



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. 生保マネー 再び不動産に 運用残高 4年ぶり増 !!

「生保マネー」が再び不動産に向っている。大手生保は軒並み不動産投資を積極化。2018年度は4年ぶりに不動産の運用残高が前年比で増える見通しだ。足元の好調なオフィスビル需要が背中を押しているが、高値への警戒感がある不動産への投資は、日銀のマイナス金利政策で厳しい債券運用を補うための「苦肉の策」にも映る。

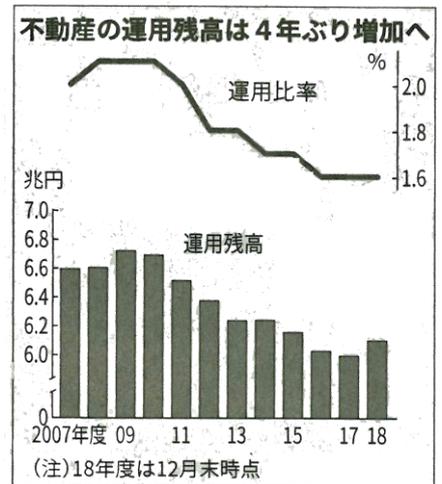
生命保険協会がまとめた国内生保 41 社合計の資産運用状況によると 19 年 1 月末時点の不動産の運用残高は 6.1 兆円と前年同月比 0.3% 増えた。18 年度の通年でみても、4 年ぶりに増加に転じる見通しだ。

不動産の運用利回りは 3% 弱と、低金利環境でも安定した運用収益を確保できることなどから、ほかの大手生保も投資に積極的になりつつある。

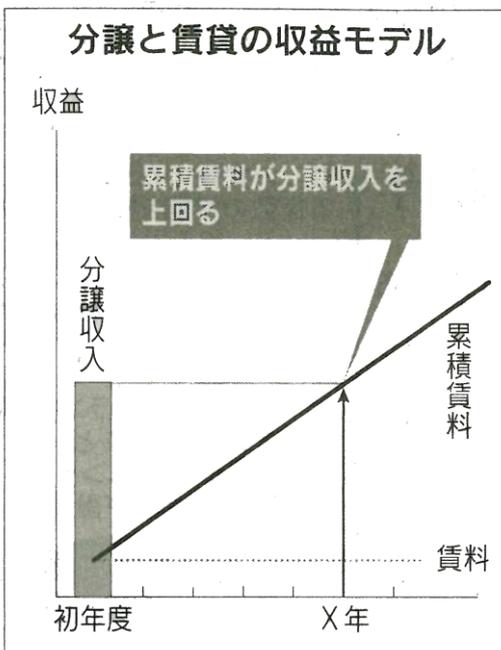
バブル絶頂期に海外不動産の買収攻勢から世界で「ザ・セイホ」の異名を取った生保マネー。バブル崩壊後に海外からは一斉に撤退したが、こちらもそろり再開する動きが出ている。第一生命は 17 年度に 26 年ぶりにファンドを通して投資。日生も海外不動産ファンドに 1330 億円を投じた。

ただリスクはある。空室率 2% をきるという足元の活況から、国内のオフィスビルの物件価格は上昇しており「高値づかみのリスクがある。拙速に残高を増やすことはない」(住友生命)。20 年の東京五輪後に不動産市場が急に冷え込むとの見方もあり、動向を注視する必要があるようだ。

(日本経済新聞 2019.3.29)



## 2. 賃貸タワーマンション 大阪都心熱く 人口増、長期で賃料期待 !!



大阪・都心で賃貸型のタワーマンションが戻ってきた。住友不動産は2022年春に梅田に完成予定の複合ビルに同社では関西発の賃貸タワマンを設ける。JR九州は堺筋本町に賃貸分譲一体型を21年に完成させる。08年のリーマン・ショック後、分譲型が大半を占めていた。ここ数年、経済の回復から安定した賃料を見込める賃貸事業の環境が整いつつある。

住友不動産の複合ビルは曾根崎お初天神通り商店街(北区)に建設中で56階建て。1~2階に店舗など、4~8階に202室のホテル、9~56階に40~200平方メートルの賃貸住宅836戸がそれぞれ入る。

賃料は未定だが、高級賃貸マンション「ラ・トゥール」ブランドを計画している。大阪駅北側の「うめきた1期地区」にある分譲マンションの「分譲貸し」賃料は3.3平方メートルあたり最大月1万8000円が相場。50平方メートルの住戸で約27万円だが「うめきたより交通の便が良く、商業集積も高いため、高い賃料が見込める」と話す。

タワマンは事業者が投資を短期で回収できる分譲がほとんど。賃貸にするかどうかは「分譲よりも大きな中長期の収益を産み出せるかに

かかっている」(住友不動産の横田健二・近畿事業部長)という。

同社の複合ビルの場合、大阪駅、梅田駅から徒歩5分圏内と交通の利便性が高く、中長期の賃料総収入が分譲収入を上回ると判断した。

同社は系列の不動産投資信託（REIT）をもたない。REITへのオフィスビル売却やマンション分譲で短期収入を確保するよりも、継続的な賃貸収入を重視する長期戦略思考強い。

タワマンに詳しい関西大学の岡絵理子教授によると、都心6区の賃貸マンションは16カ所（分譲、賃貸一体型を含む）。10年以降の完成は4カ所にとどまる。不動産経済研究所も「関西のタワマンはほとんど分譲で、賃貸はごくわずか」と指摘する。

インバウンド（訪日外国人）の来訪急増に支えられて大阪府のホテル客室稼働率が高止まりする。開業率が高水準で推移して求人が増え、17～18年の人口の転入超過数は東京23区に次ぐ。

国際博覧会（大阪・関西万博）も好材料で、長期・高水準賃料を支える可能性を高めている。

大阪・都心で賃貸タワマンがどこまで広がるか注目される。

（日本経済新聞 2019.2.26）

大阪都心の主な賃貸タワーマンション



立地	完成年	賃貸戸数	階数
① 北区曾根崎	2022年	836戸	56階
② 北区池田町	2005	294	28
③ 北区東天満	2013	246	25
④ 中央区東心斎橋	2008	225	37
⑤ 西区土佐堀	2007	194	21
⑥ 福島区福島	2010	190	31
⑦ 中央区松屋町	2009	186	28
⑧ 中央区馬場町	2003	183	24
⑨ 浪速区日本橋	2008	178	23
⑩ 西区新町	2008	177	25
⑪ 北区曾根崎	2003	146	25
⑫ 中央区南本町	2021	144※	37

（注）関西大の岡教授の資料などを参考に作成。※は分譲マンションが主用途

### 3. 倒産、28年ぶり低水準！！

東京商工リサーチが4月8日に発表した2018年度の倒産件数は、前年度比3%減の8111件だった。景気の回復と金融機関による融資姿勢の緩和を受け、1990年度の7157件に次ぐ28年ぶりの低水準にとどまった。一方、人手不足関連の倒産は29%増の400件となり、過去最多となった。今度、倒産件数を押し上げる要因になる可能性がある。

倒産の減少は2009年度から10年連続となる。負債総額は48%減の1兆6192億円。17年度の負債額がタカタの経営破綻で膨らんでいたため、18年度は大きく減少する形となった。

人手不足関連倒産の定義は原因が人件費の高騰、求人難、従業員の退職か後継者難のいずれかにあてはまるものとしている。原因別では求人難が前年度比2.6倍の76件に増えた。人件費高騰も2倍の伸びだ。

業種別の倒産件数でも人手不足が影を落としている。7つの業種では倒産が前年度を下回ったが、運輸業が10%増、サービス業・他が2%増と人件費比率が比較的高い産業で倒産が増えた。人件費増が顕著な「大都市圏で倒産が増え始めている」（東京商工リサーチ）という。

地域別では東北・北陸・四国・九州を除いて倒産件数は減った。倒産の原因としては販売不振が7割を超えて最多だった。

（日本経済新聞 2019.4.9）

### 4. マンションの電気一括導入 最高裁 管理組合の決議無効！！

マンションの管理組合が総会で、低額の電気供給サービスを一括導入するために、個別の電気契約を解除するよう全住民に義務付けた決議の有効性が争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第3小法廷は5日、決議は共用部分の変更や管理にしか認められず、専有部分には及ばないとして「無効」との判断を示した。

マンションは一般的に、住民が個別に電気契約を結んでいるが、このサービスは、管理組合が住民の代わりに電気を受け取る。「一括受電」と呼ばれ、経済産業省によると、推計で全国約60万戸（部屋数ベース）で導入。今後採用する場合は、一部住民が反対すると導入が難しくなりそうだ。

区分所有法は、マンション共用部分の変更や管理は住民が集会で決議すると規定。岡部喜代子裁判長は「個々の住民の契約解除は専有部分の使用に関する事項であり、共用部分の管理や変更ではない」と指摘した。

判決によると、札幌市のマンション（計544戸）の管理組合は2014～15年、北海道電力から一括受電するため、各住民に従来の電気契約の解除を義務付ける決議をした。住民2人が反対して実現せず、別の住民一人が低額の電気料を導入できなかったとして損害賠償を求め提訴した。

最高裁は、訴えを認めた札幌地裁と高裁の判決を破棄。原告の逆転敗訴が確定した。

（日本経済新聞 2019.2.20）

## 5. 住宅ローン残高 8年連続最高 低金利・減税で返済急がず！！

家計が抱える住宅ローン残高が拡大している。3月下旬発表の日銀資金循環統計によると、2018年末の残高は約206兆円。現行基準になってから8年連続で過去最高を更新した。

ローン残高が膨らむ一因は、1人当たりの借入額が増えているからだ。じぶん銀行によると「1億円超の借入を望む声が月十数件は寄せられる」という。同行は18年末、住宅ローンの融資上限額を1億円から2億円へ引き上げた。都心マンションなどで高額物件が増え、上限1億円では足りないとの声が目立ち始めていたからだ。

頭金をほとんど入れず、住宅価格の100%近い借り入れをして購入する人も増えている。リクルート住まいカンパニーが3月に発表した首都圏新築マンション契約者調査によると、18年の自己資金比率平均は18.8%。

01年の調査開始以来、初めて20%を割った。

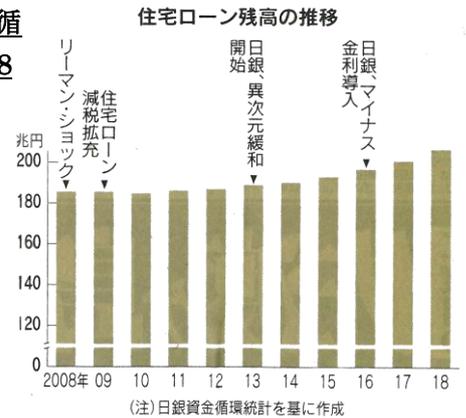
住宅購入者の住宅ローン依存が高まるのと同時に、すでに借りている人の残高も減りにくい状態だ。「住宅ローン減税の基準となる1%を下回るローン金利が増え、『逆金利』状態なので返済を急がない人が目立つ」(都内大手行)

住宅ローン減税は年末残高の1%が税額控除される。現在の控除上限額は年間40万円なので、10年間で最大400万円の減税が受けられる。住宅ローンの変動型金利は1%未満の商品が多い。減税メリットをフルに受けるために繰り上げ返済を急がず、残高の減少速度が鈍る構図だ。

構造的な問題はもう一つある。大和総研の森氏は「負債が多いと、万が一のために現金や預金などすぐに使える流動性資産を選ぶ傾向が強まる」と指摘。その結果、「若年層で投資などへ回すお金が細り、将来に向けた資産形成が進まないのが懸念材料」と話す。

現在の低金利はしばらく続く見込みだ。さらに10月に消費増税があれば、ローン減税はさらに拡充される。住宅ローン利用の誘因は増える一方だが、安定した家計運営のためには、目先の利益にとらわれず、適正な借入額を考える姿勢が欠かせない。

(日本経済新聞 2019.4.6)



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 )