



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。

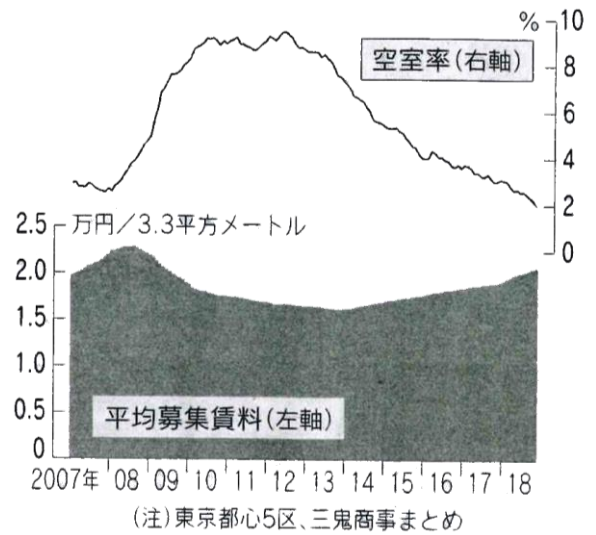
1. オフィス不足 バブル並み。東京都心 空室率 2%割れ！！

オフィスビルの不足感が強まっている。平成 30 年 11 月の東京都心の空室率は 1.98%と、バブル経済期の 1991 年以来 27 年ぶりに 2%を下回った。業容拡大で人手を増やした企業が目立つ。需要の担い手はかつて中心だった金融機関から、IT (情報技術) やゲーム産業などに多様化。共有空間を増やし社員同士のビジネス交流を促すなど、新しい働き方への対応も空室率低下につながった。

仲介大手の三鬼商事が 12 月 13 日に発表した 11 月時点の都心 5 区 (千代田、中央、港、新宿、渋谷) の空室率は前月比 0.22 ポイント下がった。低下は 4 カ月連続で、前年同月と比べると 3 割低下した。

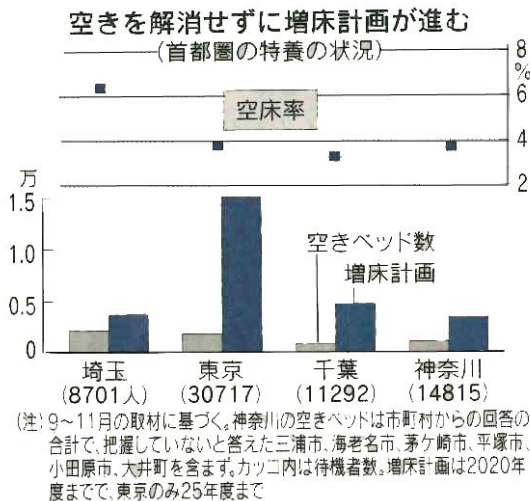
景気拡大を背景に 12 年以降、空室率の低下が続いている。18 年は「東京ミッドタウン日比谷」(東京・千代田)をはじめ新たに完成する大型オフィスビルの貸し床面積は約 60 万㎡。17 年の 3 倍に達する。需要を上回り空室が増える可能性もあったが、事業拡大でオフィスを借り増す企業が多く、空室率は需給均衡の目安とされる 5%を大幅に下回る。

オフィス空室率は12年から低下が続く



(日本経済新聞 2018.12.14)

2. 特別養護老人ホーム 空き目立つ、人材不足で入所困難！！



高齢化に伴う需要増に逆らうように介護施設の空きが目立ってきた。日本経済新聞が首都圏の特別養護老人ホーム (特養) の入所状況を調べたところ、待機者の 1 割に相当する約 6 千人のベッドが空いていた。介護人材の不足で受け入れを抑制する施設が増え、有料老人ホームなど民間との競合も激しい。国や自治体は施設拡充に動くが、需給のミスマッチを解消しなければ無駄なハコモノが増えていく。

特養は自治体が整備費を補助し、民間の有料老人ホームより安価な施設が多い。2015 年度に新規入所者を要介護度が高い人に絞り、50 万人以上いた全国の待機者は約 30 万人に減ったが、なお高水準だ。

公益財団法人・介護労働安定センターの 17 年度の調査によると、介護事業所の約半数が「今の介護報酬では人材確保・定着に十分な賃金を払えない」と回答した。限られた財源を施設設備ばかりでなく、働き手に回す視点も求められる。

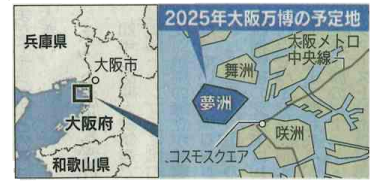
都市部で単独高齢者が急速に増えるなか、特養だけで介護需給を満たすのは難しい。対象者を低所得者に絞るなど民間との役割分担を明確にする必要がある。(日本経済新聞 2018.12.16)

3. 25年、大阪万博決定 夢洲で開催！！

2025年大阪万博の開催計画案

テーマ	いのち輝く未来社会のデザイン
会場	大阪市の人工島「夢洲(ゆめしま)」の155%
参加国	150カ国
来場者	2800万人(うち海外から350万人)
会場の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 人工知能(AI)や仮想現実(VR)など最先端技術の実験場に パビリオンを分散配置し「非中心」をテーマに世界の調和を表現 会場内に広場「空(くう)」を5カ所設け、イベントを開催 水辺にホテルなどを建てる「ウォーターワールド」、憩いの場となる緑地帯「グリーンワールド」も整備

2025年国際博覧会(万博)の開催国を決める博覧会国際事務局(BIE)総会が23日、パリで開かれ、日本時間24日未明に行われた加盟各国の投票で日本(大阪)が選ばれた。大規模な万博としては05年の愛知以来で、大阪では1970年以来55年ぶりの開催となる。過去の万博の開催実績や運営能力の高さなどが評価され、3カ国による争いを制した。



政府は25年万博の経済効果を全国で約2兆円と試算し、20年東京五輪・パラリンピック後の日本の景気浮揚策に位置付ける。大阪府・市は万博にあわせて会場となる大阪湾の人工島・夢洲(ゆめしま)でカジノ

2025年万博は大阪に

BIE加盟170カ国			
分担金を支払った国が投票			
	1回目	決選投票	
日本(大阪)	85	92	開催国に決定
ロシア(エカテリンブルク)	48	61	敗退
アゼルバイジャン(バクー)	23		敗退

を含む統合型リゾート(IR)の開業も目指しており、今後、地下鉄延伸や湾岸エリアの再開発などインフラ整備が加速しそうだ。

25年万博のテーマは「いのち輝く未来社会のデザイン」。人工知能(AI)や仮想現実(VR)などを体験できる「最先端技術の実験場」にするコンセプトを掲げる。150カ国の参加を見込み、5月3日~11月3日の185日間で国内外から約2800万人の来場を想定。会場建設費の約1250億円は国、府・市、経済界が3分の1ずつ負担するとしている。今度の課題は、民間資金の確保だ。

日本は25年万博の誘致に当たり、経団連の榊原定征名誉会長が誘致員会会長に就任。17年4月にBIEに立候補を届け出て以降、政府、府・市、関西経済界を含めたオールジャパン体制で誘致活動に取り組み、100カ国以上の政府関係者に直接支援を求めた。

(日本経済新聞 2018.11.24)

4. 白浜、リゾートとITの街に！！仕事×休暇「ワーケーション」誘致！！

白浜リゾート ITの街に

仕事×休暇「ワーケーション」誘致

白浜町は「ITの街」に変わりつつある

白浜町ITビジネスオフィス (セールスフォースのサテライトオフィス)

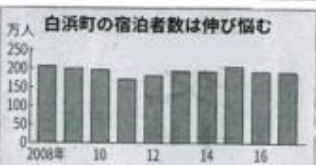
白浜町がビジネス客向けホテルに改装中の建物

リゾート地の和歌山県白浜町が「ITの街」に変わろうとしている。県や白浜町はIT企業向けオフィスを2棟整備。近く3棟目整備も視野に入れる。観光ホテルを運営する白浜館(同町)もこうした動きを受け、約5億円を投じてビジネス客向けホテルを年度内に開業する。南紀白浜空港の民営化も追い風となる。県は、働きながら余暇も楽しめる新興ビジネスの新たな拠点にする考えだ。

和歌山県と白浜町が、同町をIT企業の集積拠点にする取り組みを進めている。キーワードは「ワーク(仕事)」と「バケーション(休暇)」を合わせた造語「ワーケーション」だ。自然豊かなオフィス棟で仕事をし、休日はリゾート地でリフレッシュする。同町はオフィス棟を2棟整備し、現在、顧客情報管理(CRM)最大手のセールスフォース・ドットコムなど11社がサテライトオフィスなどを構える。

すでに両棟とも満室になり3棟目を整備する予定。ワーケーション構想には三菱地所も賛同し、2番目の棟にオフィスを整備中だ。

こうした動きを受け、白浜館は同町にビジネス客が主な対象のホテル「シーモアレジデンス」を今年度内に開業する。



ITオフィスなどを訪れる客が増え、ニーズが高まると判断した。同町の宿泊施設は観光客向けが多く、仕事で来た来訪者からは「宿泊施設は多いがビジネス向けがない」との声も上がっていた。

新ホテルの場所は温泉やスイートルームを備えた同社の主力ホテル「ホテルシーモア」(同町)の隣接地。企業の保養所だった建物2棟を土地と一緒に買い取り改修する。土地の購入費と建物の改修費の合計は約5億円。2棟とも地上3階建てで計50部屋を用意する。

(日本経済新聞 2018.12.7)

5. 三宮周辺、タワマン規制へ！！

神戸市は三宮などの中心部でタワーマンションなど大規模マンションの建設を規制する方針を固めた。新設禁止エリアなどを定めた条例を制定し、2020年度の施行を目指す。大都市の中心部は大規模マンションの建設増が見込まれるが、神戸の場合、オフィスや商業施設の集積を目指すべきだと判断した。

久元喜造市長は「都心のタワーマンションは抑制し、働く場所としてのオフィスや、買い物などを楽しめる場所を誘導したい」としている。

土地利用を制限できる「特別用途地区」という都市計画法に基づく手法を使う。対象となるエリアを都市計画決定し、その規制内容を条例で定める仕組みだ。

JR三ノ宮駅を中心とした東西に約700m、南に約400mのエリアは厳しく規制する方向。原則、住宅の建設が出来なくして、オフィスや商業施設の立地を促す。



その外側にあたる新神戸駅から神戸駅にかけてのエリアは、建物の延べ面積の敷地に対する割合にあたる容積率を制限する。敷地面積1000㎡以上の土地に住宅を造る場合、最大400%とする。現行の容積率は平均600%。オフィスや店舗を新設する方が土地を高度利用できる。

市によると、三宮など中央区内では1997年以降、100戸以上の大規模マンションが56棟立地する。60mより高い物件が19棟。規制は新設が対象となるが、既存の四十数棟は「不適格建築物」になる見込みだ。

今後、エリアを定めた特別用途地区を都市計画決定する。その後、19年度中にも規制内容を含む条例の成立を目指す。久元市長は「神戸を大阪のベッドタウンにはしない。阪神間や神戸より西の都市からも、人が集まる街にすることが持続可能な都市経営に不可欠」としている。

大規模マンションなどを巡っては、横浜市がJR横浜駅周辺など建設を規制。東京都中央区が住宅建設に対する容積率の緩和制度を廃止する方針だ。急激な人口増を避ける狙いがある。「都心居住ニーズとのバランスを考える」(久元市長)

JR三ノ宮駅南東側では三菱地所などのグループが25年度の完成を目指し、オフィスを中心とした再開発を計画する。これに続くオフィスや商業施設の立地が課題だ。

一方三宮から鉄道で20分程度の大阪駅周辺の新オフィスの計画が相次ぐ。日本郵政は駅西側の大阪中央郵便局跡(大阪市)の再開発で23年度開業を目指す。24年夏に駅北側の「うめきた2期」が街開き予定だ。

都市間競争で勝てるかどうか、神戸市の都市づくりの課題になる。

(日本経済新聞 2018.11.20)

5. レオパレス、施工不良で赤字！！オーナーと溝どう埋める！！

レオパレス21は2019年3月期に8年ぶりの最終赤字に転落する。原因は18年春に判明したアパートの施工不良だ。長年放置されていた問題を暴いたのは他ならぬ同社の顧客であるアパートオーナーだった。オーナーは本来、レオパレスと利益を分け合うパートナーのはず。蜜月だったオーナーの離反を招いたのはリーマン



天井裏で部屋を隔てる部材がないアパート（LPオーナー会提供）

危機後に自らの生き残りを優先し、賃料保証という約束を守らなかったレオパレスの経営姿勢だった。

レオパレスは10月末、今期の連結最終損益の見通しを50億から70億の赤字に引き下げた。今期に入って下方修正は2度目で、期初時点では150億円の黒字を計画していた。はじめはオーナーからの問い合わせだった。

「図面と異なる。これでは違法建築ではないか」。18年初め、中部地方に住むオーナーらからレオパレスにクレームが入った。オーナーによる調査の結果、図面では存在するはずの「界壁」と呼ぶ壁が実際にはなかった。界壁は屋根裏の壁で部屋同士を隔て、防火性や遮音性を確保する役割がある。

レオパレスは4月末、施工不良の可能性を認め、約900棟を調査、補修すると発表した。さらに5月末には調査対象を約3万7,000棟に広げることを決めた。

会社側は施工当時の社内検査の不備等が原因と説明する。損失引当金は70億円に拡大し今後も膨らむ可能性がある。3月に94%だった入居率は10月には87%に低下。自社保有のアパートを売却し、売却損も計上した。

アパートの不備を発見したのが、14年発足のオーナー団体「LPオーナー会」だ。

レオパレスはアパートオーナーから物件を借り上げ、入居者に転貸する「サブリース」と呼ぶ契約を結ぶ。オーナーは入居者の有無にかかわらず、レオパレスから毎月一定の賃料を受け取ることができる。低リスクで高い利回りが実現できるとして人気が出て、レオパレスがオーナーに将来支払うべき「未払いリース料」は09年3月末で1兆4000億円越えに膨れ上がった。

サブリースはバブル期にも賃料減額を巡って訴訟が相次いだ。不動産経営は本来、息の長いビジネスだ。

実現できるかどうかわからない長期の賃貸保証によって顧客を獲得する事業モデルは限界に近い。レオパレスは長期目線に立ち、持続可能な事業への転換が求められる。

(日本経済新聞 2018.11.28)

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://ereoffice.com/contact/>)

希望しない	<input type="checkbox"/>
(御名前)	()