



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. 分譲戸建て、在庫効率悪化、金利高や価格上昇で買い控え!!

国土交通省によると、10月の分譲戸建ての新設着工戸数は前年比 8.8%減の 1万 1368 戸と 12カ月連続で前年を下回った。値ごろ感から中間層の需要を取り込んできたが、失速が鮮明だ。リモートワーク需要の一服も影響しているようだ。

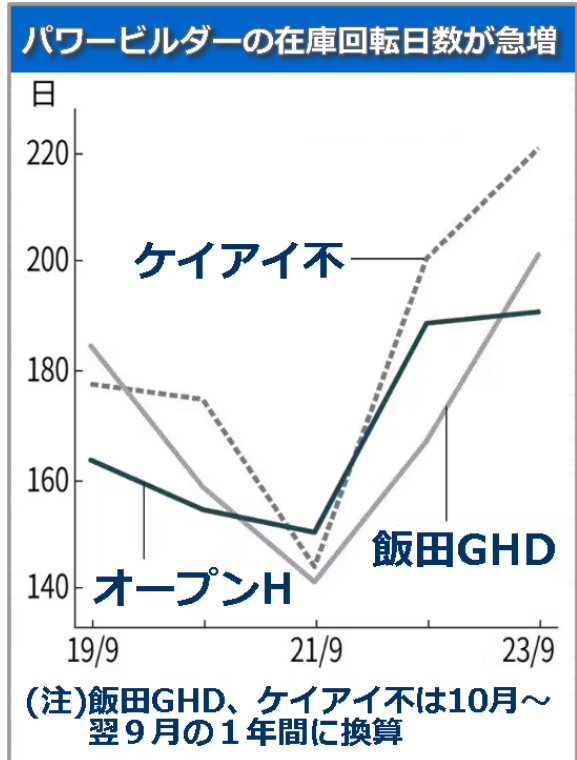
「過去10年間好調だった戸建て市場も足元で供給過剰感が出るなど、事業環境の雲行きが怪しくなってきた」(オープンHの荒井正昭社長) 販売の伸び悩みから、パワービルダー各社は在庫を抱えてから売るまでの時間が長くなっている。

3月期企業の飯田グループホールディングスとケイアイスター不動産を9月期に換算し、9月期企業のオープンHとともに棚卸し資産回転日数を算出したところ、23年9月期は3社とも長くなった。オープンHが前の期比約2日増の約190日、飯田GHDが約34日増の約201日、ケイアイ不が約20日増の約220日だった。

地方や郊外では値下げ競争が起きており、建材や労務費などの上昇と相まって採算が悪化している。オープンHは24年9月期の連結営業利益が前期比13%減と13年の上場後初めて減益となる見通し。飯田GHDの23年4~9月期の連結純利益は前年同期比54%減、ケイアイ不は52%減だった。

財務も悪化している。オープンHの有利子負債は9月末で5751億円と昨年9月末から13%増えた。飯田GHDの36年4~9月期の営業キャッシュフローは654億円の赤字(前年同期は691億円の赤字)と支出超過となった。

金利の先高観が強まっていることも逆風だ。SBI証券の小沢公樹氏は「日銀による政策修正などアナウンスメント効果で消費者の動きが鈍くなる可能性がある」と指摘する。住宅会社にとっても資金調達コストの上昇は重荷となる。(日本経済新聞 2023. 12. 7)



2. 税務調査AIを武器に、昨年度、企業の追徴額 3563 億円

国税当局が企業の税務調査で、人工知能(AI)の活用を本格化させている。過去の申告漏れの事例などを学習させ、膨大な資料から「疑いのある「法人」を割り出す。2022 事

務年度(3年6月までの1年間)は法人への追徴税額が10事務年度以降で最高となった。調査の新たな武器として税逃れの捕捉を図る。

法人税の申告件数は前年度比2%増の312万8千件で、法人数も過去10年で約30万社増えた。全国の税務署などに所属する約1万5千人の調査官が申告書類などを分析し、対象を選別して実地調査していたが、膨大な資料をいかに活用できるかが課題となっていた。

効率化に向け国税庁が導入したのが独自開発のAIだ。21年度から全国の税務署に導入され、新型コロナウイルスの影響が緩和した22年度から運用が本格化した。

まず全国の税務署などが企業の申告・決算情報や公表資料などをデータベースに入力。続いてAIが過去の調査で得られた傾向などを機械学習し、データベースから「申告漏れの可能性が高い納税者」を選ぶ。対象は法人税や消費税などで、主に資本金1億円未満の企業。AIの判定を踏まえ、調査官が実地調査した上で申告漏れの指摘や追徴課税につなげる。

22年度にAIが選定した調査対象は1件あたりの平均追徴税額が547万円で、全体の386万円と比べて4割以上多かった。同年度の法人税の調査件数は6万2千件で新型コロナウイルス禍前の18年度に比べて約4割低い水準。国税庁の担当者は「コロナ禍の影響を完全に脱しない中、近年で最高の追徴税額はAI活用も一因」と話す。

(日本経済新聞 2023. 11. 30)

3. JR西、阪急、乗り入れ検討新大阪～関空で3社直通!!



阪急は連絡線を利用して新大阪と関空を結ぶ構想を描くが...

阪急電鉄が計画の中の新大阪と大阪を十三経由でつなぐ2つの連絡線にJR西日本が乗り入れの検討を始めた。南海電気鉄道もこの連絡線を利用する考えで、3社の乗り入れが現実味を帯びる。開通すれば大阪と難波など南北に結ぶ「なにわ筋線」と合わせ関西国際空港方面へのルートが充実する。関西の陸と空の玄関へアクセスが一段と便利になるが、実現には課題も多い。

阪急は新大阪と十三をつなぐ「新大阪連絡線(仮称)」と、十三と大阪をつなぐ「なにわ筋連絡線(同)」の

2路線を2031年に開業したいとしている。JR西はこのほど、新大阪から連絡線や同年に開業予定のなにわ筋線を通じて関空へ至るルートについて検討に入った。JR西はすでに東海道・山陽新幹線が発着する新大阪―関西空港を特急「はるか」などで結んでいる。それでも阪急が整備しようとする連絡線への乗り入れを考えるのは、新幹線や空路への移動需要を取りこぼさないためとみられる。

南海は連絡線への乗り入れに前向きな姿勢を示している。難波―関西空港を走る特急「ラピート」は足元で満席状態が続くなど、新型コロナウイルス禍から回復が顕著だ。25年国際博覧会(大阪・関西万博)や30年秋ごろのカジノを含む統合リゾート(IR)の開業も控えており、インバウンド(訪日外国人)需要を含め今後の成長余地は大きい。

阪急連絡線を巡る3社の思惑	
阪急電鉄	南海とJR西双方の路線で関空へ
南海電気鉄道	JR西と阪急双方の路線で新大阪へ
JR西日本	新大阪－大阪を阪急の路線でも

連絡線の運用を巡る動きが出てきたものの、着工はおろか国への事業認可申請のめどすらたっていない。

その一因が新設する「阪急新大阪駅(仮称)」の設計だ。

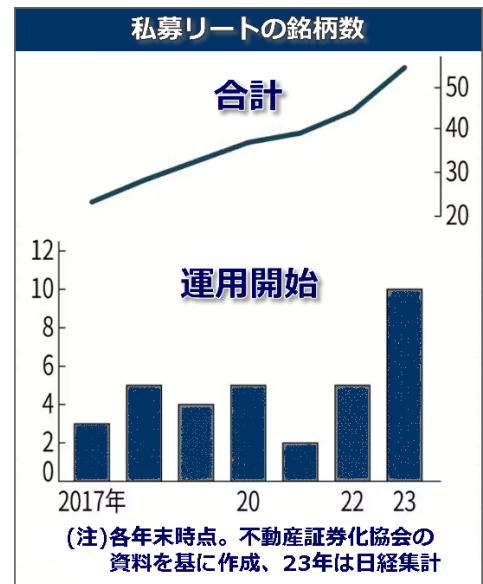
北陸新幹線の延伸で JR 新大阪駅に新たなホームが建設されるが、環境アセスメントの遅れなどでまだ位置も定まっていない。阪急は新幹線から連絡線へ円滑に乗り換えられるようにする考えだが、阪急新大阪駅のホームを地上か地下のどちらに設置するのかも決めかねている。費用面の課題もある。(日本経済新聞 2023. 12. 13)

4. 土地持ち企業が私募 REIT 証券や信託、運用提案

鉄道会社やゼネコンなど「土地持ち企業」が、機関投資家のみ購入できる私募の不動産投資信託(REIT)の運用に相次いで参入している。これまでは大手金融機関などが中心だったが、不動産の価格上昇を背景に、証券会社や信託銀行が収益源を増やしたい事業会社への提案を強化してきたことが大きい。

2023年に運用を始めた私募 REIT は 10 銘柄と過去最多になった。2~5 銘柄で推移してきた例年と比べると突出して多かった。同年 8 月には SBI ホールディングスが当初資産規模約 260 億円で運用を始めた。清水建設や大成建設、JR 東日本、大阪ガスなども参入した。

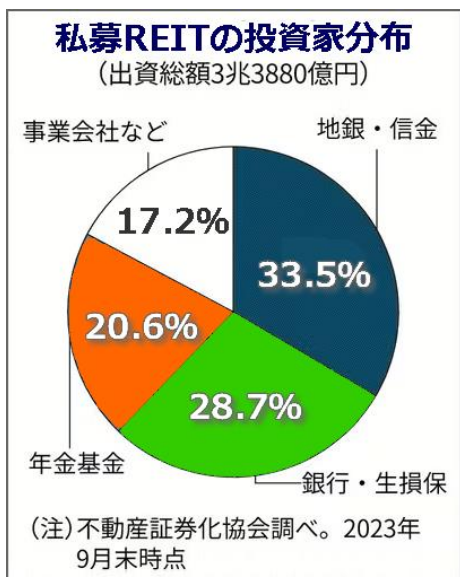
23 年末時点の私募 REIT の銘柄数は 54 となった。不動産証券化協会(ARES)によると、23 年の私募 REIT への資金流入額は 9 月末時点で約 4800 億円で、22 年通



年の約 3300 億円を上回る。

目立つのが、鉄道やインフラ、ゼネコンといった「土地持ち企業」の参入だ。こうした企業では本業が物価高や人手不足などの影響を受けており、中長期では人口減で国内市場の縮小懸念がある。保有不動産を活用した新規事業として私募 REIT 運用が注目されている。これまで私募 REIT の運用は不動産開発会社(デベロッパー)や大手金融機関が中心だった。運用ノウハウを持たない事業会社を支えるのが、証券会社や信託銀行だ。必要に応じて出向者を提供し、REIT の設立から運用開始までの手続きを指導する。設立した REIT の機関投資家への販売や、不動産売買の仲介などで手数料収入を得る。

(日本経済新聞 2024.1.11)



5. マンション、オフィスビル建築費最高 資材・人件費上昇高額化に拍車も！！

マンションやオフィスビルの建築コストが膨らんでいる。民間調査機関の建設物価調査会(東京・中央)によると、東京の2023年12月の工事原価は前年同月を5~6%上回り、それぞれ過去最高を更新した。資材高に加え、人手不足による人件費の上昇が響く。新築マンション価格やオフィス賃料を押し上げる可能性がある。

調査会は建物の工事費用を建築費指数(工事原価)として毎月まとめている。15日発表した23年の建築費指数(速報値、15年=100)は、マンション(鉄筋コンクリート造)が127.7と前年同月を5.6%上回り、5カ月連続で過去最高を更新。オフィスビル(鉄骨造)も5.1%高い129.7と2カ月連続で最高値を更新した。前月比でもマンションが1.0%、オフィスビルが0.9%上昇した。

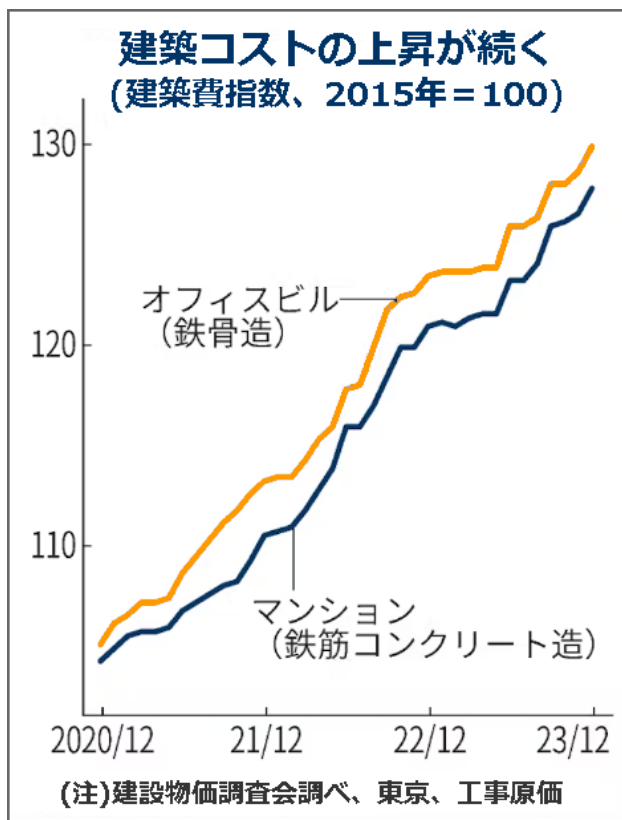
21年以降、建築費指数は上昇傾向が続く。新型コロナウイルス禍による原料の供給制約に経済回復が重なり、22年はウクライナ危機で資源価格の上昇に拍車がかかった。23年も原料高の余波が建設資材の一部で続いた。

現場の人手不足もコストを押し上げた。建物の基礎を造るのに必要な鉄筋工事やコンクリート型枠工事も、職人を確保するために賃金を引き上げる必要があった。

都心部再開発などの大規模案件は工期を重視し、費用がかさんでも建設が進んだ。一方、中小規模のビルやマンションは資材高や人手不足が響き、工事の遅れや計画の見直しが相次ぐ。

鋼材などは荷動きが減り、安値取引も広がった。建物の柱や梁(はり)に使うH形鋼(指標品種)の東京地区の流通価格は1トン12万2000円前後と、23年夏以降1.6%下落した。

マンションやオフィスビルの開発は収益の確保がますます難しくなる。マンション価格は東京都心部で海外富裕層や不動産投資家の旺盛な買いを背景に、すでに高騰している。建築費の上昇が重なることで高額化が一段と進みかねない。(日本経済新聞 2024. 1. 16)



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)