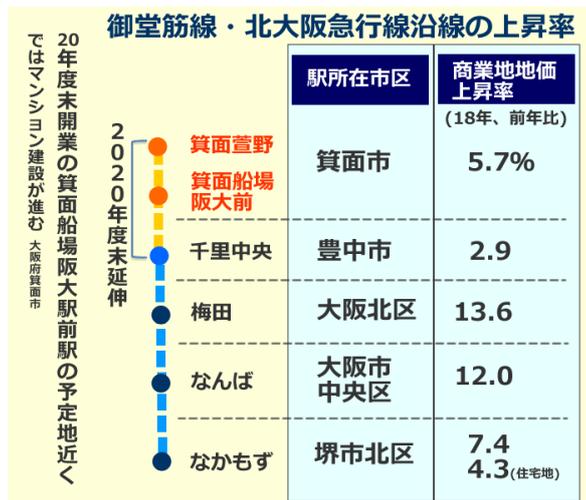




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

## 1. 大阪、マンション開発活況 地価上昇 堺・箕面でも！！



大阪市中心部の地価高騰がマンション開発を通じて、周辺部に波及し始めた。2018年の基準地価では大阪府の住宅地が10年ぶりに上昇に転じ、商業地も伸び率が拡大した。上昇地点の共通点は「梅田直結」と「駅近」だ。大阪市を南北に貫く大阪メトロ御堂筋線(一部は北大阪急行線)の南端の堺市、延伸を控えた大阪府箕面市に注目が集まっている。

御堂筋線の終点、なかもず駅(堺市北区)。徒歩8分の立地にあるのがオリックス不動産などが開発した「なかもずオールズ」(全531戸)だ。17年発売の2期工区142戸が来月完成する。

平均価格3400万円(77㎡)という値ごろ感も手伝い、30~40代ファミリー層を中心に発売1カ月後の契約率は86%

に。16戸が抽選となり、最高は17倍だった。

不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長は「大阪市中心部ではファミリー向けマンションの平均価格が5000万円台に上がり、手が出にくい水準。堺市内には手ごろな開発余地があった」と説明する。マンション開発競争は地価に反映され、大阪府の住宅地上昇率10以内になかもず駅周辺の5地点が入った。

駅から徒歩圏内を好む思考が強まり、鉄道延伸や新駅も地価を押し上げる要因になっている。

20年度末に北大阪急行が千里中央駅(大阪府豊中市)から延伸し、2駅が開設される箕面市。建設中の箕面船場阪大前駅から徒歩2分の場所で、野村不動産の「プラウド箕面船場」の工事が進む。平均価格は4200万円台(74㎡)。17年11月の発売から3カ月弱で全108戸が完売した。購入者はより都心に近い大阪市や豊中市、吹田市の在住者が半分近くを占めたという。

マンションが立地する箕面市の商業地の上昇率は5.7%と高い水準を維持した。

不動産経済研によると、大阪市中心部(6区)のタワーマンション供給は05年ピークの1794戸となった。リーマン・ショック後に減少したが、17年は1749戸までに回復した。ただ18年1~6月は462戸にとどまり、用地取得難の影響が出ている。

都心回帰の流れの中で、地価高騰と所得の伸び悩みが新たなマンション適地を探り始めた。

(日本経済新聞 2018.9.20)

## 2. 訪日客が日雇いの街、西成を変える 今や観光地！！

増加を続ける訪日観光客。旺盛なインバウンド消費が「日雇いの労働者の街」として知られる大阪・西成を変えている。あいりん地区に根付いた簡易宿泊所に押し寄せ、街の魅力を発見。あらたなにぎわいが今度は日本人観光客を呼び込む。姿を変えていく街の片隅に取り残される高齢の労働者もいるという。

大阪市西成区在住30年以上という自営業の女性(68)は「ここ5年で外国人が急に増えた。商店が免税に対応し、英語の看板もできていつのまにか観光地になった。」

街を変える下地は市が2013年度に打ち出した西成特区構想だ。警察や地域住民が美化に取り組み16年度の不法投棄ごみは13年度比で約4割減少した。乗り捨てな



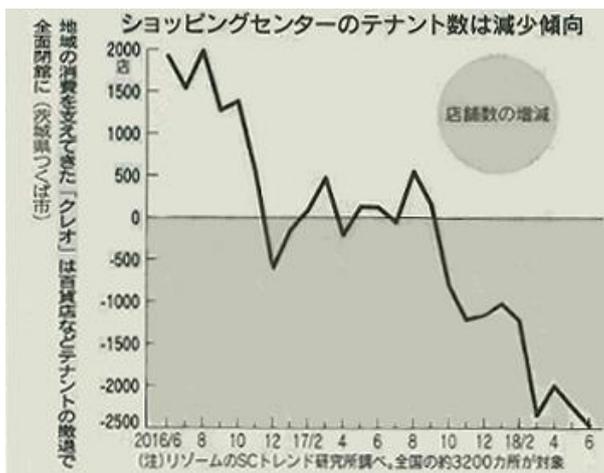
どが後を絶たない迷惑駐輪は17年度が約2560台と14年度から4割減った。

この取り組みが訪日客の増加につながり、簡易宿泊所が外国語を使えるスタッフを雇い始め、無線LANやレンタル自転車を導入するなど、多くの施設が訪日客向けに改装された。

22年春には労働者に職をあっせんする「あいりん総合センター」から徒歩3分の場所に、星野リゾートが客室数約600の大型ホテルを開業する計画もある。あいりん地区の近くに住む日雇い労働者の男性(55)は「汚くて怖いイメージは消えつつある」と話した。

インバウンド消費の威力は長く続いた街のありようすら変えていく。善しあしは別にして時代の変化と、取り残されるものの悲哀を感じた。  
(日本経済新聞 2018.10.8)

### 3. 商業モール 駅前も淘汰 全国の一等地 相次ぐ閉鎖！！



ショッピングセンター(SC)など商業モールの空洞化が進んでいる。店舗が増え飽和感が漂う一方、事業を支えるテナント数が急減。駅前などの好立地でも閉鎖に追い込まれている。消費の中心地として機能してきたSCだが、インターネット通販の台頭などで強みは薄れている。イオンなど大手も淘汰を見据えコト消費を強調するなど戦略転換を迫られている。

小売店や外食店などを施設内に抱え、主にその賃料で収益を上げるのがSCのビジネスモデル。食品や日用品など自前の売り場も持つ総合スーパー(GMS)と違い、店舗スペースを貸す不動産業だ。日本ショッピングセンター協会によると、全国のSC数は2017年末に3217カ所で市場規模は約32兆円。イオン傘下のイオンモールや「ららぽーと」の三井不動産が大手

で、ほかに地場企業が手がけている。

駅前や中心市街地など一等地でのSC閉鎖は全国に広がっている。北九州市では地場百貨店が運営するSC「コレット」が、19年2月に営業を終了する予定。岡山市でもSC「ジョイフルタウン岡山」のアネックス棟が今秋に閉鎖される。

統計で見ればSCの数自体は増加傾向にある。17年に開業したSCは48カ所で、今年も9月末までに21カ所が開業。一見活況なようだが、足元では異変が起きている。SCの根幹を支えるテナントの数の急激な減少だ。 SC向けのシステム開発を手掛けるリゾーム(岡山市)の調査では、1500㎡以上などの条件を満たすSCに入居する総テナント数は18年3月時点で13万8579店。1年間で約9200店、約6%減った。

流通業界に詳しいR・B・K(リテールビジネス研究所)の飯嶋薫社長は「働き手を確保できず退店を余儀なくされているテナントも多い」と指摘する。

さらにネット通販の普及が追い打ちをかけている。米アマゾン・ドット・コムなどの品ぞろえは衣料品や家電製品、食品と年々広がり、まとめ買いもしやすい。国内の市場規模は17年に16兆円を突破。物販の集積地、SCを侵食している。

(日本経済新聞 2018.10.5)

### 4. 住宅ローンの事前審査 AIが15分で判定

三菱UFJ銀行は15分で住宅ローンの事前審査ができるサービスを始めた。リクルートグループの物件検索サイト「スーモ」の利用者が対象で、顧客が勤務先や年収を入力すると、人工知能(AI)が過去の貸し出し実績をもとに融資の可否を判定して回答する。AIによる住宅ローン審査の自動化はメガ銀行では初めて。

従来の事前審査はマンションなどの購入を検討する客が不動産会社(デベロッパー)に連絡し、その後、銀行に申し込んでいた。人の作業で1日はかかっていたが、NECのAIを使った自動化で15分に縮めた。



顧客はスーモのウェブサイトで名前や住所、希望借入額など約 20 項目を入力して送信する。入力項目は従来の 57 項目から 6 割減った。入力した情報を基に本審査の申し込みもできる。

住宅ローンの事前審査はソニー銀行が 5 月に 1 時間で回答するサービスを始めた。みずほ銀行も 10 月から AI 審査の実証実験を始めており、AI を活用した業務自動化の波がメガバンクにも広がってきた形だ。

AI 審査について海外では人種や性別などで判断が変わる事例も指摘されている。三菱 UFJ は人種や男女差は与信判断に影響しないため、こうしたバイアスがかかる懸念はないとみている。

(日本経済新聞 2018.8.16)

## 5. 10~12月 産業景気予測

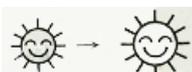
米中間の貿易戦争の激化などを背景に世界景気の先行きに不透明感が漂っている。国内ではインバウンド（訪日外国人）需要が消費を下支えする一方、相次ぐ大型の自然災害や猛暑の影響が長引く恐れもあり、事業環境は楽観できる状況ではなさそうだ。

(注) 業界天気図は各業種の生産、販売、操業率、収益などから担当記者が判断したもの。カッコ内は前期実績比の業種数の増減。▲は減少、— は横ばい。

(日本経済新聞 2018.10.3)



### 建築・セメント



■工場受注が好調

国内の建設受注は、製造業の旺盛な工場への投資意欲が下支え。東京都心でも JR 東京駅周辺や虎ノ門、渋谷などでオフィスビルの再開発案件が高水準に推移する。人手不足もあり受注単価は高止まり。セメントは自然災害の影響で一部地域で出荷が一時的に伸び悩んでいるが、五輪需要が旺盛で全体的には堅調。

### マンション・住宅



■供給量を調整

価格の高止まりと契約率低調を反映し、マンションの新規発売を遅らせたり、時期を細かく区切って 1 回の供給戸数を減らしたりする動きが顕著になる。首都圏では利便性の高い近郊物件が需要をけん引。駅から遠い物件は価格調整も。戸建て注文住宅は消費増税をにらんだ駆け込み需要が徐々に出る可能性がある。

### 情報

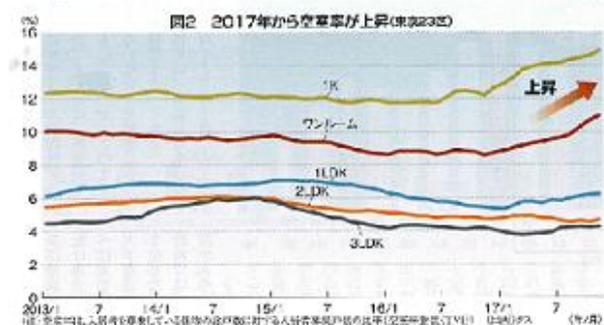
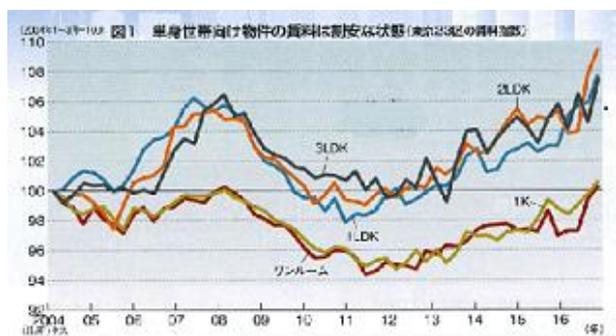


■データ活用の投資進む

生産性向上に向けたデータ分析関連の IT（情報技術）投資が進む。伊藤忠商事は会計や取引に関する情報を統合するデータ基盤を構築した。将来予測のためのビジネスデータの作成などに役立てる。今後は販売情報や決算情報の即時処理など新機能の拡充を進める。デジタル変革に備えて同様の動きが加速しそうだ。

## 6. 不動産投資 利回り低下で投資妙味薄く 知識武装必要！！

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「かぼちゃの馬車」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。

不動産業は、売り手と買い手の情報格差が大きい産業と言われる。「入居率90%」という典型的なセールストークもその一つ。実際には築年数が経過したり、賃料値下げ交渉に応じない家主とは管理契約を解除するなどして、数字を「作って」いることが多い。

相続対策などでアパートを建てる家主も同様だ。家主に支払う賃料を保証するサブリース契約には、一定期間後に支払う賃料を見直す条項が含まれることを見落とす人は多い。

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ことが多く、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 2018.7.31）

---

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 (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない <input type="checkbox"/>
(御名前 )