



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、支払い柔軟に 住宅機構、返済期間を最長 15 年延長！

住宅ローン猶予など個人向けの主な支援策	
住宅金融支援機構、提携銀行など	「フラット35」の返済期間を最長15年延長。ボーナス返済の取りやめも
滋賀銀行、広島銀行、南日本銀行、沖縄銀行など	返済条件の変更手数料を免除
北陸銀行、北海道銀行、鹿児島銀行	住宅着工や引き渡しが遅れた場合、融資実行日の延期や金利負担の優遇
大垣共立銀行	緊急対策ローンとして10万～50万円を融資
ふくおかフィナンシャルグループ	カードローンの利息をポイント還元し実質無料化
北洋銀行	カードローンの借り換えで毎月の返済額を軽減

新型コロナウイルスの影響による収入減で住宅ローンの支払いが難しくなる利用者の増加に備え、金融界が返済期間を延ばすといった対応に動き始めた。

長期固定金利の住宅ローン「フラット 35」を提供する住宅金融支援機構は返済期間について最長 15 年間の延長に応じる。銀行も返済条件の変更にかかる手数料を無料にするなど家計支援に重点を置く。長期戦を見据えた対策が急務だ。

政府の緊急事態宣言が全国に広がり、飲食などの事業者だけでなく、働く人も収入減への不安を抱える。特に住宅ローンの返済は家計に占める割合が大きい。このため住宅金融支援機構は金融危機などによる景気後退に備えて設けた住宅ローンの返済特例制度を新型コロナにも適用する。

フラット 35 と旧住宅金融公庫による融資契約を結ぶ約 160 万件が対象で、提携先の銀行と協力して対応する。

対象は勤務先の業績悪化で収入が減った人や解雇された人、病気で返済が困難になった人など。こうした条件に加え、年収が年間返済額の 4 倍以下といった収入額の基準にも当て

はまり、特例を使えば返済を継続することができると判断された場合に利用できる。

返済特例を使うことで、毎月の返済額を減らしながら返済期間を最長 15 年延長できる。失業者などの借入金の元本返済は最長 3 年間据え置く。いずれも完済時の年齢が 80 歳までが対象だ。

(日本経済新聞 2019.4.22)

## 2. 民泊物件売却 半年で 6 倍 目立つ廃業 新規参入中止も！



新型コロナウイルスの感染拡大や東京五輪・パラリンピックの延期が、民泊事業者の経営を圧迫している。予約キャンセルが相次ぎ、事業者による物件の売却は半年で 6 倍になった。廃業も目立つ。

「新型コロナの影響で現金を確保するため」「五輪の開催が延期になったのをきっかけに事業を整理したい」。M&A (合併・買収) の情報サイトを運営する

トランビ (東京・港) がまとめた、民泊の譲渡希望案件の理由だ。同社のサイトで 20 年 3 月に公開した譲渡件数は 40 件超。19 年 10 月の 6 倍だ。

譲渡物件は東京や大阪、博多など幅広い地域に及ぶ。新型コロナで利用客が激減し、「副業で民泊をやっ

た人や、複数物件を所有していた人が整理に動いている」(トランビ)という。

大阪市で複数の民泊を運営するオーナーは「1月下旬からキャンセルが相次ぎ予約がほとんど無い」と嘆く。参入を断念する動きも出る。関西のある建設企業は管理する物件1棟を民泊事業者に提供し、運営を委託する考えだったが足元の訪日客の激減で参入を中止した。

撤退も増えている。事業の廃止件数は20年4月時点で約4100件に達した。約2万5千件の民泊の届け出件数全体に比べ少ないものの、「民泊新法」が施行された直後の18年11月(約200件)のおよそ20倍だ。

五輪前にビジネスホテルなどが急増したことが主な要因だ。さらに感染拡大で訪日客がしばらく期待できない。

日本民泊協会(大阪市)の大植敏生代表理事は「民泊はホテルに比べ訪日客が利用する割合が高い」と指摘。観光目的の利用者が多いため、予約がゼロになってしまった物件も多いという。

民間調査会社の富士経済ネットワークス(東京・中央)によると、18年の民泊の市場規模は702億円。20年は8割増となる1297億円になる見通しだったが、新型コロナと五輪延期で前提は崩れた。

みずほ総合研究所の田端慎吾氏は足元の対策として「帰国した社員の一時的な住まいや、在宅勤務の活用などが認知を広げるきっかけになる」と語る。新型コロナで先行きが見通せぬ状況下で、民泊を国内に定着させるための正念場が続く。

(日本経済新聞 2019.4.18)

### 3. 新型コロナウイルスでテナント料下げ 渋る中小不動産 大手は支払猶予、減免!

新型コロナウイルスの感染拡大で、商業施設に入居する飲食店などテナントへの賃料減免が焦点になっている。イオンモールなどは4月分の賃料の減額を決めた。優良テナントを囲い込み、競争力を維持する狙いがある。対照的に中小企業や個人所有のビルは資金力が乏しく、賃料の減額をためらう傾向が目立つ。施設の運営会社やオーナーの減収を補う措置を求める声も出ている。

「資金繰りが続かない。賃料を減らすわけにはいかない」。都内のある不動産の管理会社には、賃料減額を拒む中小のビルオーナーの声が届く。外出自粛の影響で、減収に見舞われた外食店は賃料の引き下げ要求を強めている。

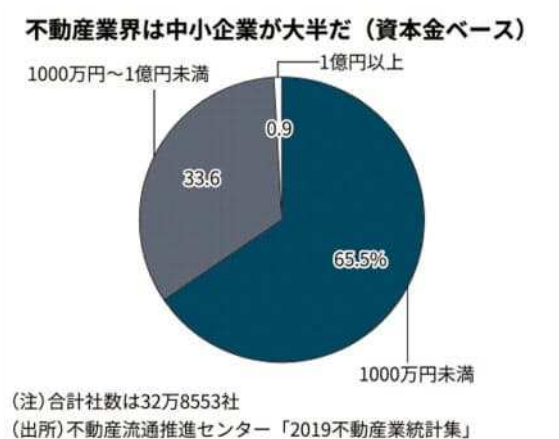
4月以降、イオンモールやルミネ(東京・渋谷)といった大手商業施設の運営会社で、賃料を減らす動きが目立つ。イオンモールは同社が運営する全国142施設を対象に、入居テナントが売上高にかかわらず支払う「最低保証分」の賃料を減らす。

三菱地所も、単独で所有する「丸ビル」(東京・千代田)などの商業施設で、賃料の支払いが困難な店舗に対し減収状況に応じ支払いを一定期間猶予する協議をする。「六本木ヒルズ」(東京・港)などを展開する森ビルも、店舗への賃料減免などの措置について個別に協議をする方針だ。

ただ減額の方針を明確にしているのは大手企業にとどまる。不動産流通推進センターによると、不動産業全体約33万社(2017年度時点)のうち、資本金が1億円以上の大企業の比率は1%に満たない。6割超は1000万円未満の中小企業だ。

中小のビルは大手ほど資金に余裕がないところが多い。テナントは入居時、ビル側に敷金を納める。好立地の物件で数十カ月分を受け取る場合がある一方、交通の便が悪いなど立地条件が劣ると1年分ほどにとどまるケースもみられる。

新型コロナの流行による打撃は根深く、1年後の資金繰りも見通しにくくなってきた。ビルオーナーにとって



は値下げに応じにくい環境だ。

半面、減額に応じなければテナントの破綻や退去につながる。ある仲介会社の営業担当者は「すぐに次が決まる状況ではなく、空き店舗が増えればビル全体の価値も下がる」と指摘する。

首都圏を中心に飲食店などのテナント仲介を手掛ける日本テナントサービス（東京・中央）によると、一部で「優良なテナントを失わないため、3カ月は3～5割の値下げに応じてくれるケースもある」という。収入の減少につながるものの、テナントの競争力を維持する苦渋の決断を迫られている。

（日本経済新聞 2020.2.27）

#### 4. 店舗・工場の減損見送り 金融庁など会計のルール弾力化！



金融庁や日本公認会計士協会などは新型コロナウイルスの感染拡大に伴う需要の急減を受け、企業がただちに工場や店舗の資産価値の切り下げを迫られないようにする方針だ。

日本の会計基準では資産価値が取得時より大きく下がれば減損処理しなければならないが、企業や監査法人が柔軟に判断できるようにする。

会計ルールの適用を弾力化することでコロナに伴う業績悪化を和らげる。

金融庁は3日にも公認会計士協会や東京証券取引所、経団連、全国銀行協会などと会計実務に関する対策協議会を立ち上げる。会計基準そのものは見直さないが、現行のルールを弾力的に適用できるように関係者で認識を擦り合わせる。

減損処理は企業が保有する株式や資産の価値が大きく下がった場合に決算に反映させる仕組みだ。現在はコロナの感染拡大に伴う需要の激減で、自動車メーカーが生産を止めたり、ホテルの宿泊キャンセルが相次いでいる。

企業は「利益を生む」ことを前提に工場やホテル、店舗などを固定資産として計上しているが、自動車を生産しない工場や宿泊客のいないホテルは利益を生まない。本来ならば減損処理が必要になりかねないが、機械的にルールを適用せず柔軟に対応することを認める方向だ。

また企業会計には企業が継続して活動する前提となる「ゴーイングコンサーン」という考え方がある。業績の急激な悪化などに見舞われれば、この前提条件が疑わしいとみなして財務諸表に注記し、改善計画などを監査人に説明しなければいけない。

疑義のついた企業は格下げになり、融資を受けにくくなることも想定される。コロナの終息がまったく見通せないなか、画一的に運用すると多くの企業がこのルールに抵触する懸念が出てくる。このためコロナの拡大に伴う不透明感が漂うあいだは、すぐに適用しなくてよいようにする。

銀行と企業の融資契約の条件も和らげる。融資契約では、融資先の企業が最終赤字や債務超過などに陥った際に借入金の一括返済などを求める「コベナンツ条項」と呼ばれる特約を結ぶことがある。金融庁はコロナの影響で赤字などになっても、この条項をすぐに発動しないように金融機関に要請する方向だ。

（日本経済新聞 2020.4.3）

## 5. マンション市場 転換点か 投資目的、けん引力に不安！

東京カンテイによると19年の首都圏の新築マンションのうち駅から徒歩5分以内の物件が占める割合は50%に迫る。不動産会社は駅近のマンションを売りたいものの、そうした立地はホテルやオフィスとも競合し地価がつりあがる。

人手不足による建設費の高騰もあり、不動産経済研究所（東京・新宿）の調査では19年の首都圏の新築マンション1戸当たりの販売価格はバブル後最高値の5980万円まで上昇している。首都圏では大手不動産7社の発売戸数に占める寡占度が5割前後とされ、今後もしばらく高値が続くと見られていた。

だが、新型コロナウイルス感染拡大はマンション市場にも影響しそうだ。「足元で商業施設・ホテルなど一部の事業分野で影響が出始めている。中長期の影響を注視する必要がある」(野村不動産の宮嶋誠一社長)。

訪日外国人の減少や在宅勤務の導入でホテルやオフィスの需要が減少し、新築マンションの用地取得の競合相手が減る可能性がある。

地価上昇でマンションの資産価値は維持・向上しやすく、これまでは実需に加えて富裕層や投資家の資産形成目的や投資目的の購入も目立っていた。東京カンテイの井出武首席主任研究員は「コロナの事態収束の見通しが立たなければ、富裕層や投資家の購入は低迷するのではないか」と見る。

08年のリーマン・ショックでマンション販売が冷え込んだ際、在庫を抱えたくない不動産各社が客の値下げ交渉に応じて売り急いだ。結果、体力のない中小の事業者は相次いで倒産した。「客の購買力と物件価格がぎりぎりのところで合致している」(三井不動産の菰田正信社長)。現在の状態が今後も続くか。マンション販売の現場にまず変化の兆しが見れるかもしれない。

(日本経済新聞 2020.3.31)

## 6. 民事裁判手続き 25年度 全面ネット化 判決までの時間短縮！



政府は2025年度から民事裁判手続きを全面オンライン化する。訴状の提出や口頭弁論、手数料の納付がインターネットで可能になる。裁判手続きを簡素化し、判決までの時間を短縮する。4月20日の関連会合で公表する。

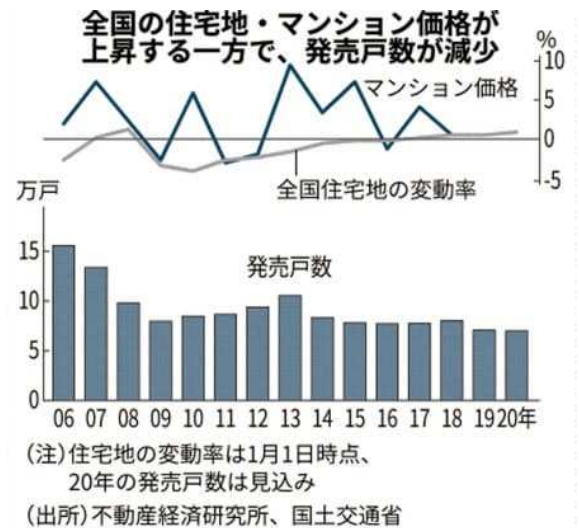
現行の民事裁判手続きは裁判所への書類持ち込みや郵送、ファクスに限られている。まず20年度中に全国50の地方裁判所本庁でウェブ会議による争点整理を可能にする。原告側と被告側は裁判所に行かなくてもすむ。

22年中に民事訴訟法などの関連法を改正し、23年度に口頭弁論をウェブ化する。25年度中に訴状を含む申し立てを電子提出できるようにし、全面的な体制を整える。

民事裁判手続きのオンライン化には、国際競争力を高める狙いもある。世界銀行が19年に公表した「ビジネス環境ランキング(20年版)」で日本の順位は経済協力開発機構(OECD)に加盟する36の先進国中18位と低迷する。

法人設立や裁判手続きのIT(情報技術)化が進まず時間がかかることなどが低評価の要因として挙げられる。成長戦略を担当する西村康稔経済財政・再生相の主導で行政手続きのIT化を進める。

(日本経済新聞 2020.4.20)



## 7. 新型コロナ「目利き力」問う 検査マニュアル廃止後の銀行融資！

新型コロナウイルスの感染拡大が銀行界に思わぬ波紋を広げつつある。

「中国の委託先の工場からの納品が遅れ、売り上げの見込みが立たない」。東京商工会議所が2月17日開いた資金繰り相談会。都内で繊維業を営む経営者（62）は経営指導員に訴えた。

サプライチェーン（供給網）の混乱や訪日客のキャンセルなど新型コロナウイルスの感染拡大は小規模事業者の経営にも影を落とす。この日は製造業や旅行業など76社が申し込んだ。



ある金融庁幹部はこう話す。「『マニュアル廃止後』の銀行の対応が初めて問われる局面になるかもしれない」  
ちょうど2カ月前の2019年12月、金融庁は銀行融資を監督する指針である「金融検査マニュアル」を廃止  
した。融資先の貸し倒れに備えて積む引当金について細かく規定した指針をなくし、銀行の裁量を広げるのが  
目的だ。融資先の将来リスクに応じて柔軟に引当金を積めるようにすることで、画一的な対応からの脱却をめ  
ざしている。

裏返せば、銀行それぞれの判断が厳しく問われる時代に入った。観光客は減り、サプライチェーンは止まった。売り上げが立たなくなった企業への融資は「赤字の資金繰りを支えることになる」（関西の地銀幹部）。単純に検査マニュアルに従えば、連続赤字の企業は債務者区分を引き下げ、追加融資も難しくなる。

ただマニュアルが廃止されたいま、苦境の企業を支えるかどうかの判断は銀行の自己責任だ。今期は赤字に  
なりそうでも、影響は一時的で回復が見込めるとみれば、つなぎ融資で資金繰りを支えればいい。一方で「慢性的な経営不振に一段と拍車がかかっているだけ、という例も少なくない」（関東の地銀幹部）。

超低金利環境が続くなか、少しでも融資を増やしたい地銀にとって資金繰り支援は「恩を売りつつ融資を伸ばせる機会」でもある。「雨が降ったときに傘を貸さない」といわれてきた銀行の姿勢の背後にあった検査マニュアルがなくなり、融資しやすい環境になった。

その大前提となるのは、融資先の事業内容や経営状態をつぶさに把握できていることだ。「年に一度、決算書をもらうだけの希薄な関係で追加融資すれば不良債権が増えかねない」（金融庁幹部）というリスクもはらむ。貸倒引当金の積み増しなどで足元の不良債権処理費用は増えている。

（日本経済新聞 2020.2.28）

## 8. ホテル稼働率 最低 国内3月30.5% 開業延期も！



新型コロナウイルスの感染拡大で国内のホテル稼働率が過去最低  
になった。3月の稼働率は30.5%と前月の半分程度まで下がった。東  
京、大阪はともに20%台に低下。リーマン・ショックや東日本大震  
災の後も60%前後にとどまったのに比べて落ち込みが激しい。渡航  
制限や外出自粛で内外の宿泊客が急減。休館するホテルが増え、開業  
延期の動きも広がる。

ホテル専門の英調査会社STRは4月10日、国内ホテル約1000軒の3月の稼働率（速報値）を公表した。東京は23.5%、大阪は22.8%。いずれも1996年1月の調査開始以降で最低となった。2月（確報値）は国内全体が64.7%、東京が62.5%、大阪が58.1%。2019年2月はすべて80%を超えており、需要の急減が鮮明だ。

過去の危機時と比べても下げ幅が大きい。リーマン・ショック後に最も下がった09年1月が61.3%、東日本大震災直後の11年4月は57.1%で、これらの半分の水準まで下がっている。

需要急減を受けて休館するホテルも多い。東横インは同日、国内外の一部ホテルを休館すると発表した。政府の緊急事態宣言後、帝国ホテル東京（東京・千代田）などは新規の宿泊予約を制限している。今後も稼働率の低下は続きそうだ。

7月に開幕予定だった東京五輪を前に相次ぐと見込まれていたホテル開業の延期も目立つ。三井不動産は同日、三井ガーデンホテル福岡中洲（福岡市）の開業を延期すると発表した。開業日は今後の情勢を踏まえて決めるとしている。

（日本経済新聞 2020.4.14）

## 9. 宿泊施設 91%「深刻」 大阪観光局調査 集客施設は 76%で！！

新型コロナウイルスの感染拡大を受け、大阪府内の宿泊施設の 91.5%が宿泊客の減少やキャンセルなどの影響が「深刻だ」と回答したことが 3月 27日、大阪観光局の調査で分かった。博物館などの集客施設で来場者や売上げの減少が深刻と答えたのは 76.2%に上った。



同局によると、35の宿泊施設のうち、ホテル稼働率が2月は20%以下が5件だったのに対し、3月は11件に悪化。21～40%も9件から17件に倍増した。「キャンセルなどの影響はいつまで出ているか」と尋ねたところ、8施設が「7月」と回答した。

百貨店や土産物店などは10社全てで影響があるとし、そのうち1社は「経営持続が困難」とした。

同局の溝畑宏理事長は3月27日の記者会見で「少しでも終息に向かって経済を動かしていく必要がある」と指摘。「できれば5月の連休に間に合うよう、中国など東アジアの訪日客や、国内旅行などを徐々に増やしていきたい」と述べた。

大阪府ではこれまでに 150人以上の新型コロナの感染者を確認。4月3日までの府主催のイベントを原則中止か延期としたり、3月20～22日の府と兵庫県の往来自粛を呼びかけたりするなど、観光業にも大きな打撃を与えている

3月27日発表した2019年の来阪外国人の消費額調査によると、大阪での1人当たり消費単価は12万7200円（航空費除く）と前年に比べ17.6%増えた。14年の調査開始以降、増加傾向が続いている。観光庁の調査による全国の消費単価（15万8400円）に比べ伸び率は14.1ポイント上回った。

（日本経済新聞 2020.3.28）

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 )