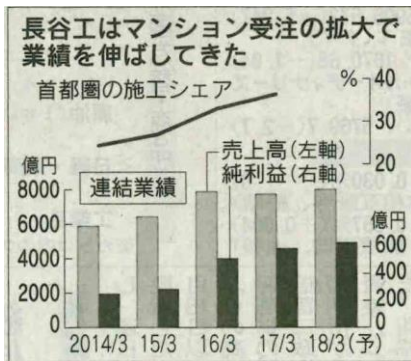




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

## 1. 長谷工、連続増益に影、マンション施工に値下げ圧力！！



マンション建設で「困ったときの長谷工」と頼られる業界最大手、長谷工コーポレーションの事業の先行きに影が差している。マンションの販売鈍化で、蜜月関係にあった顧客の不動産大手から施工コストの引き下げ圧力が強まっているためだ。2018年3月期は8期連続の増益を見込むものの、今後はリフォームなどの事業を強化できるかが大きな課題だ。

ここ数年の投資ブームなどで、首都圏のマンション平均価格は足元で6000万円近くに高騰。不動産各社はファミリー層などが購入しやすい価格帯の物件の増加にカジを切っている。ただ建設資材や人件費の高騰は悩みの種。そこで各社が頼ったのが長谷工だった。

長谷工は設計・施工のコスト低減に強みを持ち、4000万円前後の物件の施工を得意とする。前記の連結売上高は7723億円。主力のマンション建設関連事業が7割を占め、金額では大手ゼネコンを抜いて首位だ。

中・低価格物件の需要拡大を受け、首都圏での長谷工の施工シェアは前期で36%と、5年前よりも10ポイント超上昇した。三菱地所や野村不動産は専用ブランドまで用意し、長谷工への発注を強化。大手ゼネコンが首都圏のオフィスビル建設などで手いっぱいだったのも、長谷工には追い風だった。

ただ足元では雲行きが変わってきた。不動産経済研究所（東京・新宿）によると、首都圏の17年1～6月のマンション販売は1万4730戸。価格高騰を受け、13年同期の6割程度の水準にとどまる。契約率も好不調の目安となる7割を2年連続で下回っている。

東京カンテイは「今年から不動産大手が相次いでマンションの販売価格を1割強値下げし、ゼネコンへの値下げ圧力も強まっている」と語る。これが中・低価格帯の物件にも波及しており、不動産各社は長谷工に施工コストの引き下げを迫り始めた。

(2017.9.21 日本経済新聞)

## 2. 梅北地下道、歴史に幕！（グランフロントスカイビル間）

大阪駅北側の再開発エリア「うめきた2期地区」の地下を横切り、グランフロント大阪とインバウンド（法人外国人）に人気の梅田スカイビルを結ぶ地下歩道「梅北地下道」が姿を消す。1928年完成の地下道は地下化されるJR東海道線支線と地下で交差するため、まず全長205メートルのうち東側の165メートルを12月に閉鎖。2024年ごろには残りも閉鎖され1世紀近い歴史に幕を閉じる。

うめきた地区の基盤整備を担当する都市再生機構（UR）は地下歩道の代りに地上歩道を設け、西側に40メートル残る地下歩道と結ぶ。梅田スカイビルの最上部にある空中庭園の16年度入場者（約140万人）の7割はインバウンドが占めており、観光客やビジネスマンら歩行者の往来を確保する。

うめきた2期再開発に合わせて貨物列車などが通る東海道線支線が地下化され、不要になる西側の地上線路が撤去されて地上を通れるようになる24年ごろ、西側の残り40メートルの地下歩道も閉鎖される予定だ。

梅北地下道は佐藤町地下道とも呼ばれる。JR大阪駅や阪急梅田駅とスカイビルなどがある西側の淀川区の間にはかつて梅田貨物駅があり、この地下道がないと南か北へ遠回りする必要があった。

(2017.9.22 日本経済新聞)



### 3. AI時代のサムライ業、税理士らコンサル志向に！！

「皆さんの仕事を2つに分けてみてください。機械や人口知能（AI）でもできる仕事。人間にしかできない仕事。前者だけの場合、大至急、新事業を始めてください」

公認会計士と税理士の資格を持つ藤田耕司氏は半年前、日本公認会計士協会東京会のセミナーで講師を務め、200人超の会計士にこう言い切った。

藤田氏は6年前、大手監査法人のトーマツを辞め、自ら税理士事務所を開設した。加えて2015年10月には一般社団法人・日本経営心理士協会を立ち上げ、「経営心理士」の育成を始めた。

経営心理士とは「自分や従業員、顧客の心理や感情を学び、事業の成功につなげる民間資格」と藤田氏は説明する。心理学を独学し、独立後は約700件の経営コンサルティングを実施した経験を生かして、民間資格ビジネスを立ち上げた。

「残念ながら、税務書類の作成、税務代理、税務相談という税理士の主要業務は、すべてAIに取って代われそうだ」

税理士の牧真之介氏は危機感を強める。税理士は、経営者が最も付き合う機会が多いサムライ業とされ、中小でも毎年必ずやらなければならない税務書類の作成を担うからだ。だが、その強みが自動化されかねない。

今、牧氏が注力するのは、経営者と1日かけて「経営5か年計画」をつくる仕事だ。夢は何か、なぜ頑張るのかなど、本人の話を聞きながら一緒につくる。その後も計画を実行できているか、ダメならどうするか、毎年合宿して一緒に考える。

(2017.10.2 日本経済新聞)

### 4. 不動産投資 迫る天井、上場REITによる不動産取得、減速！！

「買える物件が見つからない」。東京都内に拠点を置く不動産投資信託（REIT）の運用会社の幹部は話す。REITに組み入れる物件は主に入札で競り落としていくが、今年に入り応札を見送ることが多くなった。想定以上に物件価格が高すぎるためだ。

国内の上場REITによる17年4～9月の購入総額は、今月15日時点で4432億円にとどまる。16年の同じ時期と比べ半分になった。

ブームは一巡した——。関係者が口をそろえるのは、REITだけでなく、賃貸アパート経営向けの融資も同じだ。

建設会社幹部が「顧客の警戒感が強い」と話すように、アパートローンは急速に陰る。アパートを立てれば更地のときより評価額が下がる。相続税対策をうたい文句に都市・地方の地主に営業をかけてきたが、もはや供給過剰。空室も目立つ。「収益が思うように上がらないリスクが意識され、売る側も買う側もみな二の足を踏んでいる」。



国土交通省によると、7月の貸家の着工戸数は前年同月比3.7%減と、2ヶ月連続で前年割れ。4～6月の金融機関による個人向けアパートローンの新規貸出額も前年同月比15%減った。地価がいくらか上がっただけでは、投資妙味は増さない。

ラサール不動産投資顧問の高野靖央チーフストラテジストは「日本の不動産価格の上昇は終わりに近づいている」と警告する。日本不動産研究所（東京・港）がこの春に実施した投資家調査でも7割近くが「ピークに達している」と回答した。

東京五輪が3年後に迫るが、すでに地価と不動産投資の世界では、「上値」と「天井」がちらついている。(2017.9.22 日本経済新聞)

### 5. 法務省、所有者不明の土地を調査、相続人に登記促す！

法務省は2018年度から、相続の手続きがされずに所有者がわからなくなった土地の本格的な調査に乗り出す。全国の司法書士らに委託し、登記簿などから所有者が生きているかを調べる。すでに死亡している場合は法定

相続人をたどり相続の登記をするよう促す。

法定相続人の一覧もつくる。地方自治体などの公共事業の担当者や所有者の親族、民間の再開発事業者などが法定相続人を調べやすくする。18年度予算の概算要求に約24億円の関連費用を盛り込んだ。

同省の調べでは、50年以上登記の変更がない土地は、大都市で6.6%、中小都市・中山間地域では26.6%あった。所有者が亡くなったあとも手続きが取られないまま所有者不明になっている可能性がある。地方では地価が低いため、当面利用する予定のない土地は相続登記されにくい。所有者のわからない土地は公共事業や災害復旧、農地集約などの障害になる。

不動産の相続登記が放置されたままだと、子、孫、ひ孫と相続権を持つ人が増え、さらに権利関係が複雑になる。同省は法定相続人に対応を促す必要があると判断した。(2017.10.3 日本経済新聞)

## 6. 貸し控えて貸家着工減少、融資基準の厳格化進む！！

国土交通省によると貸家着工件数が2ヶ月連続で減少している。金融機関の貸付条件が厳しくなっていることが背景にある。土地を保有している場合でも賃貸住宅の事業環境を加味しエリアによっては賃貸住宅建設の融資をしないケースも出てきている。AIを活用した不動産情報システムを導入するなど、銀行の融資姿勢に変化が出てきている。

国土交通省が8月31日に発表した、平成29年7月の新設住宅着工件数では、貸家が6月から2カ月連続で減少した。前年同月比で3万6365戸と、3.7%の減少。そのうち、民間資金による貸家は4.5%減の3万2959戸だった。5月までは前年同月比で7か月連続の増だったのが、減少に転じている。その理由として、銀行の融資姿勢の変化が要因の一つと言えそうだ。

貸し控えて真っ先に影響を受けそうなのが、土地を持たないサラリーマン家主だが、関係者は「年収500～700万円前後で、フルローン、オーバーローンというこれまでひとつのボリュームゾーンを形成していた層の融資は厳しくなっている」と話す。

不動産コンサルティングを行うアセットビルド（東京都千代田区）の猪俣淳社長は「金融機関の融資姿勢は今後大きく変化があるだろう」と説明する。その一つが、投資指標の厳格化だ。これまでは購入時点の利回りや積算評価だけで行っていた金融機関の物件評価が、ビッグデータを活用したシステムにより将来の家賃減額や売却損益まで含めた内部収益率（IRR）に基づく投資判断に代わるのではないかという。

実際、リーウエイズ（東京都渋谷区）が提供する、5000万件の不動産データから、指定した物件の将来家賃までAIが推測するサービス『Gate.（ゲイト）』はすでに、都内の大手銀行を含む数行がすでに導入を開始しており、アパートローン実績の多い首都圏や地方の銀行も検討しているという。

猪俣社長は「都市の忠臣エリアに立つ物件への組み替えを進める、自己資金の割合を増やす、自らもIRRを投資判断の基準として取り入れるという3点を行っていくことが重要だ」と語った。

(2017.9.11 全国賃貸住宅新聞)

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 )