



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. 4月～6月産業景気予測(天気図)!

旅行・ホテル ※ ⇒ ※

■民泊法で追い風も

旅行は株高の恩恵で高額商品の売れ行きが堅調だ。ホテルは増え続ける訪日客を取り込んで高稼働率が続き、ユニークな水上移動式なども増える。6月施行の民泊法では年間営業日数の上限が180日。新ルールのもとで無許可民泊が大手仲介サイトから削除される予定。ホテルには追い風になる可能性がある。

建設・セメント ※ ⇒ ※

■受注高水準続く

国内の建設受注は製造業など民間工事がけん引し堅調に推移。都市部を中心に2020年以降の大型案件の発注も見えてきた。足元では労務費の上昇が懸念材料で、ここ数年続いた完成工事利益率の改善は止まる可能性もある。

セメントは工法変更などが響き国内販売がやや低迷している。

マンション・住宅 ♣ ⇒ ♣

■都心の物件は堅調

首都圏の新築マンション市況は販売価格の高止まりで郊外を中心に買い控えが続く。一方で都心の利便性の良い物件は富裕層や共働き世帯に支えられ堅調で二極化の動きが鮮明に。価格上昇が緩やかな関西圏は全体的に好調が持続。首都圏の分譲戸建ては都心に近く好立地ながら割安感のある物件が堅調に推移。

(2018.4.2 日本経済新聞)

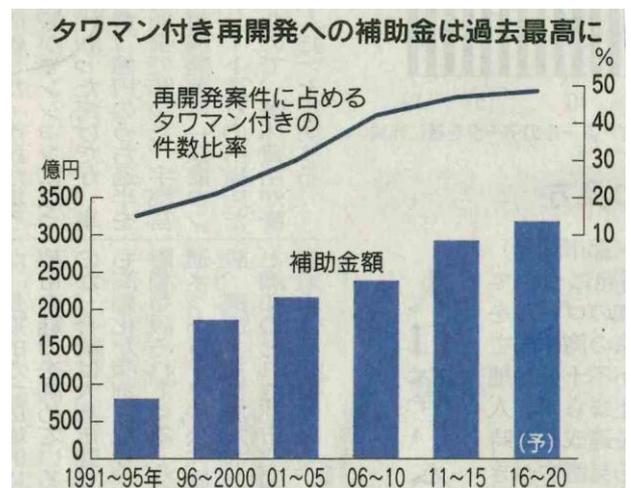
2. 再開発が招く住宅供給過剰、タワマン併設 5割に上昇、人口減、ゆがむ街の姿!

日本の都市整備で大きな役割を担ってきた官民の市街地再開発のバランスが崩れてきた。日本経済新聞が全国の事業を調べたところ、超高層住宅(タワーマンション)を備える割合が1990年代前半の15%から2016～2020年は5割近くに増えることが分かった。古い建物の密集地をオフィスや店舗、広場も備える複合施設に刷新する本来の目的は薄れ、住宅の大量供給減になりつつある。住宅過剰懸念も出ており、人口減時代にあった都市整備の手法を探る時期にきている。

5年ごとの件数で見ると、タワーマンションを伴う事業は90年代前半に15%だったが16～20年は49%に上昇。こうした再開発地区の延床面積に占める住宅比率も64%と過去最高になる見込み。再開発によるタワーマンション供給は計9万2千戸と、現存する超高層物件の4分の1に達する。

住宅偏重が進む要因は再開発制度そのものにある。地権者に渡す部分とは別に、新たに作る「保留床」を売って事業費に充てる。今は商業の出店意欲が落ち、オフィスも飽和に近づいているが都心居住の需要は旺盛。住宅規模を拡大すれば開発利益を増やせるのだ。

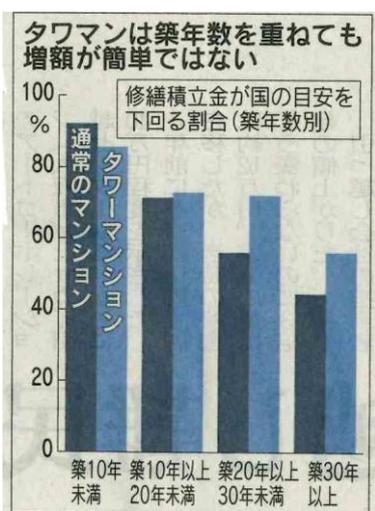
大規模マンション偏重の再開発は局所的な人口増による副作用も生む。この10年間に10棟以上のタワーマンションが建



った川崎市中原区は人口が15%増え、中心の武蔵小杉駅では朝の通勤混雑時に改札手前で長蛇の列ができてい

る。
人口減時代に入り、住宅の大量供給はいずれ行き詰る。13年時点で総住宅数は世帯数を大きく上回る。老朽マンション問題も深刻になる。一戸建てと違い、多くの住民が合意して建替えるのは困難。タワーマンション建設が加速するそばで空き家だらけの老朽マンションが増え続ける。(2018.3.21 日本経済新聞)

3. マンション 75%修繕不安、積立金、国の目安届かず。高齢化で増額難しく!!



マンションの修繕工事に使う財源が不足する懸念が強まっている。所有者が払う修繕積立金の水準を日本経済新聞が調べたところ、全国の物件の75%が国の目安を下回っていた。適切な維持管理には引き上げが必要だが住民合意は簡単ではない。特に大都市に多い超高層住宅(タワーマンション)は増額に不安がある。管理不全予備軍の増加は周辺に悪影響を及ぼしかねない。

マンションの劣化を防ぐには12~15年ごとの大規模修繕が必要だ。1回目は外壁塗装などで済むが、2回目以降は給水・排水管や昇降機の更新に移り、工事費が膨らむ。積立金が足りないと適切に修繕できず資産価値が落ちる可能性が高まる。

国土交通省は2011年に修繕積立金の指針を策定。30年間の均等払いで、15階建て未満は1平方メートルあたり月178~218円、20階建て以上のタワーマンション同206円を必要額の目安とした。新築入居時に払うことが多い修繕積立金はゼロで試算している。

日経の調べでは築20年以上でも56%が国の目安に届いていない。「住民の所得が年齢とともに増え、段階的な増額も許容される前提は崩れてきた」。東京カンテイ(東京・品川)研究員は低成長・高齢化時代の限界を強調する。

国交省によると、マンションの世帯主が60歳以上の比率は1999年度の26%から13年度は50%に高まった。東京都八王子市のあるマンションは昨年、最初の提案から8年がかりで増額を実現したが「高齢者から『値上げは勘弁して』との声が多く上がった」(担当マンション管理士) (2018.3.27 日本経済新聞)

4. 大阪中心部、投資マネー流入、高額タワマン土地取得勢い!!

公示地価で上昇が鮮明だった大阪市中心部の土地の買い手としてマンション事業者が存在感を回復しつつある。利便性の高い高額なタワーマンションが人気で「最近ではホテル開発事業者に土地取得で競り勝つ事例が出てきた」(不動産業者)。背景にあるのは首都圏でのマンション価格の高騰で、割安感のある大阪が魅力をます。中心部ではオフィスビルの需給も締まっている。

地下鉄御堂筋線中津駅から徒歩1分、50階建て全戸653戸の「プランズタワー梅田North」。2020年2月に入居開始の予定だが、すでに6割が契約済みだ。最多価格帯は5千万円台。共同開発事業者の一社、東急不動産の担当者は「契約者の3割が投資目的。東京都心に比べれば割安感があり、賃貸収入による利回りが高いとみているようだ」という。

大阪市北区の堂島にある電通大阪ビルは東京建物が取得、いずれ「タワーマンションになるのではないかと不動産関係者は予想する。

不動産経済研究所によると17年の1平方メートル当たりのマンション価格は首都圏が86万円、近畿圏は63万円だ。笹原雪恵・大阪事務所長は「投資目的の購買層が大阪に注目し始めた」と解説する。

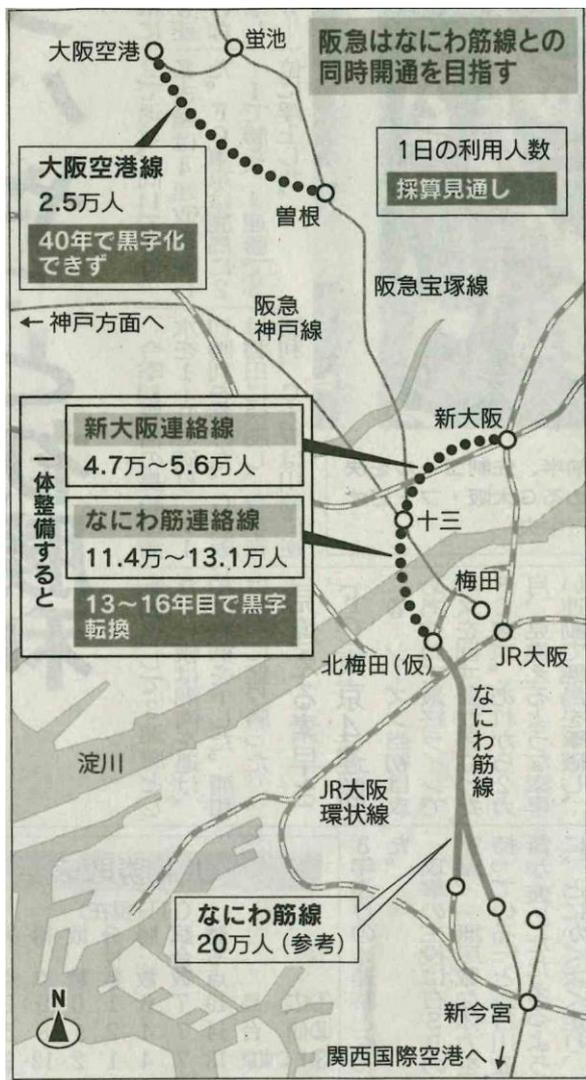
一方でオフィスビルは大阪市中心部で逼迫感が強まる。三鬼商事によると2月の空室率は3.44%とバブル期



以来 25 年ぶりの低水準だ。長らく下落していたオフィス賃貸料も 17 年初めを底に上昇に転じた。三鬼商事の小畑大太氏は「一人材獲得に向けてブランド力の高いオフィスへの移転を望む企業が増えた。IT（情報技術）系では採用増に伴うオフィス拡張のニーズも高まっている」とみる。

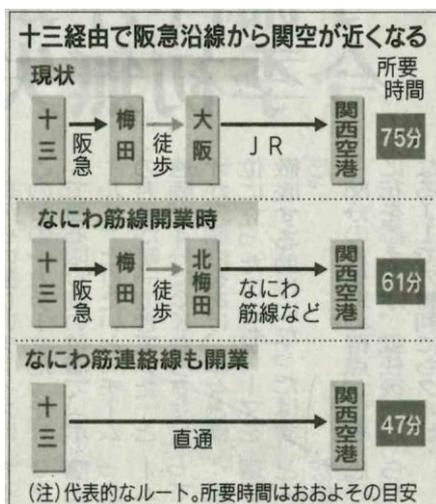
好調なインバウンド（訪日外国人）を背景にした商業施設に加え、投資マネーの流入がマンション建設を招く。オフィスの巻き返しは地価下支えの要因になりそうだ。大阪中心部の土地はどこまで値上がりするのか。不動産鑑定士の真里谷和美氏は「金利の反転が地価の転換点となる」と指摘する。（2018. 3. 29 日本経済新聞）

5. 阪急2新線 事業家前進。北梅田～十三、十三～新大阪！！



阪急電鉄が計画する新規2路線が事業化に向けて前進する。国土交通省が4月11日発表した調査によると、2031年開通予定のなにわ筋線の北梅田駅（仮）と阪急十三駅を結ぶ「なにわ筋連絡線」や、十三駅とJR新大阪駅を結ぶ「新大阪連絡線」の採算性が良いとの結果だった。実現すれば阪急沿線の神戸や京都方面、新大阪駅と関西国際空港とのアクセスが改善する。阪急はなにわ筋線との同時開通を目指す。

（2018. 4. 12 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)