



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. 今年の景気動向 1~3月産業景気予測 !!

政府は11月の月例経済報告で景気の基調判断を「緩やかに回復している」として11カ月連続で据え置いた。個人消費は持ち直し、設備投資は増加基調にあるが、スマートフォン（スマホ）やデータセンター向けの輸出が鈍化。世界経済の先行きについては、通商問題や金融資本市場の変動に留意する必要があるとの見方を示した。

「晴れ」は4業種。そのうち、建設・セメントは東京五輪へ向けた工事が19年にピークを迎えることに加え、大型プロジェクトが見込める大阪万博の開催が決まり、統合型リゾート（IR）誘致の本格化など好材料が続いている。

旅行・ホテルは引き続きインバウンド（訪日外国人）が好調。2月の中国の春節（旧正月）期には訪日客が増える見通しだ。客室稼働率は高水準で推移する見込みだ。訪日客が地方に流れていることもあって、大阪市や広島市でもホテル建設ラッシュが続いている。

「薄日」は11業種。横ばいだった業種では、鋼鉄は懸念された米国の輸入制限の影響は限定的で、首都圏のビル再開発など鋼材需要の増加が続いた。石油は、ガソリン価格が10月にいったん4年ぶりに1リットル1600円台をつけたが、米国のイラン制裁の適用除外となったこともあって下落し、警戒感が和らいでいる。

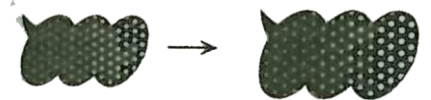
悪化したのは産業・工作機械と電子部品・半導体の2業種で、共に「薄日」から「曇り」に。産業・工作機械は主要輸出先である中国向け工作機械受注額の前年割れが続いている。ファナックが19年3月期の業績予想を下方修正するなど、中国の減速の影響が波及し始めているとみられる。

電子部品・半導体はあらゆるモノがネットにつながる「IoT」関連や自動車向け市場は堅調だが、スマホ市場が課題となっている。米中貿易戦争や、華為技術（ファーウェイ）などの締め出しによる販売減が見込まれている。

マンション・住宅

■一部で駆け込み

2019年秋の消費増税に向けた駆け込み購入が、戸建て注文住宅を中心に生じる可能性が高い。ただ住宅ローン減税拡充など政府の反動減対策を待ち様子見る人も多い。増税幅が小さく、前回増税時ほどの駆け込みは起きない見込み。価格高騰が続くマンションは契約率が振るわない状況が続くそう。



（日本経済新聞 2019.1.4）

2. 不動産、3年以内に調整局面 オリックス・井上社長に聞く !!

オリックスの井上亮社長は日本経済新聞のインタビューに応じ、不動産市況の先行きについて「1~3年以内に調整局面は必ず来る」と語った。

大京をTOB(株式公開買い付け)で完全子会社にする事で「建築管理を内製化して買いの局面に備える」と話した。

——子会社の大京へのTOBが完了し、1月中に完全子会社になります。

「これまでグループの(商用不動産の)オリックス不動産とのシナジーがなかった。大京は建築管理などマンションの専門部隊がそろっている。一方でオリックス不動産は建物を建築、再生し売却する短期志向だったが、マーケットに依存しなければならない。長期



的視野に立った不動産投資を進めるために、大京のスタッフを取り込み一体で運営するのが狙いだ。

——不動産市況の先行きをどうみていますか。

「国内のマンション市場は、いま土地を購入しても採算が合わない。大京の建築管理を取り込むのは、次の買いの場面で、いちいち外注して結果を見ていたら間に合わないからだ。(大阪駅に隣接する)うめきた2期地区のような大規模開発でも大京を絡ませる」

「クラッシュ(暴落)は来ないと思うが、調整局面は1~3年以内に必ず来る。日銀が不動産投資信託(REIT)を購入しておりバブル経済崩壊時のような状況にはならないが、足元では3億円前後のマンションはかなり売れ残っている。建築費は五輪特需が終わり今年いっぱい下がるかとみている。外資は1ドル=100円になれば売りに出るだろう。その時が買い場になる」

(日本経済新聞 2019.1.16)

3. 大阪・夢洲IR 1兆円超投資 本社大阪に移転も検討 !!

香港カジノ大手のメルコリゾート&エンターテインメントは1月15日、大阪・夢洲で開業をめざす統合型リゾート(IR)の構想を発表した。総事業費は100億米ドル(約1兆円)超を見込むといい、同社として世界最大規模の施設になるという。大阪でのIR開発が実現すれば、本社機能を大阪に移す計画も明かした。

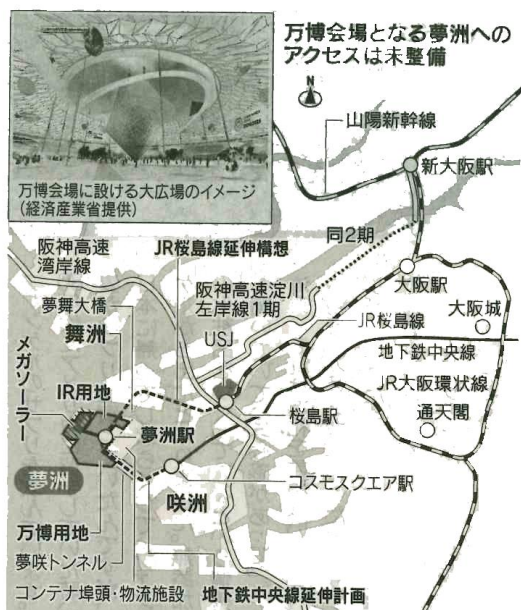
同日、ローレンス・ホー最高経営責任者(CEO)が大阪市内で会見を開いた。テーマは「未来の街」。「先進技術や近代的な建築と、歴史・伝統が共存している」(ホーCEO)日本の特徴から着想を得たという。会見で披露したCG映像には大規模な商業施設のほか、電気自動車やドローンも登場。

「夢洲は(IR用地だけで)70ヘクタールと広大な島。持続可能で来訪者が移動しやすい手段も考える」。自動運転などの最新技術を活用し、同じ夢洲を会場とする2025年大阪万博の方針とも「完璧に合致する」と強調した。

総面積や各種設備の具体的な配置は今後詰める。高層階にホテル、中層階に商業施設、低層階にカジノを想定している。

(日本経済新聞 2019.1.16)

4. 大阪メトロ、夢洲に50階超ビル タワービル建設(万博を前に)



大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)は12月20日、2024年開業予定の夢洲(ゆめしま)駅の近くにタワービルを建設すると発表した。総工費は1000億円超で、24年の開業を目指す。ホテルやオフィス、商業施設が入る。大阪市で25年に国際博覧会(万博)が開催されることが決まり、会場となる夢洲に集客拠点をつくる。

河井英明社長は記者会見で「大阪の発展に貢献する拠点にした」と意気込んだ。

同社にとって大規模な不動産開発は初めてで、4月の民営化を象徴するプロジェクトになる。タワービルは50階を超える計画。スタートアップ企業などが集まる施設やエンターテインメント施設も設ける。1~2年以内に土地を取得した上で、具体的な建設計画をまとめる。

また、24年度までに300億円を投じて、御堂筋線と中央線の主要15駅を改装する。新大阪駅は「近未来の大阪」、大阪港駅は「空中に浮いた旅する船」といったように駅ごとのコンセプトを決める。

地下空間で音楽ライブやゲーム対戦協議「eスポーツ」などを楽しめるようにするほか、簡単な仕事ができるスペースを整備する。先端技術を活用し、乗客の購買・移動データの分析やゲートのない改札口の導入なども検討する。鉄道の輸送能力も向上させる。同社は万博開催にあわせ、中央線をコスモスクエア駅から夢洲まで延伸する。295億円かけて中央線に30編成を導入する。万博は半年間で2800万人が来場すると見込まれる。運行便数を増やすことで「輸送能力を25%高める」(河井社長)。

(日本経済新聞 2018.12.21)

5. 神戸、三宮中心部マンションよりオフィス！！

「規模を追うより、市のブランド力を高めたい」(久元善造市長)
とする市が、郊外などの人口減対策を進める一方で再開発に注力する
のが都心・三宮だ。

新たな取り組みが「タワーマンション規制」。新設禁止エリアの
設定を含め大規模マンションの建設を抑制する条例を 2020 年度にも
施行したい考えだ。

「神戸を大阪のベッドタウンにしない」との思いを久元市長は条例に
込める。

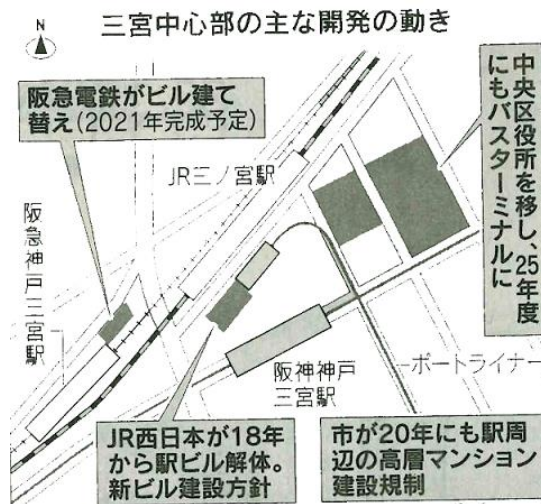
都心部のマンションはなお人気が見込めるが、市はオフィスや商業
施設の集積を目指す。

神戸市の人口を超えそうな川崎市は人口集中が続く東京近辺で
人気を集める。

一方、関西は東京ほどの人口集中圏ではない。神戸市では三宮周辺を
広く人や企業が集まる「稼げる街」とし、大阪などへの人口流出を
防ぎつつ、市全体の都市機能を保つ求心力を高めようとしている。

駅周辺では阪急電鉄がビルを建て替えるなどの動きはあるが、構
想段階の開発計画も目立つ。新幹線の神戸駅や、人工島にある神戸
空港と三宮を結ぶ交通網の強化など課題は多い。

神戸商工会議所の家次恒会頭(シスメックス会長兼社長)は市に
「インフラに積極投資を」と呼びかける。低金利の今、借入の手段の
検討も促すが、市は財政規律も考慮する現状だ。



(日本経済新聞 2019.1.14)

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

(御名前)