



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. 十三~USJ、淀川で試験乗船会を開く！！



近畿地方整備局は12月5日に大阪市淀川区の十三から淀川を通過して大阪湾岸の人工島、舞洲、夢洲、咲州を巡り、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン (USJ) 近くに至る新航路の試乗会を開く。淀川の船舶の往来(舟運)復活による観光振興策の一環だが、国際博覧会や統合型リゾート(IR)候補地として注目される夢洲も巡り、誘致実現後の目玉ルートとしての可能性を探る。

淀川にかかる新十三大橋西側の新北野船着場を午後4時に出発して夕闇迫る梅田の夜景を楽しみながら淀川の河口から大阪湾に出て3つの人工島の岸辺を通り、安治川をさかのぼってUSJに近い船着き場までを約2時間で巡る。今回は経済界や行政、報道関係者限定で、一般参加はない。

現状で目立つ夜景は梅田や咲州の大阪府咲州庁舎、港大橋、USJと周辺ホテルぐらいで、定期船運航実現は夢洲でのIR誘致がカギを握る。(2017.11.2日本経済新聞)

2. 難波高架下に宿泊施設、南海、民泊仲介と提携！！

南海電気鉄道は11月1日、民泊の仲介・運営などを手掛ける百戦練磨(仙台市)と提携し、難波駅近くの鉄道高架下に宿泊施設を開くと発表した。2018年2月1日の開業予定。南海電鉄は14年から高架下のスペースを活用して商業施設の開設を進めているが、宿泊施設は今回が初めてとなる。

「ボン ホステル」(大阪市)は南海電鉄の難波駅から徒歩9分の立地で、敷地面積は1021平方メートル。バックパッカーを意識し、個室以外に相部屋を設けたゲストハウス形式で、旅館業法の簡易宿泊所として営業する。個室3つのほか、相部屋は6人部屋が12室、7人部屋で4室をそろえる。

運営は百戦練磨が担う。料金は未定だが、割安に泊まりたい訪日外国人の利用も見込んでいる。

(2017.11.2日本経済新聞)

3. パナソニック 中堅建設(松村組)買収、高層マンションに算入！！

パナソニックは11月1日、中堅建設会社の松村組(東京・千代田)を買収すると発表した。買収額は100億円弱とみられる。10月に完全子会社化したパナホームと連携し、戸建住宅に加えて中高層階のマンション販売にも力を入れる。家電中心だったパナソニックは自動車部材と住宅を成長の柱に据えており、内外装などの住宅設備関連の売上高拡大にもつなげる。

パナホームは戸建住宅が中心だが、低層階マンションの建設を手掛けており、同社によると4~5階建てではトップシェアを持つ。一方、10階建て以上の高層階では後れをとっており、専用の施工管理者などの有資格者の確保が急務だった。こうした分野に松村組の人員を投入する。

パナソニックは戸建住宅ではパナホームを通じて、家電やキッチンなど住宅設備もセットにして販売する「家まるごと」戦略を展開している。これをマンションにも広げ、住宅設備の販売増にもつなげる。

販売面でもショールームの活用や宣伝広告で、販路拡大を図る。こうしたグループ全体の相乗効果を発揮することで、現在の住宅業界7位から早期に3位に引き上げる計画を描いている。

1894年創業の松村組は長年にわたり蓄積してきた高い施工技術を強みに商業施設や工場などで実績を残してきた。関西国際空港の旅客ターミナルや国立新美術館などの施工事例がある。2016年度の売上高352億円の3分の2を非住宅分野が占める。住宅分野も強化するため、顧客接点を増やしたい松村組の思惑とも一致した。

パナソニックの住宅・住宅設備関連事業を手掛ける社内カンパニーの売上高は17年4～9月期で全体の2割を占めるが、国内の新規住宅着工は16年に96万戸強と、直近のピークである06年の129万戸を大きく下回る。

少子高齢化により今後の着工件数の減少が見込まれる中、パナホームも手掛ける住宅の幅を広げる必要がある。新築戸建ての苦戦でパナホームの17年度の売上高見通しとは3850億円と従来から50億円引き下げている。

(2017.11.2 日本経済新聞)



4. みずほ、住宅ローン地方撤退 東北など新規分で！！

みずほフィナンシャルグループ（FG）は2018年度にも一部の地方で新規の住宅ローン業務から撤退する。東北や中国、九州が候補で、エリアを広げる可能性がある。低採算のサービスをやめ、企業の事業承継など専門性の高い分野に特化する。 マイナス金利などによる収益環境の悪化で、手厚い拠点網と人員で薄利を追求してきた全方位型の営業を転換する。東北地方などで同行と親密な地方銀行に顧客を委託する交渉に入った。みずほの支店のある地域でまず地銀1行と提携して顧客をつなぐ。他行にも連携を広げる。取り扱いを停止するのは新規の住宅ローン契約者のみで、既存のローンは引き続きみずほ銀に残す。

地銀とは住宅ローンにとどまらず、企業の海外進出支援や投資信託の商品提供など幅広く提携。みずほが住宅ローンを取り扱わない代わりに、地銀の取引先の海外進出をみずほが支援するなど相互補完関係を築く。

みずほFGの中核会社である銀行・証券・信託の国内拠点数は17年6月末時点で約800。ただ拠点数は東北で16、中国は21、九州は27と少ない。みずほ銀の住宅ローン残高は17年3月末時点で約9.4兆円。都市部が中心で地価が安いこともあり地方の残高はすくなく。みずほ銀の住宅ローン金利は主力の10年固定型の店頭最優遇金利が年0.8%日銀のマイナス金利政策で低下し、収益性の低い商品となっている。

全国の店舗網も見直す。3年をメドに主に地方店舗を中心として20～30店舗を統廃合する方針だ。

(2017.11.1 日本経済新聞)

5. 相続税、申告漏れ追徴額2割増し、2016年事業年！

国税庁は10月13日、今年6月までの1年間（2016事務年度）に全国の国税局などが実施した相続税の税務調査の結果を発表した。申告漏れ総額は3295億円と15事務年度比9.7%増加、追徴税額も716億円と22.8%増えた。海外資産に関連した調査件数は917件と集計を始めた01事務年度以降で最多だった。

14年に発生した相続事案が調査の中心。1万2116件が対象となった。このうち約8割で申告漏れなどが指摘された。申告漏れがあった財産のうち、現金・預金などが約1千億円を占めて最多だった。

資産運用の国際化などを背景に国税当局は海外資産に関する調査を重点的に実施している。海外採算に関連した申告漏れは52億円と15事務年度比で12%増えた。北米やアジアに持つ資産を適正に申告していない事例が目立った。

東京国税局が手掛けた事案では、海外の金融機関に預金を保有していたが、相続税の申告から除外しており約3500万円の申告漏れが指摘された。このケースは租税条約などに基づき海外当局と情報交換を実施した。

15年からは相続税の基礎控除が縮小され対象者が大幅に増えた。今後、国税当局による同年の調査が進む見通し。贈与税の申告漏れ総額は1918億円と15事務年度の195億円から大幅に増加した。

(2017.11.4 日本経済新聞)

6. シェア自転車1000店でセブン-イレブンが5000台、店舗網活用！

セブン-イレブン・ジャパンは自社のコンビニエンスストアを自転車のシェアサービス拠点として活用、全国展開する。ソフトバンクと今月から開始し、2018年度末までに千店に5千台配置する。同サービスは中国勢が先行するが、セブンの立地のよさを生かして巻き返す。ニーズに応じて拠点の増設も検討、シェア自転車の

普及が国内で一気に進みそうだ。

ソフトバンクと、その子会社のオープンストリート（東京・港）が共同で手掛けるシェア自動車サービス「ハローサイクリング」と連携する。利用者は会員登録をして、スマートフォン（スマホ）などから利用したい場所に近いコンビニを検索して予約する。

料金は地域や利用時間によって異なるが、15分60円が中心となる。登録したクレジットカードで決済し、店頭での支払は不要だ。自転車は借りた場所と違う拠点に返却できる。さいたま市内の9店で始め、18年春をめどに川崎市と横浜市に展開。18年度末までに全国千店に設置する。

セブンは現在、NTTドコモ傘下のドコモ・バイクシェア（東京・港）と組んで都内など32店でシェア自転車を約150台設置している。ソフトバンクとの連携後もドコモのサービスは続ける。

自転車のシェアサービスは摩拝単車（モバイク）やofo（オフオ）など中国勢が市場開拓を主導している。中国では2社で1500万台近くの自転車を扱っているほか、東南アジアや欧州にも相次ぎ進出している。

（2017. 11. 21 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/contact/>）

希望しない <input type="checkbox"/>
(御名前)