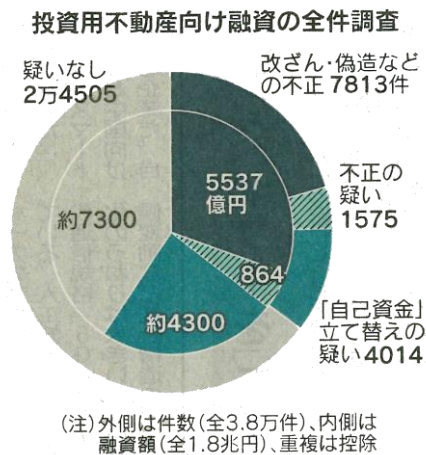




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. スルガ銀行 投資用不動産の6割 不適切融資！！



スルガ銀行は5月15日、投資用不動産向け融資で総額1.8兆円の全件を対象にした不正行為の調査結果を正式に発表した。借入れ希望者の預金通帳や売買契約書の改ざん・偽造といった不正行為は約5500億円あり、その他の不正が疑われる融資などを含めると不適切な融資は全体の6割強を占める計1兆700億円に達した。

賃貸用のアパート・マンションに対する不正融資がまん延していた実態が改めて浮き彫りになった。15日、静岡県沼津市で記者会見したスルガ銀行の有国三知男社長は「これだけの件数の不正があったのは、とても申し訳ない」と謝罪した。

スルガ銀行は昨年10月に金融庁から新規融資業務を半年間止める命令を受けた。社員・幹部らの暴走を許した経営体制の改革を経て、5月下旬に融資営業を再開する。

調査結果は不良債権の処理増といった財務負担にすぐにつながるわけではない。現時点で返済の延滞は少なく、すでに融資の焦げ付きに備えた貸倒引当金も積んだ。

(日本経済新聞 2019.5.16)

2. スルガ銀とゆうちょ銀、住宅ローン提携解消へ！！

スルガ銀行とゆうちょ銀行は住宅ローン販売での提携を解消する。ゆうちょ銀行が代理店として、スルガ銀行の住宅ローンを取り次ぐ窓口になってきた。スルガ銀行が2018年10月に金融庁から行政処分を受けた後、提携関係は事実上凍結されており、協業を続けるのは難しいと判断した。

ゆうちょ銀行は住宅ローンの取次業務で新たにソニー銀行や新生銀行と提携する方向で検討している。商品ラインアップとして住宅ローンは外せないとみている。

スルガ銀行とゆうちょ銀行は08年に提携した。当時の地銀界は「民業圧迫」の象徴とみて、ゆうちょ銀行との取引に慎重だった。スルガ銀行は全国に店舗網を持つゆうちょ銀行との提携を全国展開の切り札と位置付けてきた。

一時は100人規模の社員が外向し、郵便局での住宅ローン取り次ぎを支援してきた。

スルガ銀行の住宅ローン残高は6000億円強にのぼる。ここ数年は年間400億円程度をゆうちょ銀行との提携ローンとして実行してきた。

ただ、投資用不動産向け融資の不正行為でスルガ銀行が金融庁に処分されてからは、ゆうちょ銀行は提携ローンの取り扱いを止めた。スルガ銀行もゆうちょ銀行に外向させていた数十人の社員を戻した。

スルガ銀行は経営再建に向け、これまで投資用不動産業務に振り向けてきた経営資源を「祖業」とも言えるニッチな分野の住宅ローンなどに投入する考え。

(日本経済新聞 2019.5.15)



3. 神戸市タワマン乱立 抑制狙う 管理組合の認証制度 !!



神戸市は超高層マンションの管理組合に対する認証制度を 2020 年度にも導入する方向で検討を始めた。高さ 60m以上のタワマンを対象に、審査組織が管理規約の内容や修繕積立金の残高を把握するなどの仕組みを想定。

全国初の試みで、市内でのタワマン建設のハードルは上がりそうだ。同市は都心部の過度なマンション開発を抑え、郊外への人口誘導を図りたい考えだ。

「人口や都市規模の拡大ではなく奥行きと深みのある上質な街づくりを目指す」。久元喜造市長は 19 年の施政方針で、目指す神戸の都市像をこう表現した。認証制度導入はその延長線上にある。

同市は三宮の駅周辺など中心部での大規模マンションの建設を規制する条例を 20 年にも施行する予定。認証制度もタワマン乱立の歯止めにつながる。都心部は商業・オフィス機能を重視し、人口減少が続く郊外は居住地としての魅力を向上させる考えだ。

20 年度には市内を運行する北神急行鉄道（神戸市）を市営化。北部の山麓、谷上駅は市中心部の三宮までの運賃が現在の半額程度になり、利便性が向上する。

(日本経済新聞 2019.5.14)

4. 彩都東部 土地売れず UR、81ヘクタール、民間の造成頼み !!

都市再生機構（UR）はニュータウン開発に伴う土地の売却期限を 2019 年 3 月末に迎え、関西では大阪府北部の彩都（さいと）東部地区（大阪府茨木市）の 81ヘクタールが残った。ニュータウン開発事業に伴う UR の保有地は全国で 92ヘクタールあり、関西は 9割を占める。

彩都東部は大部分が未造成の山林で、すぐに土地を使うことができないのが売却が難航する理由だ。

彩都は茨木市と箕面市にまたがるニュータウン。西部、中部、東部の 3地区に分かれ、民間企業などの土地を含めて全体面積は 743ヘクタール。1995年に造成が始まった。

山林のまま点在

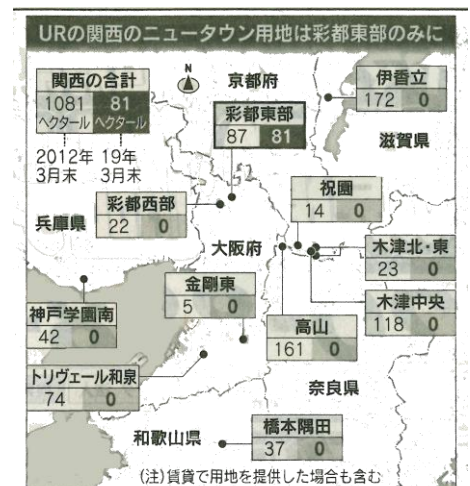
最も開発が遅れたのが東部地区で、URは08年に開発を中止。保有地の 81ヘクタールの大部分が山林のまま地区内に点在している。URは民間が開発して造成すれば、土地を売却できる。現時点で大和ハウス工業と阪急阪神不動産が民間の所有地を含めて造成中で、清水建設も開発を検討している。

ただ、保有地全体を処分できる見通しはたっていない。

URは「(企業などの) 土地区画整理の事業化に向けて頑張る」と、将来の土地売却を模索している。新名神高速道路が近くを通っているものの、東部は鉄道の駅から離れている。都心居住の流れもあり、宅地需要は見込みにくい。

保有地は開発を中止する 08年以前に取得したものだ。売却まで投資を回収できず、経営面への影響を確定できない。地元にとっても用途が見えない広大な土地があることで、まちづくりへの影響も予想される。

(日本経済新聞 2019.5.8)



5. 空き家率、和歌山 20.3% 大阪・奈良も平均上回る !!

関西 2府 4 県の空き家が拡大している。総務省が 4 月 26 日発表した 2018 年 10 月時点の調査で 150 万 6000 戸と 13 年の前回調査から 4 万 6000 戸増えた。空き家率は和歌山県が 20.3%と全国 2 位で、大阪府と奈良県が全国平均の 13.6%を上回った。神戸市が 19 年度から空き家の解体に最大 50 万円を補助するなど自治体も対策に力を入れる。

関西の空き家率と空き家数		
府県名	空き家率 (%)	空き家数(戸)
和歌山	20.3	9万8000
大阪	15.2	70万9000
奈良	13.9	8万6000
兵庫	13.4	36万
滋賀	13.0	8万1000
京都	12.8	17万2000

(出所) 総務省の調査 (2018年時点)

関西の空き家数は大阪府が70万9000戸と最も多く、兵庫県、京都府と続く。和歌山県は9万8000戸で住宅総数の5分の1を占め、空き家率は前回より2.2ポイント上昇した。地方、都市部に限らず空き家対策が課題になっている。

神戸市は解体を支援するため、所有者向けの補助を始める。解体工事にかかる費用の3分の1以内(上限50万円)で、6月から受け付ける。19年度は500件の利用を想定する。

和歌山市も費用の3分の2(上限60万円)を補助する制度を14年度から始めている。18年度までで支援件数は165件となっており、19年度は5月9日から受け付けを始める。

空き家問題では深刻な事例も出ている。滋賀県野洲市は3月、廃虚状態になっている築47年の鉄骨3階建てマンションの区分所有者に、空き家対策の特別措置法に基づき解体を命令した。複数の所有者が存在する共同住宅に自主解体を命じるケースは珍しいという。

(日本経済新聞 2019.4.27)

6. オフィス都心で需要旺盛 東京空室率 過去最低水準に !!

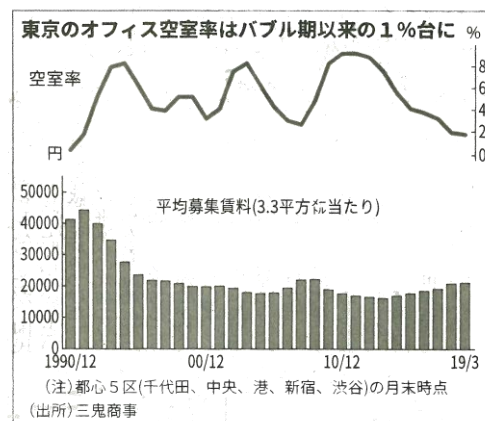
東京都心や大阪中心部でオフィス不足が続いている。業容拡大などに伴う従業員の増加や人材確保のため、立地や設備など好条件の物件に対する需要がIT(情報技術)をはじめ幅広い業種で依然旺盛だ。今度相次ぎ完成する大規模ビルも入居企業が続々と決まっており、好況を保ちそうだ。

日本経済新聞社のオフィスビル賃貸料調査によると2019年上期の東京の新築ビル(築後1年未満)の賃料を示す指数は、前年同期比13.96高い182.86だった。上期としては1994年以来の水準となった。

大阪のオフィスビルは空室不足が続く。三鬼商事によると、3月の平均空室率は前月比0.26ポイント低い2.45%だった。5カ月連続で低下した。

増床や移転需要は引き続き旺盛だが、大型の新規供給はほとんどない。シェアオフィス大手の関西進出に伴い大口契約が発生したことも空室低下の一因となった。

もっとも人気が高い梅田地区の空室率は1.59%とほぼ空きがない状態だ。空室が続いていた「御堂筋フロントタワー」はこのほど米シェアオフィス大手、ウィーワークが全フロア借り上げた。2900席と国内最大規模で6月に開業予定。梅田地区は空室率低下を受け、賃料も上がり続けている。



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)