促進法により設立された。面積は1万5000ヘクタール。段階的に宅地造成を進め人口は約25万人に増えた。茨城県にある筑波研究学園都市が国の試験研究機関を中心に構成する一方、けいはんな学研都市は産官学による新産業の創出に重点を置く。



(2017. 7. 25 日本経済新聞)

## 7. 天満橋一枚方に観光船、9月から定期便 淀川！！

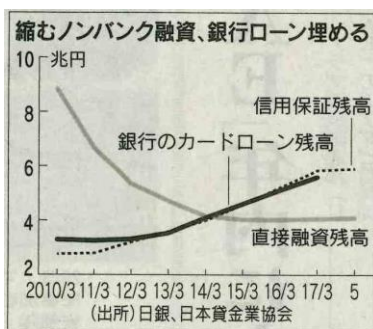


京阪ホールディングスは7月25日、大阪市の天満橋と大阪府枚方市を結ぶ定期観光船を9月から運航すると発表した。淀川の定期船は戦後初という。テラス付きの船内では料理やガイドの歴史解説が楽しめ、第2日曜日を中心に運航する。淀川では戦前に大阪市と京都・伏見との間に水運が発達していた。同社は大阪―京都間の航路開設も視野に入れている。

子会社の大阪水上バス（大阪市）が、天満橋の八軒家浜船着場と枚方の淀川河川公園内の枚方船着場を結ぶ。片道3時間で料金は食事付き4950円。定員約60人で大川などで運航するクルーズ船を使う。枚方市内のイベントにあわせて運航する。京阪HDは枚方市と組んで淀川を生かした観光に力を入れており、これまでも不定期で観光船を運航していた。

(2017. 7. 26 日本経済新聞)

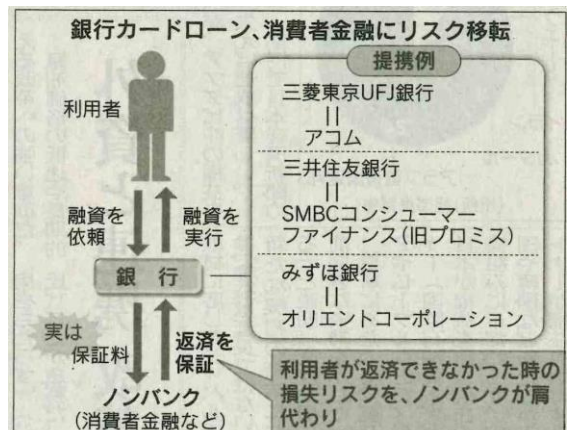
## 8. 銀行カードローンをノンバンクが信用保証、融資膨らむ兆し！！



消費者金融などノンバンクが銀行と組み、個人ローンの損失リスクを肩代わりする「信用保証」を拡大している。5月の残高は前年同月比11%増え、過去最高の約5兆9千億円に膨らんだ。高利であっても借りざるを得ない個人らの切実な需要がそれだけ多いことの裏返しだが、銀行はノンバンク規制の適用対象外だけに、与信管理の甘さを懸念する声もある。

ノンバンクの事業モデルは個人に直接融資する過去の姿から一変した。日本貸金業協会によるとデータを公表し始めた2010年以降、信用保証の残高は増え続け、14年にノンバンクによる直接融資の残高を逆転。今年4月は保証残高が融資の1.5倍まで広がった。

急増したのは銀行とノンバンクがリスクを分担したことが後押しした可能性が高い。三菱東京UFJ銀行ならグループのアコム、三井住友銀行なら同じくSMBCコンシューマーファイナンス（旧プロミス）がそれぞれ提携関係にある。貸し倒れなどの損失リスクを銀行がノンバンクに移す契約だ。全国の地域金融機関



にも広がっている。

メガバンクの場合、グループのノンバンクに委託するため、連結で財務を見ると実質的にリスクをグループ内で写したかたちだ。それぞれの責任所在があいまいになり、融資姿勢が緩んでいるとの指摘がある。

背景にあるのは貸金業法の“抜け穴”だ。ノンバンクは貸出上限に「年収の3分の1まで」という総量規制が適用されるが、銀行には適用されないからだ。

(2017.7.28 日本経済新聞)

## 9. 特別養子縁組、5年で倍に。虐待児支援で年1000件超めざす！！

経済的事情や虐待などで親から離れて暮らす子供が家庭での養育を受けられるようにするため、厚生労働省の有識者検討会は7月31日、特別養子縁組の成立件数を今後5年で倍増させるなど新たな数値目標を盛り込んだ報告書案を示した。特別養子縁組した子供は法律上、養父母の実子として扱われる。

昨年施行された改正児童福祉法は、保護者への子育て支援や親元で暮らせない子供を家庭と同様の環境下で養育していくことを国の方針として強調した。報告書案は虐待を受けた未就学児を児童相談所が里親に委託する割合を75%以上にする目標も掲げている。

厚労省などは、特別養子縁組の成立件数を5年以内に2015年の544件から倍増させ、年間1000件以上の成立を目指す。報告書案は妄評実現のための具体策として、特別養子縁組の対象年齢（現在は原則6歳未満）の引き上げや、児童相談所と民間機関が連携して養父母、要旨を支援することなどを挙げた。

親元を離れて暮らす子供が里親家庭で養育される割合を示す「里親委託率」は17.5%（15年度末時点）にとどまる。

報告書案は3歳未満は5年以内、それ以外の未就学児は7年以内に委託率75%以上を目指すとした。就学時は10年以内に50%以上にする。

厚労省によると、親元で暮らせない子供は16年時点で全国で約4万5千人に上る。このうち約6千人が里親家庭などで暮らし、残りは主に児童養護施設や乳児院に入所している。報告書案には就学前の子供について、児童相談所が施設に預けることを原則として停止することも盛り込まれた。

(2017.8.1 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

(御名前

)