



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. 地価公示、4年連続上昇 ピークの4割まで回復 !!

国土交通省が3月19日発表した2019年1月1日時点の公示地価は、商業・工業・住宅の全用途(全国)で1.2%のプラスと4年連続で上昇した。1991年のピーク時から4割程度までに戻した。地方圏は2年連続の上昇で住宅地は27年ぶりにプラスに転じた。

低金利環境が不動産投資や個人の住宅取得を下支えする一方、過熱気味な都心の一部は伸び率が鈍化し、一服感も見て取れる。

商業地は2.8%上昇と、18年の1.9%から上げ幅を拡大。東京、名古屋、大阪の三大都市圏は5.1%上昇し、近年の伸び率としてはリーマン・ショック直前の08年に次ぐ高い水準だ。

2ヶタの伸びを記録したバブル期に比べれば上昇率は小さい。東京など大都市圏の商業地の地価はバブル期の2~3割程度の水準だ。

それでも過熱気味な東京都心で一服感もみてとれる。都心5区(千代田区、中央、港、新宿、渋谷)の最高価格地点を見ると千代田を除いて伸び率が鈍化した。新築分譲マンション市場でも首都圏では販売が減速している。

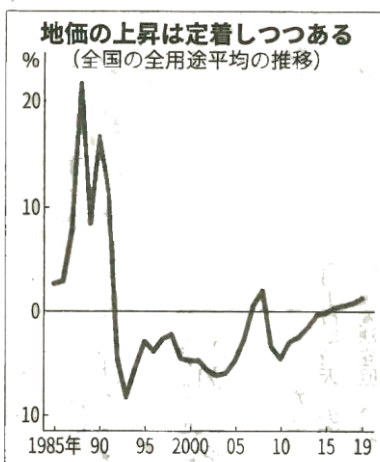
2019年の公示地価の変動率

	全用途	住宅地	商業地
全国	1.2% (0.7)	0.6% (0.3)	2.8% (1.9)
三大都市圏	2.0 (1.5)	1.0 (0.7)	5.1 (3.9)
東京圏	2.2 (1.7)	1.3 (1.0)	4.7 (3.7)
大阪圏	1.6 (1.1)	0.3 (0.1)	6.4 (4.7)
名古屋圏	2.1 (1.4)	1.2 (0.8)	4.7 (3.3)
地方圏	0.4 (0.0)	0.2 (▲0.1)	1.0 (0.5)
中核4市	5.9 (4.6)	4.4 (3.3)	9.4 (7.9)

(注)前年比、カッコ内は前年、▲は下落、中核4市は札幌、仙台、広島、福岡

(日本経済新聞 2019.3.20)

2. 地価上昇、二極化進む 大阪商業地 地価上昇率2位、3位 !!



地価上昇が全国に広がっている。2019年の公示地価で上昇地点数が前年より1割増加し、上昇基調も強い。ただ、三大都市圏、地方圏ともに回復の動きは再開発が進む都市部やその周辺、訪日外国人客の見込める観光地などに集中。全国では3割の地点で依然として下落が続いており、投資家や消費者の選別により二極化が進んでいる。

全用途で見ると、全体に占める上昇地点の割合は46%に達した。地方圏に限っても33%だ。いまの景気回復局面が始まった段階の13年は5%にとどまっており、地価上昇が3大都市圏から地方に確実に広がっている。

19年は地方の住宅地が27年ぶりのプラスに転じた。賃上げや低金利によって住宅取得に意欲を

もった消費者の間では、利便性が高い地域を求める選別の動きが強まっている。大型商業施設の周辺や子育て環境が整う文教地区、再開発によって町並みが整備されている所などが人気だ。

地方の都市部がけん引し住宅地の地価の変動率が上昇した都道府県は18年の14から18に増えた。北陸新幹線の延伸による恩恵が及ぶ石川県などがプラスに転換。1%以上の下落率を示した県は10から7になった。

(日本経済新聞 2019.3.20)

全国商業地・住宅地の地価上昇率上位		
(カッコ内は価格。価格は1平方メートルあたり)		
順位	所在地	上昇率
商業地	① 北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	58.8% (6万3500円)
	② 大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	44.4% (120万円)
	③ 大阪市北区茶屋町20番17	44.2% (581万円)
住宅地	① 北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	50% (7万5千円)
	② 北海道虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	32.4% (2万2500円)
	③ 那覇市おもろまち3丁目6番11	30% (35万1000円)

3. 不動産取引 3年ぶり 減少へ(18年度) !!

不動産売買に陰りが出ている。2018年度の取引額は3年ぶりに減少に転じる見通しだ。昨年度まで積極的な買い手だった海外勢の売買が減った影響が大きい。 オフィスを中心に不動産市況は好調だが、新規供給が少ないなかで物件の価格が高止まりし、過熱感が意識されているためだ。日本市場に流入する海外マネーの減少で、不動産価格にも一服感が出る可能性がある。

みずほ信託銀行系の都市未来総合研究所によると、18年4月から19年2月までの国内不動産の取引額は3兆2568億円と、17年度(4兆9721億円)より3割強少ない水準にとどまった。

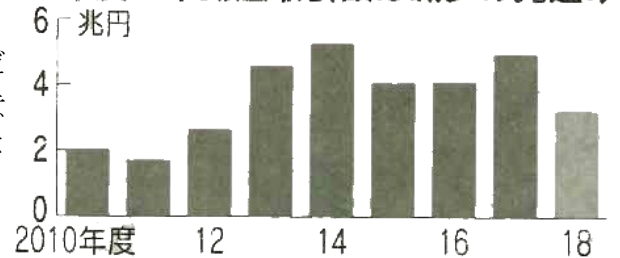
18年12月以降、売買額の前年割れが続いており、年度ベースでも3年ぶりに減少する公算が大きい。

投資家別では海外勢の取引減少が目立つ。17年度はともに1兆円超だった外貨系法人による不動産の売却額と取得額は、18年度は2月まででそれぞれ4776億円、2979億円と急減した。

一方で、不動産投資信託(REIT)などを中心に国内勢の投資意欲は根強く、不動産価格は高止まりしているため、「投資対象となる物件が減っている」(ドイチェ・アセット・マネジメントの小夫孝一郎オルタナティブ調査部長) ことが背景にある。

(日本経済新聞 2019.3.9)

18年度の不動産取引額は減少の見込み



(注)都市未来総合研究所調べ、18年度は19年2月まで

4. マンション販売 西高東低続く !!



近畿圏の新築マンション販売が好調だ。不動産経済研究所(東京・新宿)が2月19日発表した1月の近畿2府4県のマンション契約率は70.2%と、好不況の目安とされる7割を8カ月連続で上回った。物件価格の上昇が首都圏と比べ緩やかなほか、大阪市内などで人気のタワーマンションの供給が増えているためだ。

要因の一つがマンション価格だ。近畿圏のマンション2018年平均価格は1戸当たり3844万円と10年前と比べ9%上昇した。首都圏がこの間に2割強高の5871万円まで上昇したのに比べ、上げ幅が小幅にとどまっている。首都圏が人口流入や東京五輪の開発ラッシュで値上がり大きいのに対し、近畿はまだ一般所得者層に手が届く水準にある。

もう一つの要因が20階建て以上のタワーマンションの増加だ。タワーは立地の良さや投資物件として人気根強く、大阪市内を中心に近畿圏では19年以降、35棟程度の供給が見込まれる。

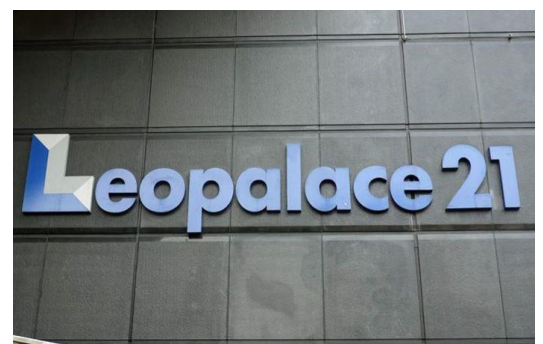
19年のマンション供給数は2万户程度と18年に比べれば微減の見通しだが、国際博覧会(大阪・関西万博)決定後、ベイエリア(此花区・港区・住之江区)での開発が進む可能性もあり、早ければ今秋にも開発案件が浮上するもよう。

懸念は10月に控えた消費税率引き上げのマンション市況への影響だ。調査会社、東京カンテイの上席主任研究員は「消費税率引き上げの影響は税制優遇で相殺されて軽微とみているが、引き上げによる景気の下押しリスクは留意点」と指摘する。

(日本経済新聞 2019.2.20)

5. レオパレス 保証賃料2年下げず オーナーの負担回避 !!

レオパレス21はアパートのオーナーに毎月支払う保証賃料について、今後2年間は減額を求めない方針だ。施工不良の発覚で家賃収入は減少傾向にあるが、オーナーに負担はかけられないと判断した。家賃収入が保証賃料を下回る「逆ざや」になれば、レオパレスからの資金流出が加速する可能性がある。



同社が開催する説明会で、出席した経営陣が全てのオーナーに対し、「2021年3月までは減額を求めない」と話していることが分かった。周辺のアパートの賃料相場が上昇している場合には、入居者から受け取る家賃の引き上げに取り組むという。

レオパレスはオーナーからアパートを一括で借り上げ、入居者に転貸する「サブリース」と呼ぶ契約を結ぶ。同社はリーマン・ショック後、入居率の急低下を受けて保証賃料の減額を要請し、オーナーの反発を招いた経緯がある。

現在の保証賃料の場合、入居率の損益分岐点は80%前後とみられる。18年春の施行不良発覚を受け、同3月時点で94%だった入居率は19年2月で86%に低下した。

保証賃料の引き下げに代わる資金繰りの改善方法として、保有する不動産の売却が有力という。

(日本経済新聞 2019.3.12)

6. 不要な土地・建物 国に寄付、農地など相続放棄抑制 財務省検討 !!

財務省は個人が不要になった土地・建物を国に寄付できる新制度をつくる検討に入った。全国各地で相続放棄される土地が増えていることを踏まえ、境界や権利関係が明確といった条件を満たす物件を受け入れ、民間事業者や自治体に活用してもらおう。活用されない土地の増加を抑える狙い。

土地の相続放棄が増えているのは、少子化などで農地や商店、自宅などを引き継ぐ子供が減っていることが要因の一つだ。子供がいても親とは離れた場所で仕事をしている場合、親の土地を相続しても活用できず、固定資産税などの負担だけがかかってしまう。

財務省はこうした土地や建物を寄付によって集め、民間の仲介業者も活用して近隣の民間事業者らに売却したり貸し出したりできるようにする方向だ。相続登記の義務付けなど政府が2020年の実現を目指す他の土地放棄対策の議論を踏まえ、実施時期を詰める。



(日本経済新聞 2019.3.13)

7. リース取引 資産計上へ 不動産・小売り影響大きく !!

日本会計基準で簿外になっている設備や不動産などのオペレーティングリース(オペリース)が、貸借対照表に計上される見通しになった。日本基準を使う上場企業全体で負債が単純計算で約17兆円増え、不動産や小売りなどの影響が大きくなる見込みだ。総資産利益率(ROA)や自己資本比率など財務指標が悪化し、投資家の判断に影響を与える可能性がある。

日本の会計ルールを作る企業会計基準委員会(ASBJ)は3月8日に会合を開き、事務局が「すべてのリースについて資産・負債を認識する基準の開発に着手する」と提案。委員からは国際会計基準(IFRS)などと比較しやすくなることから賛成の声が出る一方、「急がなくても良い」との意見も出た。ASBJは月内の合意を目指す。

オペリースの残高が大きい企業の中で目立つのは不動産業だ。中でも「サブリース」を手掛ける企業の残高が大きい。サブリース業者は地主からアパートの建築を受注し、完成後は地主から一括で借り上げて入居者に転貸している。アパートのオーナーに固定で一定期間支払う賃借料がオペリースの扱いとなり、現在は簿外となっている。

全国で108万戸のアパートを管理する大東建託は、2018年3月期末で約2兆3000億円のオペリース残高を抱える。仮にバランスシートに全額反映した場合は10%強だったROA(純利益ベース)が3%を下回る可能性がある。同業大手の大和ハウス工業やレオパレス21、東建コーポレーションも同様の影響が出るとみられる。

大東建託の投資家向け広報(IR)担当者は「会計基準が変わるとROAが下がるが、ビジネスモデルが変わるわけではないと投資家に説明している」と話す。東建コーポのIR担当者は「必要

リースの会計基準見直しで負債が増える主な企業

単位億円。直近の有価証券報告書に注記がある借り手のオペレーティングリース料ベース

企業名	海外のリース債務	現在の負債総額
東建コーポ	23,533	1,010
大東建託	23,050	5,459
イオン	13,594	75,360
セブン&アイ	6,087	29,196
大和ハウス	5,523	25,216
東急HD	3,608	17,014
レオパレス	3,566	1,778
三井不動産	3,488	40,135
商船三井	2,905	15,975
ANAHD	2,884	15,619
パーク24	2,457	1,883
日本郵船	2,097	14,837
日本通運	1,803	9,705
川崎汽船	1,579	7,986
DCM	1,543	2,197
学研HD	1,369	592
三菱地所	1,198	39,246
良品計画	1,016	638
SGHD	981	3,524
ヤマダ電機	961	5,868

8. 建設業、助っ人はIT 新興企業、中小の業務支援 代金即入金！！



KMユナイテッドは塗装などの作業のポイントを確認できる動画を作成した

建設現場を担う職人や下請け企業の効率化を支援するスタートアップ企業が増えている。工事代金を即日受け取れるようにして資金繰りに関する業務を減らしたり、動画で技能を傳承したりするサービスが登場した。

建設業の人手不足は深刻化している。大手建設会社はIT（情報技術）やロボットの導入を自前で進めているが、中小事業者は新興企業の知恵に頼っている。

建設業向け求人アプリの助太刀（東京・渋谷）は工事終了後に即日キャッシュレスで工事代金を払い込むサービスを始めた。1月にクレディセゾンと連携し、アプリ利用者専用のプリペイドカードを作成。チャージされた代金はVISAカードの加盟店で買い物などに利用できる。

助太刀が工事代金を発注元に代わって職人に支払い、後日、発注元から代金を受け取る。同社のアプリは約5万人以上が使っており、年内に1万人のカード利用者を目指す。昨年にはセブン銀行と組み、同社のATMで現金で受け取れる仕組みも作った。

職人の悩みは資金の手当て。建設業界は発注元から現場作業まで多数の事業者が関わる多層構造で、工事代金の入金も遅れることが多い。即日入金されるシステムがあれば資金繰りに関

連する業務に追われずに済む。

塗装工事のKMユナイテッド（京都市）は職人の技術を動画で学べるサービスの提供を始めた。土木、防水といった19種類の作業のコツを解説する動画を計約450本閲覧できる。

技能傳承は待ったなしの課題だが、ベテランは足元の作業も忙しく教育に裂く時間は確保できない。人手を割かなくても技能を学べる事を訴え、19年中に約2500件の契約獲得を目指す。

様々な事業者が関わる建設現場では、工務店や下請け事業者などが情報を共有し、工事をスケジュール通りに進めることが必要になる。ダンドリワークス（滋賀県草津市）は現場に関わる事業者や職人が設計図や工事の進捗状況を確認できるクラウド型のシステムを展開している。現在、2万7000事業者が利用している。

国土交通省の「建設労働需給調査結果」によると、1月の6職種の過不足率（季節調整値）は1.8%の不足。2011年以降、働き手が足りない状況が続く。助太刀、KMユナイテッド、ダンドリワークスの経営者はいずれも建設業の経験者。現場初の発想で、人手不足時代に商機を見いだしている。

(日本経済新聞 2019.3.11)

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)