



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. 空き家「予備軍」東名阪 330 万戸！！

大都市に空き家の「予備軍」が大量に潜んでいる。65 歳以上の高齢者だけが住む戸建てとマンションの持ち家が東京、大阪、名古屋の三大都市圏に合計 336 万戸あり、同圏内の持ち家全体の 2 割強に達することがわかった。

現在の空き家比率は 7%。家主の死後も相続人が入居しないことが多く、古い家屋は買い手がつきにくい。中古住宅の流通を促進しないと空き家が大都市であふれてくる。

全国の持ち家 3179 万戸に対し、空き家予備軍は 22%にあたる 705 万戸。三大都市圏はこの 48%を占め、世帯数の全国比に匹敵する。単身高齢者が急増しており、高齢化で空き家問題が先行した地方の実情と似てきた。三大都市圏の賃貸などを除く空き家は 107 万戸で、割合は 7%にとどまっていた。

予備軍が最も多いのは東京都の 67 万戸で、持ち家の 21%。現在の空き家は 15 万戸で 5%だ。空き家数でトップの大阪府も予備軍は 51 万戸で、その比率は東京都を上回る 22%。神奈川、千葉も 2 割を超す。三大都市圏は住居の密集度が高く、空き家発生の影響は大きい。

空き家があちこちに見える現象は「スポンジ化」と呼ばれる。居住密度が下がると水道やごみ収集など行政サービスの効率が悪化する。これを防ぐには中古住宅流通を促す必要があるが、国土交通省によると住宅流通に占める中古の割合は米国 83%、英国 87%に対し日本は 15%だ。

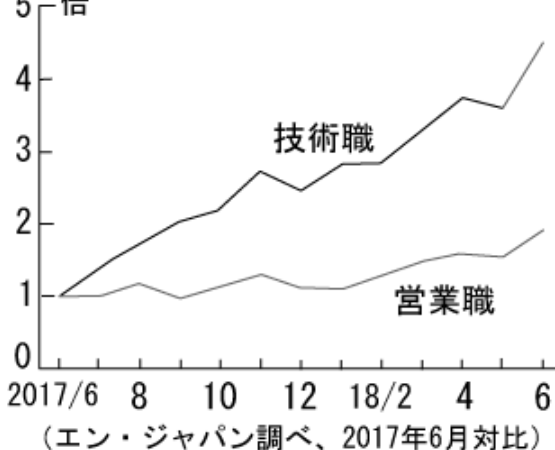
背景には根強い新築信仰がある。高品質な住宅に手を加えて長く住む欧米の価値観と対照的だ。日本政府は経済効果を狙い、税優遇などで新築購入を後押ししてきた。着工数は今も年 100 万戸規模だ。規制が多い英国の新築は 16 万戸にとどまる。



(2018.6.23 日本経済新聞)

## 2. マンション修繕ラッシュで求人急増、賃金上昇！！

### 技術職の需要の伸びが顕著だ (管理会社の求人増加率)



マンション管理業界で賃金が相次ぎ上昇している。築年数が増え、修繕担当者の求人が急激に伸びている。特に技術者は新築物件と人材確保で競合しやすい。

人手不足で改修が遅れれば、政府が目指す中古住宅市場の活性化の実現が遠のく可能性がある。

「新築工事と人の取り合いになっている」。マンション管理大手の東急コミュニティーの修繕担当者は苦笑する。

管理会社にとって建物の改修工事は、清掃などビルメンテナンスと並び重要な収益源だ。マンションの修繕には技術者のほか、管理組合と工事プランを取りまとめる営業担当者が必要になる。

技術職の人手不足が著しいのは、修繕期を迎えたマンションが次々と増えるためだ。国土交通省によると築 30 年超の分譲マンションは 2017 年末で 184 万戸。5 年で 44%増えた。27 年には 351

万戸になる見通しだ。

年数がたつほど修繕の範囲も広がる。一般的にマンションは築10年で最初の大規模修繕を迎える。このときは外壁の手入れなどにとどまるが、30年たつとエレベーターや配水管の交換も必要だ。

中古マンションの工事量が増える一方で、技術者は新築ビル工事にも不可欠だ。賃金を上げないと管理会社は要員を確保しにくくなっている。

(2018. 7. 20 日本経済新聞)

### 3. 2024年度計画 大阪メトロ夢洲に商業施設！！

大阪市高速電気軌道（大阪メトロ）は7月9日、2024年度を最終年度とする7カ年の中期経営計画を発表した。都市開発に力を入れ、大阪府市が誘致する国際博覧会（万博）や統合型リゾート（IR）の会場となる夢洲周辺で商業施設を開発する。

売上高の9割を占める鉄道は人口減で大きな成長が見込めない。新規事業の創出で非鉄道の売上高比率を現在の17%から27%に引き上げる。

18～24年度の7年で3400億円を投資する。なかでも成長のけん引役は都市開発だ。JR環状線内にある遊休資産を使って賃貸マンションやオフィスビルを開発。万博やIRの誘致が決まれば、夢洲まで中央線を延伸するほか、大阪市などと連携して夢洲に観光客向けの商業施設を24年度中に開業する。

一方、主力の鉄道事業はホームドアの導入を進める。経営が厳しいバス事業は観光バス事業に再参入。運転手不足も課題で、20年に沿線地域で自動運転バスの運行を開始。24年までに都島や中之島西側付近など20路線に広げる。

業績目標としては、25年3月期の連結売上高は18年3月期比で15%増の2100億円、営業利益は7%増の430億円を掲げた。

民営化で社長、不動産と財務の部長クラスを民間から招いた。ただ河井社長は「中計を達成するためには人材不足」と認め、中途採用や外部の専門業者を活用する考えだ。

経営の自由度にも課題がある。例えば乗客の減少傾向が続くバス事業では路線や運行回数、運賃を原則10年間は維持しなくてはいけない足かせがある。大阪市の意向を組み合わせながら限られた人材で新規事業の創出から既存事業のテコ入れまで対応するのはハードルが高そうだ。

(2018. 7. 10 日本経済新聞)

中期経営計画の骨子	
事業	内容
鉄道	・御堂筋線、中央線の全駅に24年度までにホームドア設置 ・御堂筋線9駅、中央線6駅を24年度までにリニューアル
バス	・観光バスに再参入
リテール	・主要駅の駅ナカ・地下街を大規模リニューアル
都市開発	・夢洲・臨界エリアで観光客向け商業施設を24年度中に開業 ・森之宮エリアで健康医療などをテーマに再開発

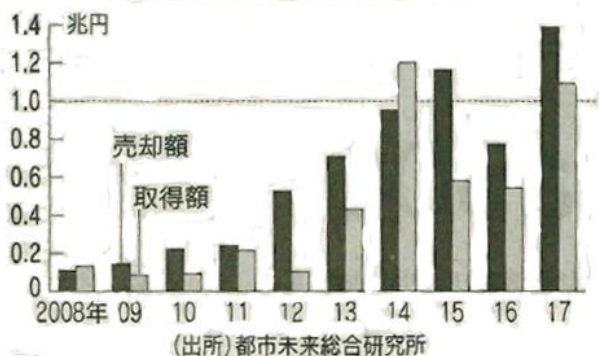
### 4. 不動産取引 外資が存在感。融資など国内銀にも商機！！

国内の不動産市場で外国勢の存在感が高まっている。2017年度の取引額は売却・取得ともに1兆円を上回った。カネ余りによる不動産価格の上昇で利益確定売りが出る一方、米欧と比べた値ごろ感が物件の取得を後押ししている。外資向けの不動産担保ローンを始める銀行が出るなど、金融機関の融資の伸びにつながる可能性もある。

外資の売却を後押ししたのが不動産価格の上昇だ。国土交通省によると18年1～3月の三大都市圏の商業用不動産価格指数(2010年平均=100)は129.3で前年周期から7.2%上昇。08年のリーマン・ショック後に外資勢が安値で取得した物件の利益確定売りが加速した形だ。

一方で取得額が倍増したのは、海外からニューヨークなど世界の主要都市よりも東京などがまだ相対的に割安とみられているからだ。物件の利回りは低下しているが、マ

外資の取引額が増えている



イナス金利政策の長期化で日本は投資利回りから長期金利を引いた「イールドスプレッド」も高い。

海外勢の取引の増加は、国内の金融機関にとってもチャンスになる。

関西電力などが香港系投資会社などから約 1500 億円で取得した「芝パークビル」（東京・港）はみずほ信託銀行がグループで物件仲介から資産管理まで手がけた。

都市未来総合研究所の平山重雄主席研究員は「市場の活性化で、仲介役としての信託銀行の関与が増すだろう」とみる。

(2018. 7. 5 日本経済新聞)

## 5. 利回り低下で投資妙味薄く 地主も知識が必要に！！

低金利を背景に、2000 年以降続いてきた不動産投資ブームに変調が生じている。シェアハウス「かぼちの馬車」に限らず、不動産投資に関連したトラブルが相次いでいる。住宅ローン問題の相談を受け付ける全国住宅ローン救済・任意売却支援協会（埼玉県所沢市）によると、自宅の住宅ローンのみならず、不動産投資の失敗に関する相談が増えているという。当初想定していた賃料を確保できず、投資用不動産を売りに出す人も多い。

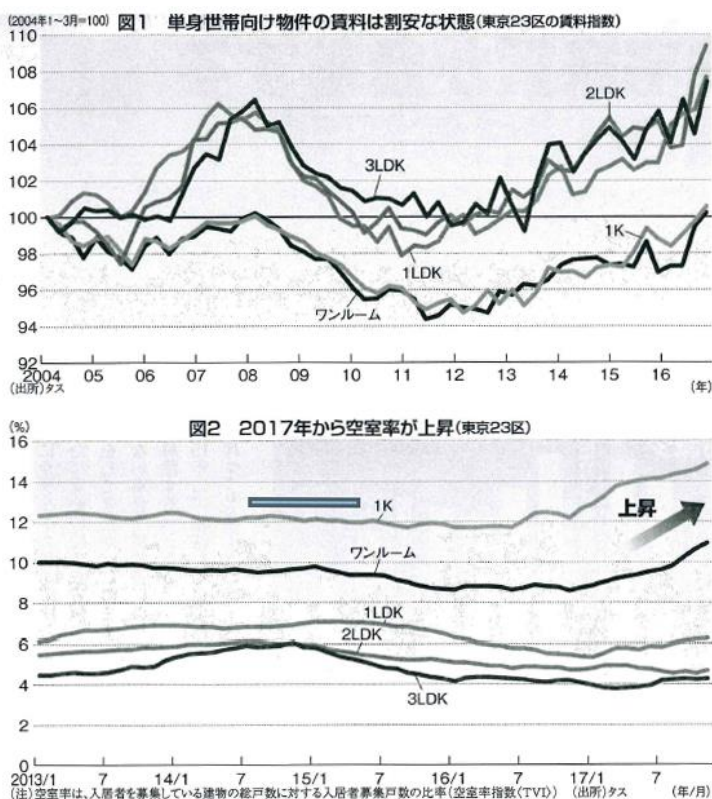
不動産鑑定会社、三友システムアプレイザル（東京都千代田区）の堂免拓也社長は、「投資市場はピークを過ぎたと言われてから 2 年くらいたつが、いまだ投資用マンションの販売は好調だ」と話す。販売を支えるのは低金利だ。地価上昇と建築費高騰によりマンション価格が値上がりし、投資利回りは低下しているが、低金利で融資する金融機関があるために、投資用不動産を取得する人は多いという。安定的に利回りを確保できる投資対象が金融市場にないことも、不動産投資を検討する人が後を絶たない背景にはある。

不動産投資をめぐる環境は、今後さらに難しくなる可能性が高い。不動産情報会社タス（東京都中央区）が集計する賃料指数によると、東京 23 区内のワンルームや 1K など単身世帯向けの賃貸住宅の賃料は、長らく 2004 年 1～3 月の水準を下回っていた。（図 1）低金利を背景に、都心部に単身者向けの賃貸住宅の建築が増えたことで、全体の家賃が押し下げられたと考えられている。単身者向けの物件数の増加は、空室率の上昇にも直結している。17 年以降、23 区内の賃貸住宅の空室率は上昇基調にある。（図 2）

さらに、空室の増加が予想される時代は、地主こそ慎重になるべきだとタスの藤井和之新事業開発部長は指摘する。「地主は“土地ありき”でアパートを建てるのが多く、場所を選べない。だが駅から遠い場所など賃貸需要が少ない地域の場合、今後は経営が非常に厳しくなる可能性がある」（藤井氏）ためだ。

賃貸需要が拡大し、高利回りを確保できた時代は、だまし、だまされながらも業者と不動産投資家の双方が利益を確保できた。しかし、そんな牧歌的な時代は終わろうとしている。投資家はさまざまな環境の変化が経営に及ぼす影響を真剣に検討する必要がある。

(週刊エコノミスト 2018. 7. 3)



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 )