

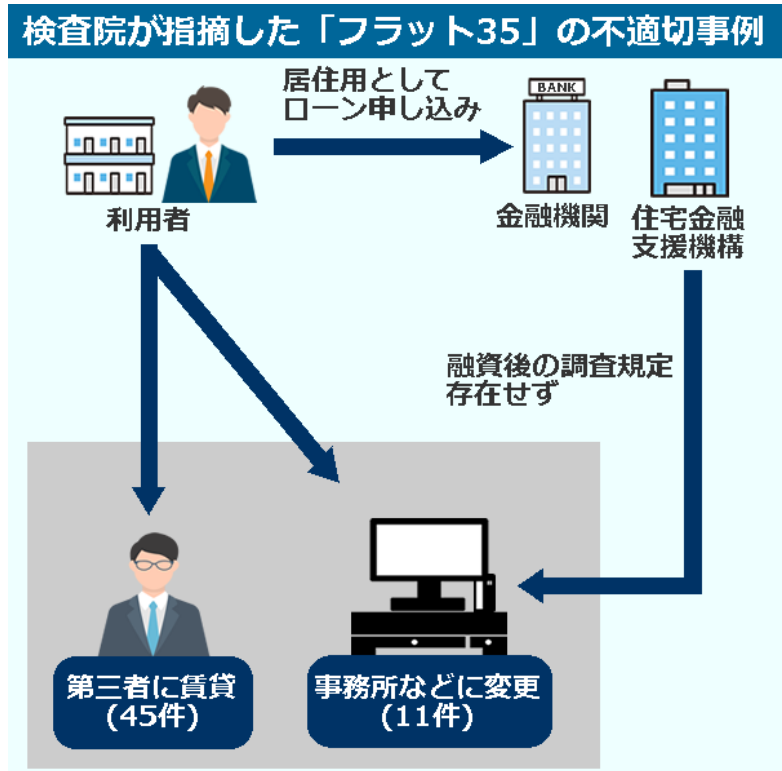


この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 住宅ローン「フラット35」不適切利用19億円第三者に貸貸、事務所転用！！

住宅金融支援機構が提供する長期固定金利型の住宅ローン「フラット35」を巡り、会計検査院は10月5日、2017~18年度に融資を受けた物件で自らが居住せずに第三者に貸貸するなど本来の条件を逸脱した状態だった利用が計58件、約19億円に上ったと指摘した。検査院はこうした状況を「不適切」とした上で、全額償還請求などの措置や調査体制の見直しを機構に求めた。

フラット35は本人や親族が住む住宅の購入が融資の条件で、第三者に貸す投資用物件の購入資金などに充てることは認められていない。過去にも投資用物件に利用されるなどの不適正な融資が発覚していた。検査院は、過去に不適正な事例が発覚した大都市にある中古マンションの購入用などの融資から計7100件(20年度末の融資残高1996億6641万円)を抽出。物件の用途や居住実態などを調べた。



自らが居住せず第三者に貸貸していたケースが45件(同15億1735万円)、住宅用から事務所や店舗などに用途変更されたケースが11件(同3億7353万円)あった。うち融資当初から居住実態がないケースは5件(同1億5853万円)だった。

本来の融資条件から外れた利用は件数ベースで調査対象の0.7%、残高ベースで0.9%に上った。検査院は「融資対象が継続して要件に適合しているかどうかの状況を把握することの重要性の理解が十分ではない」と指摘。不適切な利用が確認された場合は、居住用に戻すか、残債の全額繰り上げ償還などを請求するよう機構に是正を要求。調査に関する規定についても早急に整備するよう求めた。

(日本経済新聞 2022.10.3)

2. 京都市南部、高層化へオフィス・住宅の制限緩和案！！

京都市は10月17日、市の南部などで建物の高さ制限を見直す規制緩和案の内容を公表した。京町家が多く残る市中心部は制限を維持する一方で、複数の地域でより高いビルの建設を認めてメリハリをつける。2007年から建物の高さを厳しく制限してきた景観政策を大幅に見直し、オフィスや住宅供給を増やす狙いだ。新たな都市計画案では5つの地域で高さ制限を見直す。JR京都駅の南側エリアや南区の工業地域、JRの山科駅や向日町駅周辺などが対象だ。京都駅の北側で昔ながらの京町家などが多く残る通称「田の字エリア」は変更しない。

オフィス・住宅の制限緩和案	
京都市の緩和案の例	
地域	高さ制限や容積率
JR 京都駅南側	20 階→31 階
らくなん進都	400%→1000%
JR 山科駅付近の外環状線沿い	31 階→制限なし (容積率は最大 700%)
阪急西京極駅周辺など	20 階→31 階
JR 向日町駅周辺など	31 階→制限なし

京都駅南側では企業の研究施設などの立地を促す。大通り沿いの高さ制限を現在の20～25 階から31 階に引き上げてビルなどを供給しやすくする。らくなん進都と呼ぶ南部の工業地域では容積率を現在の400%から最大1000%に上げてオフィスなどを設けやすくする。住宅の供給増も目指す。東部のJR山科駅付近では大通りに面した要件を満たす土地は高さ制限をなくす。建物の1階部分に店などを設けるといった条件を満たせば20階建て以上のタワーマンションなども建てられるようになる。

さらに、南部の向日町駅周辺なども一部で高さ制限をなくす。京都市の門川大作市長は「隣接する宇治市や向日市では高層マンションの開発が増え、京都市との違いに違和感を持つ市民も多かった」とし、市の境目付近での開発の不均衡に配慮して若者や子育て世代の呼び込みを目指す。
(日本経済新聞 2022.10.18)

3. 分譲マンション好調資金調達・借り入れ中心に!!東京建物!

東京建物の2022年12月期の連結純利益は前期比19%増の415億円と8年ぶりの高水準となる見通しだ。分譲マンション事業や投資家向け物件売却などが好調に推移する。和泉晃取締役専務執行役員に収益見通しなどを聞いた。

――分譲マンション事業は22年1～6が付きの売上高が大幅に増えました。要因は何ですか。

「同事業の売上総利益率は36.7%と高水準で推移する。総戸数400戸以上の大規模物件の売れ行きが好調だ。主な購買層は世帯年収が1000万円台半ば以上の共働き世帯で、都心部では投資目的の富裕層も多い。物件の先高観から購入を急ぐ動きが見られる。」

――投資家向けの物件売却事業は投資額の6割以上を物流施設に集中しています。

「後発ながら短期間で、開発案件を積み上げられている。足元は需給バランスに変化があるが需要はまだ大きい。電子商取引(EC)向けに伸びしろが大きいほか、中小規模の冷凍

冷蔵倉庫など多様な施設ニーズが出ている。物流に特化した不動産投資信託(REIT)を23年後半～24年に立ち上げる予定だ。」

———資金調達の戦略は。

「金利動向は注視が必要だが、以前から固定金利の長期借入れの比率を高めている。銀行の融資姿勢は旺盛なので、当面は銀行借入れを中心としていきたい。メガバンクとは継続的に関係を築いている。サステナビリティ債については、19～21年に年400億～500億円ほど発行した。ただ調達環境が変わっており、発行コストが割高ないか精査する必要がでている。」
(日本経済新聞 2022.9.16)

4. 草茂るUSJ横ににぎわい咲かすベイエリア活性化へ施設誘致！！

2025年日本国際博覧会(大阪・関西万博)に向け、大阪湾周辺を開発する動きが活発化してきた。公益財団法人「大阪府都市整備推進センター(大阪市)はユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)に隣接する土地に地域活性化の施設を誘致する方針で22年度内にも整備事業者を決める。同市の他エリアや兵庫県でも港湾部の開発が進んでおり、万博を控えてベイエリアのにぎわいづくりが加速している。

大阪府都市整備推進センターが新たなにぎわい施設を誘致するのはこの緑地だ。前には安治川が流れ、大阪中心部と港湾部つなぐ場所にある。全体の土地面積は3.9㌔で、0.9㌔はすでに遊歩道などが整備されている。未整備の3㌔は立ち入りができない。同センターは遊歩道も含め事業者に貸し出す。

都市計画に詳しい立命館大学の岡井有佳教授は「USJの横に施設ができることで、観光客に水都としての大阪を知ってもらえるチャンスになる」と意義を強調。ベイエリア周辺の活性化だけではなく、都市のブランド力向上にもつながると話す。

港湾部の開発は活発だ。舞洲(まいしま)近くにある「大阪北港マリーナ」(大阪市)は今春、ホテルを新設。水上スポーツの魅力を伝え、宿泊につなげる。同施設は1987年に大阪市が設置したヨットハーバーが起源。14年から民間企業が、運営している。担当は「万博でベイエリアに人が集まる。活性化の一翼を担いたい」と話す。

(日本経済新聞 2022.9.15)



出典：日本経済新聞より

5. クボタ、堺に大規模研究所従業員数、シャープ超え！！

クボダは 26 日、堺市に新設した大規模な研究開発施設の開式を催した。堺市の既存工場も含め、クボタの従業員数は、約 5000 人に達し、地域で最大規模の雇用を生み出す企業となる。大阪市内から臨海部に本社を移し地域経済に影響を与えてきたシャープ関連の従業員数を超え、地元からの期待は大きい。

クボタは研究拠点への設備投資として過去最大となる約 840 億を投じ、匠町のシャープの未利用土地を取得して「グローバル技術研研究所」を新設した。堺市や大阪府枚方市などの工場からエンジニアを集約し、自動運転トラクターなど IT(情報技術)も活用した最先端の農機や建機を開発する。

臨海工業地帯の歴史は 1950 年代にまで遡る。八幡製鉄(現日本製鉄)が粗鋼生産で日本の高度経済成長を支えたが、鉄鋼不況を受けて製鉄所の規模を縮小。シャープが 2007 年に

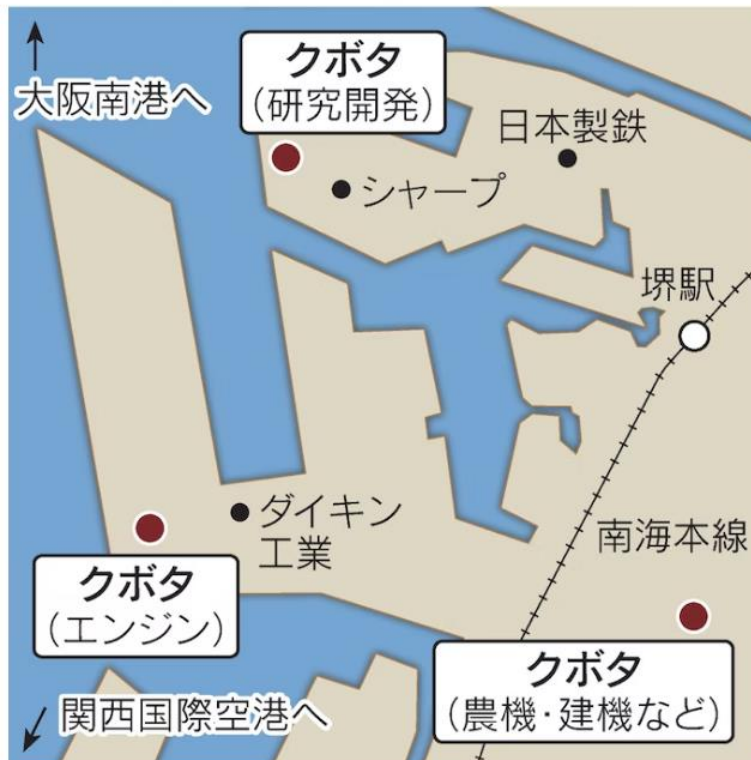
127 畝の遊休土地を取得し、液晶パネルを製造する大規模工場を建設した。

それをしのぐのがクボタだ。グローバル技術研究所には既に 2500 人規模が働く。慶機や建機を製造する主力工場の堺製造所やエンジンの開発製造拠点である堺臨海工場など近隣の施設と合わせると従業員数は約 5000 人に達する。

地元の期待は大きい。クボタの新研究所や周辺工場の従業員のうち、堺市内の在住者は 3000 人弱と約 6 割を含める。堺駅や堺東駅周辺の繁華街に加えて、従業員が居住するマンションなど住宅関連も潤う。新研究所と主要駅間の公共交通機関は南海バスが担い、バス会社にも経済効果は波及する。

(日本経済新聞 2022.10.27)

堺市の臨海部でクボタの存在感が高まる



出典：日本経済新聞より

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)