



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. アパート投資、厳しい視線、地銀融資「窓口閉じた」！！

レオパレス 21 の新たな不正発覚を受け、アパート投資への不信感が広がりそうだ。2018 年春に表面化したスルガ銀行の不正融資問題で金融機関はアパート融資に対して消極姿勢に転じた。別のアパート施工会社による融資資料の改ざんも発覚するなど、相続税対策を担ってきたアパート投資を敬遠するオーナーが増える可能性がある。

「地方銀行のウインドーは閉まった」。業界トップシェアの大東建託の熊切直美社長は、地銀の融資姿勢の変化をこう表現する。これまでは地銀がアパート融資をけん引してきたがオーナーに自己資金の積み増しや融資額の減額を求める事例が増えているという。

足元ではオーナーが契約の取りやめを申し入れる「キャンセル率」も上昇傾向にある。審査期間の長期化の影響もあって、アパートの着工も遅れているもようだ。

新興系のアパート施工会社、TATERU では、約 30 人の営業社員が 350 件の融資資料の改ざんに関与していた。画像編集ソフトで預金残高を書き換えたり、他人の預金通帳の写しを顧客の物として金融機関に提出したりしていた。

不正に手を染めた背景には、会社側が達成困難な過度なノルマを営業社員に課していたことがある。レオパレス 21 でも、年度末である 3 月に物件の完成を間に合わせようと、建築基準法に違反する部材を工場で作り、作業を簡略化していた。

一連の問題を受け、レオパレス 21 は新規受注について「一定の影響はある」(田尻和人取締役)とする。同社でアパートを建てるオーナーのうち 7 割がリピート顧客だ。品質に対する意識が欠如したまま業績拡大を優先していたのであれば、想定する以上の顧客離れにつながる恐れがある。

昨春に発覚した界壁の未設置を理由とする退去申込件数は、7 カ月で 2000 件に達する。信頼の回復は簡単な道のりではない。

(日本経済新聞 2019.2.9)

2. 税理士立ち会い費補償 個人事業主の税務調査！！

クラウド会計ソフトの freee (フリー、東京・品川) は損害保険ジャパン日本興亜と組み、税務調査を受けた個人事業主に税理士の立ち会い費用を補償するサービスを始める。専門知識が足りず調査への対応に苦勞する個人事業主が多いことを受けて開発した。フリーが保険サービスを提供するのは初めて。

フリーが提供する個人事業主向けの「プレミアムプラン」で基本機能として提供する。補償額の上限は 50 万円。調査対象となった個人事業主にフリーが税理士を紹介し、損保ジャパンが立ち会い費用を保険金として直接支払う。今後は中小企業向けの保険や福利厚生に関する商品の開発にも取り組む考えだ。

個人事業主は売り上げを適切に計上しなかったり、経費を上乗せしたりして税務調査を受けるケースがある。税理士の立ち会い費用は 10~30 万円ほどかかり、顧問契約を結んでいない場合はさらに高額となる。

フリーは会計業務や確定申告の効率化だけでなく、実際に不備が生じた際に支援するサービスを充実させる。

(日本経済新聞 2019.2.4)

3. 特別養子 15 歳未満に拡大 法制審部会要綱案！！

特別養子縁組制度の活用を促す	
<現行制度>	<見直し後>
対象は原則 6 歳未満	原則 15 歳未満
例外として 8 歳未満も可能（養親となる人が引き続き保護している場合）	例外として 15~17 歳も可能。条件は ①本人の同意 ②養親となる人が引き続き保護 ③やむを得ない事情
縁組成立には実親の同意が必要。家庭裁判所の審判確定までいつでも撤回できる	一定期間経過後は撤回できない。養親が適当かを調べる段階に実親は関与できない

実の親が育てられない子供のための特別養子縁組制度を巡り、法制審議会（法相の諮問期間）の部会は 1 月 29 日、現行で原則 6 歳未満の対象年齢を 15 歳未満に拡大する民法改正の要綱案を取りまとめた。

15~17 歳は一定の条件を満たせば例外的に縁組を認める。2 月に山下貴司法相に答申する。年齢制限を緩和し、より多くの子供が制度を利用できるようにする。

特別養子縁組は虐待や経済的事情で実親が育てられない子供に、家庭的で永続的な養育環境を与える制度。養親となる人の申し立てに基づき、家庭裁判所の審判を経る必要がある。成立件数は年間 500 件前後で推移している。成立すると実親との法的関係は消滅し、戸籍上も養父母の「実子」と同等の扱いになる。原則として離縁はできない。

改正により、児童養護施設にいる 6 歳以上の子供が利用できるようになる。年齢制限がネックとなり活用が進んでいないとして、2018 年 6 月、当時の上川陽子法相が法制審に見直しを諮問していた。

答申を受け、法務省は今国会に改正案を提出する。

（日本経済新聞 2019.1.30）

4. 新築マンション 減速鮮明 人気は駅前物件だけ！！

新築分譲マンション市場の減速が鮮明だ。マンションの発売月に販売戸数のうちどれだけ契約に至ったかを示す「初月契約率」は、2018 年の首都圏の平均で 27 年ぶりの低水準となった。

価格が高止まりするなか、消費者の人気は駅前の物件に集中しており、選別が強まっている。マンションは関連産業の裾野が広く、建設などにも減速が波及する可能性がある。

不動産経済研究所（東京・新宿）が 1 月 22 日にまとめた東京、神奈川、埼玉、千葉の 1 都 3 県の 18 年の初月契約率は 62.1% だった。リーマンショックがあった 08 年（62.7%）を下回り、バブル経済が崩壊した 1991 年（58.3%）に次ぐ低水準だ。約 10 年ぶりに好不調の境目とされる 70% を 3 年連続で下回った。単月で見ると 18 年 12 月は 49.4% まで落ち込み、減速感が強まっている。

マンション市場は好不調の波を繰り返してきた。バブル期の 1990 年に価格が過去最高の 6123 万円を記録したが、それでも 3 万 9 千戸強の発売物件の初月契約率は 7 割を超えた。バブル崩壊で戸数は 2 万戸台、契約率も 5 割台に沈んだが、郊外や都心湾岸部への供給増などで盛り返した。

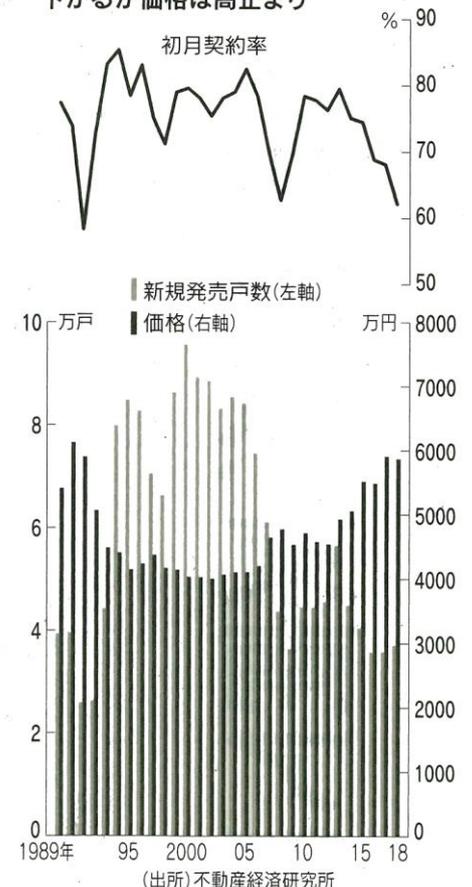
しかし今回は回復シナリオを描けるかは不透明だ。不動産経済研究所は 19 年の発売戸数は 18 年を下回ると見込む。

マンション市場に構造変化が起きているためだ。一つは平均価格の高止まりだ。

二つ目は消費者の志向の変化だ。共働きや車を持たない世帯が増え、交通や買い物の利便性が高い駅前に人気集中している。

（日本経済新聞 2019.1.23）

首都圏の新築マンションは、契約率は下がるが価格は高止まり



5. 新大阪ハブに企業集積厚く、リニアも視野に！！

駅	新大阪	梅田・大阪
1日当たりの乗降客数	約25万人	約237万人
公示地価 (駅周辺の ㎡当たりの 最高価格)	123万円	150万円

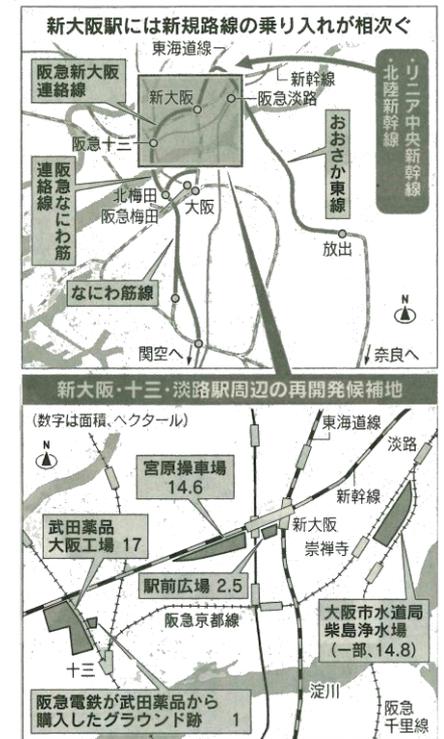


新大阪駅周辺が大きく変わろうとしている。再開発が進む大阪・梅田や難波に後れを取ってきたが、3月に新大阪-奈良間のJR新線が全面開通し、将来的なりニア中央新幹線の開通、北陸新幹線の延伸で国内屈指の交通の結節拠点（ハブ）となる。

1月22日には周辺地域の将来像を描く産官学の協議会が始動。JR西日本や阪急電鉄、市の保有地を活用し、新たな都市核として活性化させる狙いだ。

近隣の阪急十三・淡路駅を含む新大阪エリアは2018年、再開発の容積率緩和や税制優遇が受けられる「都市再生緊急整備地域」の候補地に選ばれた。協議会は19年度までに計3回開き、中長期的なまちづくり方針の骨格をまとめて20年度にも同地域に正式に選定されることを目指す。

1月22日の会合では一帯を首都圏企業の本社機能のバックアップ拠点や国際ビジネス拠点など“西日本の中枢拠点”を目指す方向性が示された。大阪市



は19年度予算案に調査費を盛り込む予定だ。

直近ではJR西日本は新大阪駅と奈良駅を結ぶおおさか東線を3月16日に全面開通させる。31年春に開通予定の関西国際空港と結ぶなにわ筋線も新大阪駅に乗り入れる可能性がある。

37年にリニア中央新幹線、46年には北陸新幹線が乗り入れ予定。現在の新大阪駅の1日の乗降客数は約25万人だが、時代を経るごとに増加していく可能性がある。

これまでではキタ、ミナミに投資が集まり新大阪周辺は後れを取ってきたが、りそな総合研究所の荒木秀之・主席研究員は「交通アクセスのさらなる改善で新大阪周辺は都市として発展する公算が大きい」と話す。

変貌の芽吹きも出ている。野村不動産はこうした動きを先取りする形で新大阪駅北西側でオフィスビルを22年春までに開業させる計画で、約1500㎡を購入した。

「リニアや北陸新幹線開通で街のポテンシャルが上がる」（稲垣篤史・関西支社都市開発事業部長）とみる。
（日本経済新聞 2019.1.14）

6. 大阪モノレール延伸計画！！

大阪市が1月14日発表した2019年度当初予算案は、一般会計が18年度当初予算比3.3%増の1兆8353億円と3年連続で増えた。

夢洲（ゆめしま）での25年の国際万博会（大阪・関西万博）の会場建設費、カジノを含む統合型リゾート（IR）の事業者選定委員会の設置費を新たに盛り込んだ。大阪モノレールの延伸などインフラ関連にも力を入れる。

万博では、会場建設の基本計画の策定に向けた調査・分析、交通アクセスの検討などの費用のうち、大阪市の分担金として1億3600万円を計上した。

同会場の隣で府・市が24年度の開業を目指すのがIRだ。事業者選定の委員会の設置、国への区域認定申請に向けた計画の作成、ギャンブル依存症対策などに1億6300万円を盛り込んだ。

万博会場となる30ヘクタールの水面部分の追加埋め立て、70ヘクタールのIR用地の土地造成、地下鉄を延伸する鉄道アクセスの整備検討調査なども計上した。

大阪府が整備主体の大阪モノレールの延伸事業に大阪市として初めて詳細設計

大阪市19年度予算案



総額3.3%増、1兆8353億円
モノレール延伸も盛る

費 3100 万円を盛り込んだ。門真市から東大阪市の瓜生堂駅（仮称）の間で、途中、大阪市も一部通る。29 年の開業をめざす。門真や東大阪から伊丹空港への利便性が向上するという。

市は同日、今後、10 年間の一般会計の収支見通しを公表した。金利低下に伴う公債費の減少などで 22～23 年度は黒字を見込むが、万博開催を控えた 24 年度は関連経費増などが影響し 52 億円の不足に。28 年度は、投資的事業の財源として発行する起債の償還増、高齢化に伴う扶助費増などで不足額が 161 億円に膨らむ。

（日本経済新聞 2019.2.15）

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)