



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. 「フラット 35」の投資悪用問題 住宅機構、一括返済を要求!



長期固定金利の住宅ローン「フラット 35」が投資目的のマンション購入に悪用されていた問題で、住宅金融支援機構は利用者に融資額の全額・一括返済を求め始めた。返せない場合は、物件を競売にかけて売却したうえで残額も分割で返済を求める。

一方、投資用マンションの仲介案件で審査書類の改ざんが発覚したアルヒは特別チームをつくり社内調査を始めた。

フラット 35 の利用は自己居住が条件だが、2019 年に投資用マンションの購入に悪用する不正が発覚した。機構の調査では、投資目的の利用や住宅購入価格の水増しが合計 162

件あった。

不動産業者から問題ないと言われ、フラット 35 を使って投資目的で東京・足立のマンションを約 1800 万円で買った埼玉県 20 代男性は、契約時に計 900 万円強の架空のリフォームや家具購入の融資契約も結ばされた。信販大手 2 社への融資申込書には男性のものではない印鑑が押されていたという。

所有者から物件を借りて転貸するサブリース業者による家賃保証額も一方的に切り下げられているという。代理人を務める東京八丁堀法律事務所（東京・港）の白石紘一弁護士は「一貫して業者グループにだまされており非常に悪質。契約の無効を主張するほか、業者グループの不法行為責任も追及する」と話す。

一方、フラット 35 の取り扱い最大手のアルヒは 2 月 4 日までに、信販大手アプラスに仲介している投資用マンション向け融資で「特別調査チームを立ち上げて、社外の専門家のアドバイスを受けながら調査を実施している」と発表した。同融資では、借り入れ希望者の審査書類が改ざんされていたことが判明している。

いずれの不正案件も、紹介者や不動産販売業者、サブリース業者など複数の業者が関与する構図が明らかになっている。今後は、誰が不正を主導したのかが焦点になる。

(日本経済新聞 2019.2.5)

2. 投資マンション融資書類改ざん 金融庁も調査視野に!

アルヒとアプラスによる投資用マンション向け提携ローンで審査書類が改ざんされていた問題をめぐり、関係者が実態解明に動き出した。事態を重くみている金融庁は両社への調査も視野に、貸金業者への監視を強める方針だ。

問題が発覚したのは、不動産業者から持ち込まれた投資用マンションの購入資金の融資申し込みを、アルヒがアプラスに仲介した案件だ。不動産業者から執拗な勧誘を受けて 2018 年に都内のマンションを 3000 万円弱で購入した都内の 20 代の女性は、源泉徴収票の年収を改ざんされていた。

この女性は、転職を考えて異業種交流会に参加した際に親



身に相談に乗ってくれた男性から「転職も大事だが投資も大事だ。知人にファイナンシャルプランナー（FP）がいるから紹介させてほしい」と言われた。紹介されたのはFPではなく不動産業者だった。

無職で年収も300万円未満であることを理由に断ったが、勧誘は続いた。この業者は「ローンを申し込みましょう。ローンが通らなければ売れないので」と語った。今の年収であれば、審査は通るわけがない。勧誘から解放されると考えた女性は業者の指示に従い、アルヒとアプラスの提携ローンの申込書に「年収650万円」と記入した。

勤務先欄にはすでに退社した会社を記載した。会社に在籍確認の連絡をすれば、当然申請は却下されると考えた。だが、業者の回答は「審査が通りました」だった。こうした書類の改ざん案件は少なくとも10件以上、明らかになっている。

アルヒは「フランチャイズ（FC）店は書類の不備、誤った記載をチェックするのみで、収入、顧客属性、物件の評価は一切行わない」と説明している。

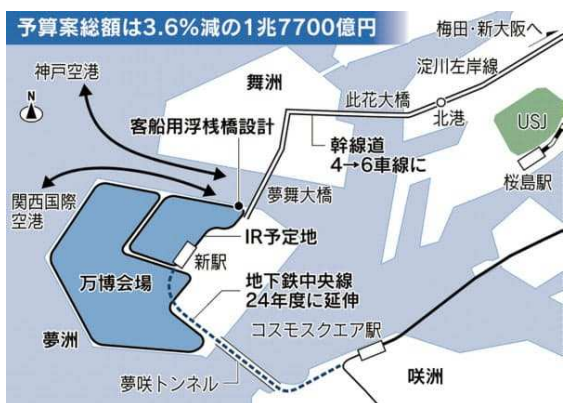
融資を実行したアプラスと、融資案件を仲介していたアルヒはすでに実態解明に動き出した。

貸金業者を監督する金融庁の幹部は「誰が不正に気づいて止めるべきだったのか。融資にかかわった業者は改ざんへの関与の有無以前に『ゲートキーパー（門番）』としての役割を果たせていない」と指摘。不正をチェックできていない体制も問題視している。

スルガ銀行での不正融資問題を受けて金融庁が18年に銀行などを対象に実施した調査では、借り入れ希望者の年収状況などを必ず原本で確認すると答えたのは25%にとどまった。不動産業者を経由して資料を手に入れる銀行も多く、ずさんな融資審査が目立った。金融庁は当該会社を含めた貸金業者を対象にした調査も視野に、管理体制が適切か監督を強める。

（日本経済新聞 2020.2.14）

3. 大阪市予算案、万博・IR重点 夢洲アクセス本格化！



計の費用を計上した。

鉄道・道路に加え海からも万博会場へのアクセスを改善する。地下鉄中央線を南側の咲洲（さきしま）から夢洲まで延伸する計画では詳細設計・工事に着手する。北側の舞洲（まいしま）を通る此花大橋や夢舞大橋の6車線化の設計も進める。

万博会場の隣で26年度末までの全面開業を目指すのがIRだ。事業者選定やIR区域の整備に関する計画作成などを進める。国はギャンブル依存症の実態調査を20年度に全国で実施する予定だが、都道府県別の結果は公表されない見通しのため独自に調査する。市は「国の調査方法と歩調を合わせ、比較できるようにしたい」という。

夢洲以外でも集客力の向上に取り組む。JR大阪駅北側の再開発エリア「うめきた2期」地区に新駅を設置するためのトンネル構造物の本体工事を実施。同地区西側を走るJR東海道線支線の地下化工事で、トンネル本体工事に入る。なにわ筋線の事業に26億4300万円を計上した。

大阪市は2月13日、一般会計で1兆7700億円となる2020年度予算案を発表した。4年ぶりのマイナスとなったが、投資的経費は前年比14%と大幅に増やした。25年国際博覧会（大阪・関西万博）の開催準備や、カジノを含む統合型リゾート（IR）の誘致を見据えた成長戦略の実行に予算を重点配分した。

万博の推進費は3億2500万円で前年比2.1倍だ。開催場所となる大阪湾の人工島、夢洲（ゆめしま）は現在、空き地や埋め立て前の水面が広がる。20年度から万博会場の予定地となる夢洲中心部の南側エリアを2年かけて造成し、会場建設に関わる基本設



（日本経済新聞 2020.2.14）

4. マンション管理認定制度創設 国交省、優遇措置も検討！



マンションの適切管理を促す仕組みができる。国土交通省は修繕費用の積み立てや管理組合の活動を計画通り実施する物件の認定制度を2022年までに創設する。

認定物件には税制上の優遇措置などを検討する。老朽化したマンションをそのまま放置しないようにする狙いがある。

20年後には築40年を超えるマンションが現在の4.5倍の約370万戸に膨らむ見通しだ。管理組合は建物の共有部分や敷地を維持・管理するが、国の調査では3割超で修繕積立金が不足している。501戸以上の大規模物件では管理組合の総会の出席率も14%にとどまる。

国交省は適切に管理している物件を認定する「管理計画認定制度」を今の通常国会に提出予定のマンション管理適正化法の改正案に盛り込む。

具体的には地方自治体が修繕のための資金計画や実際の積み立て状況のほか、総会の定期的な開催や議事録の保管といった管理組合の運営状況などを評価する。自治体は改善の必要がある管理組合に対して助言や指導をするほか、必要に応じて専門家も派遣する。

改正法案は22年までに完全施行する予定。

(日本経済新聞 2020.2.19)

5. 農地情報デジタル地図に 農水省が一元化！

農業政策にかかわる情報や手続きをデジタル化する取り組みが動き出した。人工衛星のデータを基に農地の「デジタル地図」を作り、部署ごとにバラバラだった情報を一元化する。

各地の農政担当者が規模拡大をめざす農家への農地集約を進めやすくする。補助金の手続きもオンライン化し、農家や自治体職員らの事務も効率化する。デジタル技術の進化を行政面の改革にも役立てる。

農林水産省は「農業デジタルトランスフォーメーション（農業DX）」の標語を掲げてデジタル化を進める。農業では自動運転の農機が現れ、収穫を管理するソフトウェアが普及するなどIT（情報技術）の活用が広がっており、農水省も政策面のデジタル化を急ぐ。

農水省は今後、全国の農地について人工衛星のデータを活用し、3000万区画の情報をまとめた「筆ポリゴン」を活用し、情報を一元化するデジタル地図を作る。

現状では市町村の農業委員会、地域農業再生協議会などが、それぞれの政策目的に沿って土地の所在地や所有者、耕作者や補助金の活用情報をバラバラに持っている。

情報を共有することにより、市町村職員などは他の組織がすでに把握していた農地について、現場で調査したりする負担が軽減される。

全国の農地は20年間で1割減っており、今後も農家のリタイアで遊休農地が増える見通しだ。どの土地でどういう作物を作っているかなどがわかれば、規模拡大を目指す農家への農地集約の計画も立てやすくなる。

年度内に具体的な設計を詰める。欧州連合（EU）各国も農地情報のデジタル化を進めており、補助金交付に必要な現地調査の労力削減につながっているという。

デジタル地図を使って情報を一元化する取り組みは、企業が縦割りの壁を超えて情報を共有する時の参考になりそうだ。同時に農水省は農家の行政手続きを電子化する「共通申請サービス」の運用も始める。IDを農家に付与し、自宅のパソコンを使いオンライン上で手続きができるようにする。審査状況もリアルタイムで確認できる。国だけでなく、都道府県や市町村、農協などを経由する事務も、オンライン上で手続きできるようにする。

農政に関する デジタル化の主な取り組み
農地デジタル地図 <ul style="list-style-type: none">部署ごとにバラバラに管理していた農地情報を一元化
共通申請サービス <ul style="list-style-type: none">補助金などがオンラインで手続き可能に申請書類も簡素化
農業新技術の活用 <ul style="list-style-type: none">自動運転の農機やドローンなどを普及
MAFF（農林水産省）アプリ <ul style="list-style-type: none">農政情報をスマートフォンで農家に配信

当面は一部の稲作農家向けの補助金などでデジタル対応を進め、2021年度から本格運用を始める。将来的にはすべての手続きがオンラインで完結できるようにする。

(日本経済新聞 2019.2.3)

6. イオンモールオフィス併設拡大 大阪・京橋店跡を再開発！



イオンモールはオフィスを併設した複合施設の開発を強化する。こうした施設を名古屋駅近くで2021年秋に開業するほか、19年9月末に閉店したイオン京橋店(大阪市)の跡地でも再開発する。地方にある既存のイオンモールにシェアオフィスを追加することも検討する。国内のショッピングモール市場の競争は厳しいが、オフィスの供給不足や働き方改革が指摘される中で、併設型を増やし競争力を高める。

イオン京橋店は1971年にダイエー京橋店として開業した。閉店したものの、敷地面積は約1万5千平方メートルあり、JR京橋駅前の好立地にある。イオンモールの吉田昭夫社長は「国内で企業のオフィスの引き合いは強い」と説明。商業フロアとオフィス部分を含む大型複合施設として再開発する。

京橋駅周辺は2017年、容積率の緩和などの優遇措置が受けられる「都市再生緊急整備地域」に指定された。イオンモールは増加傾向が続く訪日観光客(インバウンド)もにらんだ事業計画を策定し、20年代半ばの開業を目指す。

イオン京橋店に先駆け、JR名古屋駅近くの「ノリタケの森」地区にオフィス併設の商業施設を建設する。敷地面積は約5万7千平方メートル。1~3階の商業フロアの上にオフィスを造る計画だ。

商業フロアには勤務後に立ち寄れる食品スーパーや飲食店を誘致する。計160店が入居予定で、近隣住民のほか、オフィスで働く人の利用を想定し、勤務以外の時間を有効活用してもらう。

こうした複合施設に力を入れるのは、従来の出店戦略に陰りがみえてきているからだ。イオンモールは全国に142施設あり、積極出店で成長を遂げてきた。ただ、主力の衣料品販売は19年3~11月期で前年同期比1.9%減と振るわない。

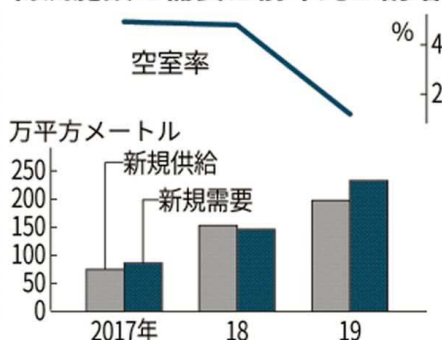
オフィス併設型は景気動向や個人消費の行方に左右されず、入居企業から安定的な賃料収入が期待しやすい。収益は国内外の新店や改装に振り向ける方針だ。

イオンモールは複合施設の開発を加速させるため「複合開発推進部」を19年春に社内で新設。同社の連結営業利益は、中国やベトナムなど海外事業の伸びもあり、20年2月期に前期比17%増の620億円と過去最高を見込む。国内は消費者の節約志向やネット販売などとの競争激化で事業環境は厳しい。投資余力のあるうちにオフィス併設型などの新たな成長分野を確立したい考えだ。

(日本経済新聞 2019.2.12)

7. 首都圏物流施設 ほぼ満室 賃料も上昇志向、昨年末空室率1%台！！

物流施設の需要は前年比6割増



(注) CBRE調べ、首都圏

物流施設の需要が拡大し続けている。不動産サービス大手シービーアールイー(CBRE、東京・千代田)によると、2019年12月末の首都圏の大型賃貸物流施設の空室率は1.1%と、04年の調査開始以来初めて1%台に下がった。19年の新規供給は過去最高を更新したが、人口の集中やネット通販の拡大などを背景に膨らむ需要が供給を上回った。物流施設はほぼ空きがなくなった。

首都圏(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域)の複数のテナントが使う延べ床面積3万3千平方メートル以上の物流施設163棟を対象に調査。賃貸面積や実質賃料などを集計した。新規供給があっても、施設は空かない。19年10~12月に6棟が完成し、すべて満室となった。うち5棟は1社ですべて使う「1棟借り」

だ。

エリアごとの空室率をみると、東京湾岸エリアは19年6月末からゼロが続く。新規供給も少なく、既存物件で空室を探すのも困難な状況だ。国道16号エリアは1.1%で7月末から1.9ポイント下がった。都心部から最も外周の圏央道エリアも1.2%となり、全域で空室の消化が急速に進む。

旺盛な需要を映し、賃料の上昇傾向も続く。10～12月は首都圏全体で3.3平方メートルあたり4290円となり、7～9月より1.4%上がった。東京湾岸エリアが0.7%高の7130円、国道16号エリアは1.7%高の4230円、圏央道エリアで0.6%高の3380円となった。

もともと、高水準だった19年の反動もあり、20年は供給も需要もやや落ち着く見通しだ。首都圏での新規供給は19年比30%減るなど需給ともに18年と同水準となり、空室率は2%前後で推移しそうだという。21年は19年を上回る供給が予定され、空室率は年末に5%程度まで上がるとみる。

経済産業省によると、日本の個人向けの電子商取引（EC）市場規模が18年は約18兆円に拡大。17年から9%弱成長した。女性やシニア層など働き手が増え消費者の生活様式が変化するなか、EC流通量が今後も増えるのは確実だ。

昨秋に改装開業した渋谷パルコ（東京・渋谷）では商品在庫を持たない衣料品店が注目された。小売り側の変化も配送拠点の需要増や機能強化の動きにつながりそうだ。

（日本経済新聞 2019.2.4）

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://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない <input type="checkbox"/>
(御名前)