

## 【LEVANTE設立記念パーティー開催】

2023年9月1日、E-horizon Groupの株式会社 LEVANTEの取締役であり、国際弁護士のJaime J. Navarro氏が来日するにあたり、メルキュールホテルにある～FINCHofAMAZING DINER～にて、E-horizon Group設立10周年記念パーティー&株式会社 LEVANTEの設立記念パーティーを開催した。関係企業の皆さま、職員など合わせて100名が一堂に会した。パーティーでは、E-horizon Groupの変遷ムービーや株式会社LEVANTEの紹介ムービーの上映を行った。

LEVANTEの掲げる“食を通じた文化交流”を通じて“ビジネスにおける協力と交流”を深める機会となった。これはLEVANTEにとって大きな一歩であり、今後の発展に寄与する特別なイベントとなった。また、スペインより取り寄せたワイン、サングリアとともに20種類以上の本場スペイン料理を準備し、美味しい料理やワインとともに、異国の雰囲気を楽しんだ。当日に飲んで頂いたワイン・サングリアは会場にて販売も行い、たくさんの方々に手に取って頂き、大変盛況に終えることができた。株式会社 LEVANTEの設立記念パーティーは、貿易事業の新たな一歩を祝う素晴らしい機会となった。E-horizon Groupは不動産関連事業、海外事業、宿泊関連事業、デジタルコンテンツ事業を行っており、今回新たに参入した貿易事業でも更なる発展を目指していく。



## 【オリーブオイルの販売予約を開始致します】

Goldlis Olive Oil

株式会社 LEVANTEにて新たにオリーブオイルの販売を開始する。“Goldlis Olive Oil”は、オリーブの実から低温抽出された優れたオリーブオイルで、アルベキナ種を80%、アルボサーナ種を20%使用しているのが特徴で、数々の賞を受賞しているフルーティーで香り高い高品質なプレミアム・エキストラバージンオリーブオイルとなっている。



## 【フィリピンの大手不動産会社 SM Development Corporationとの業務提携】

～北海道内では初となるパートナー販売を開始～

E-horizon Groupは2023年より積極的に外国企業との連携を行ってきた。ニセコでは香港企業が開発した物件「New World La Plume Niseko Resort」、キロロではタイの企業が開発した物件「Yu Kiroro」の販売に参入したほか、12月にはカンボジアの企業と現地物件の販売で業務提携契約を締結している。

こうした中で、当社が最も注目するのがフィリピンであった。そして2023年11月、フィリピンの大手不動産会社 SM Development Corporation(以下SMDC)と業務提携契約を締結し、2024年よりマンションなど現地物件のパートナー販売を開始する。SMDCは、フィリピンの小売り最大手「SMグループ」や、同銀行最大手「バンコ・デ・オロ(BDO)」などを傘下に収め、フィリピン長者番付で8年連続1位(米フォーブス誌 144億ドル/2015年)の大富豪ヘンリー・シー氏が率いる、国内最大のコングロマリット「SMインベストメンツ」グループの大手デベロッパーである。

現在、フィリピンは高度成長期を迎えている。政府の大規模な投資でインフラ整備やビジネス、観光産業が急激に成長し、労働者や観光客も増加の一途を辿っている。

経済成長が著しい今のフィリピンは不動産投資の大きなチャンスであり、制限を超えない範囲で外国人にコンドミニアムの所有権を認めているため外国人投資家からの注目度も高い。また、オフィスや住居、旅行客向けの宿泊施設に継続的な需要拡大が見込める。

今後も継続してSMDCと連携の上、情報の発信をしていきたい。



～ 2024年に販売開始予定のマンション ～

## 【台湾国際不動産展示会出展】

2023年11月24日(金)～26日(日)の期間、台湾の台北市にある台北世界貿易センターにおいて開催された、「台北・国際金融博覧会」に出展した。E-horizon Groupの台湾への展示会出展は4度目となる。今回は金融・投資など不動産に特化した台湾史上最大の博覧会となっており、台湾の次期総統候補である党主席(党首)頼清徳 副総統(63)の来場したことでより一層注目を集め、前回は上回る盛況ぶりであった。投資意欲の高い台湾の不動産投資家の方々との交流を通して、社会情勢の安定への信頼と円安、高い利回りも魅力となり日本への不動産投資が海外投資家に非常に高い人気を誇ることを改めて実感した。日本の不動産の中でも、やはり北海道・沖縄の投資物件は依然として注目度が高かった。外国人投資家からの日本の不動産への需要を再認識し、E-horizon Groupは2024年以降も海外事業の幅を拡大していく。

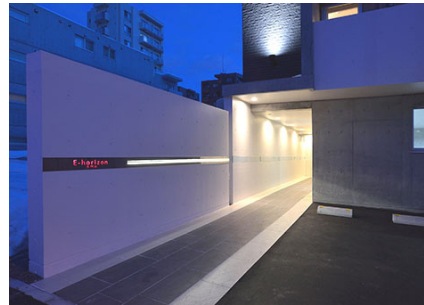
## 留学生の賃貸住宅需要 コロナ前の水準まで回復

台湾国際不動産展示会に合わせ台北地区の学校訪問も行い、実際に現地学生の動向を伺うことができた。留学生の増加に伴い市場の需要も拡大傾向にあり、特に留学生向けの賃貸住宅需要が、新型コロナウイルスの影響前である2019年の水準まで回復している。新型コロナウイルスの影響により、2021年の賃貸仲介成約率は2019年の水準から約20%まで低下したが、2023年7月から9月にかけてほぼ95%まで回復している。2023年における留学生需要は、特に4月から5月にかけて急速に拡大しており、これは中国の出入国規制の緩和が影響していると考えられる。留学生の国籍に関しては、2023年に成約したケースでは韓国が50%、中国が20%を占め、残りは台湾、ベトナム、ネパールなどが含まれている。

中国の規制がこれからも緩和される場合、留学生の賃貸需要はますます拡大し、コロナ前を上回る可能性が期待されている。今回の学校訪問では、すでに業務提携予定の学校もあり、その需要の高まりを実感した。今後も定期的な訪問を通じて、現地との密なコミュニケーションを図り、情報を共有しながら、長期的なパートナーシップを築いていきたい。

## 【不動産企画部を設立】

2023年11月より新たに不動産企画部を設立した。不動産企画部・売買事業部・賃貸営業部・管理部との連携により、土地の選定から企画の立案、着工から竣工までの工程管理はもちろん、完成後の管理業務までを一貫して担い、オーナー様のための理想的な賃貸マンションを実現する。また、その他各種施設の企画・提案も進めていく。立地条件や賃貸市場を徹底的に調査検討し、最大限の収益と賃借人のニーズに応えるデザイン性の高い商品をプランニングし、オーナー様にご満足いただけるご提案をしていく。北海道は札幌を中心に、全国的にも大規模な賃貸住宅マーケットを有している。利便性の高いエリアであっても土地価格が比較的廉価であり、個人でも新築マンションの取得が可能なエリアとして知られている。イーホライズンは、こうした特長を活かし、長期的な安定収益を実現し、かつ高い資産価値を持つ賃貸マンションを提供していく。



## 【下町ウルフ 運営開始】

E-horizonGroupの株式会社ヒップブクリエーションが運営する「クリスタルビジョン」。2024年1月より、飲食店などが立ち並ぶ狸小路7丁目アーケードの入口にある居酒屋「下町ウルフ」での運営も開始する。

狸小路商店街は、札幌の中心部を東西約900メートルに渡って約200店が軒を連ねる。札幌市民に“狸小路”の愛称で親しまれ、多くの観光客も訪れる、札幌を代表する商店街である。

HIP CREATION



## 【札幌マラソンへ参加】



2023年10月1日に開催された札幌マラソンへ参加した。札幌マラソンは毎年10月に行われるハーフマラソンを主体とした大会である。種目も“ハーフマラソン・10km・親子ペアマラソン2km/3km”など大人から子供まで気軽に参加できる種目が多数あるのが、札幌マラソンの魅力となっている。当社からの参加者は4名で、無事に全員が21.0975kmを完走することが出来た。



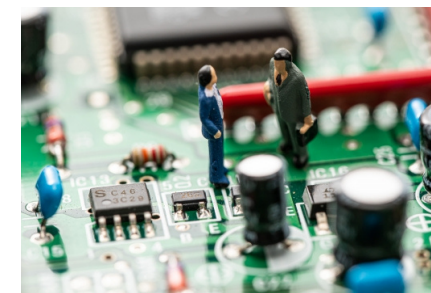
狸小路7丁目アーケードの入口  
～下町ウルフ～





# 【ラピダス進出の千歳 高まる不動産熱】

千歳市で進む「Rapidus」工場建設、北海道経済に大きな変革の兆し



先端半導体の国産化を目指して日本の主要企業が共同出資した「Rapidus（ラピダス）」の工場が建設される千歳市で、プロジェクトの内容や工事計画に関する説明会が開かれ、1棟目の工場を2023年9月に着工し、20

25年4月に試作ラインの稼働開始を目指す方針が示され、その影響が早くも地域に波及している。日本を代表する企業が共同出資し、総投資額5兆円に及ぶこのプロジェクトは、北海道経済に新たな息吹をもたらすことが期待されている。ラピダスの工場建設に伴い、千歳市では不動産需要が急増している。新型コロナウイルス禍による空港従業員の減少で生じた空室が、ラピダス関連のプロジェクトによって一気に埋まる状況となり、賃貸物件の借り上げが殺到している。関係者が長期間滞在することを見越した新規開発も進んでおり、周辺地域の地価が30%を超える上昇の動きとなっている。ラピダスの工場建設は、北海道における産業の地図を大きく塗り替えるものとなりそうだ。先端技術の製造拠点として注目を集めるラピダスが北海道に進出することで、地域経済に新たな活力が生まれ、日本の半導体産業においても一大拠点としての地位を築くことが期待されている。



# 【イスラエル「ガザ侵攻」が与える影響】

日本の安全とエネルギーへの影響、中東情勢が重要

イスラム組織ハマスによるイスラエルへの大規模攻撃は世界に衝撃を与えた。パレスチナ自治区ガザ地区を実効支配するイスラム組織ハマスとイスラエル軍の戦闘が長期化している。国際的な意見は二分され、ハマスのテロ行為とそれに対するイスラエルの報復が非難されつつも、問題の根源はイスラエルによるユダヤ人の入植にある。この深刻な情勢が中東情勢全体に波及し、世界経済に影響を与える可能性がある。中東が世界の原油供給の約3割を担っているため、原油価格の不確実性が懸念されている。特に注目されているのは、ハマスを支援してきたイランの動向だ。イランがハマスに対して支援を行うと、欧米の経済制裁により原油供給が減少し、地政学的リスクが原因の原油高が生じる可能性がある。これにより、日本経済にも波及する可能性が出てくる。燃料油価格の激変緩和措置や総合経済対策が行われているものの、軍事的な緊張が継続・深刻化すると、これらの対策が限界に達し、燃料価格の上昇が一般消費者にも影響を与える可能性がある。また、全面戦争に発展する場合、中東からの原油供給が大幅に減少し、「オイルショック」が再来する懸念もある。日本の中東への依存度が高まる中、イラン産原油の供給減少や中東情勢の混乱がアジア地区の原油調達環境に大きな混乱をもたらす可能性が予想される。これが実現すると、世界の経済活動が急激に縮小し、株式や資産価格にも大きな影響が生じるだろう。中東情勢の混乱が国際原油価格の上昇を引き起こす場合、日本のインフレーション（インフレ）環境にも悪影響が及ぶ可能性がある。最終的には、中東での和平が早期に実現することが求められる。



# 【不動産登記法の改正】

近年、「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっている。それに伴い2024年4月より相続による登記が義務化される。相続により(遺言による場合を含む)不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。また、遺産分割協定の成立により、不動産を取得した相続人は、遺産分割協定が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をする必要がある。なお、2024年4月1日以前に相続が開始している場合も、3年の猶予期間はあるものの、義務化の対象となる。正当な理由がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることもあるため注意が必要だ。



○相続人申告登記の新設○  
・登記の手続的な負担を軽減するため、相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。  
・申請義務の履行手段の一つとする。(単独で申告可能・添付書面も簡略化)  
→相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能となる。

# 【2022年～2023年 不動産市況】



2023年の地価公示では、全国平均で全用途平均が+1.6%、住宅地が+1.4%、商業地が+1.8%と2年連続のプラスとなった。景気回復や低金利、住宅取得支援施策による下支えが影響していると考えられる。

2022年までの市況動向では、新型コロナウイルスの影響で不動産市場が一時的に落ち込んだものの、景気回復や東京オリンピックによるインフラ整備などが不動産市況にプラスの影響を与え、市場は持ち直してきた。2023年は宿泊・旅行業、飲食業の回復期待が高まり、新型コロナウイルスの"ウィズ・コロナ"の定着により、在宅時間増加からの住宅需要の拡大や入国制限緩和と円安の影響による外国人投資家の日本不動産への需要が増加していることで不動産に伸びしろをもたらしている。一方で、ウクライナ侵攻がロシアへの経済制裁となり、建築資材やエネルギー価格の上昇が不動産価格に波及。特に木材価格の高騰(ウッドショック)があり、中古住宅需要が増し、価格押し上げに寄与している。国内不動産価格は金融緩和と低金利環境が主因で上昇。住宅ローンの容易な組みやすさが市場に多くの資金を流入させ、相対的に不動産価格が上昇しているとされる。しかし、土地の有限性から絶対量は変わらず、貨幣価値の低下が相対的な価格上昇をもたらしている。金利動向・融資環境が今のまま続くようであれば、しばらくは不動産価格の上昇は続いていくと考えられる。

# 【令和5年度 都道府県地価調査を発表】 沖縄「地価バブル期越え」2023年の基準地価上昇率が全国トップに

沖縄の地価上昇が注目を集めている。国土交通省が2023年(令和5年)9月に発表したデータによれば、沖縄の基準地価は全用途で4.9%上昇し、これは全国平均の1.0%上昇を大きく上回った。沖縄県全体(全用途)の地価が最も高かったのは、平成バブル末期の1991年。その後、バブル崩壊により一時は半値にまで下落したが、最近では高値の約8割水準まで回復している。特に住宅地においては、平成バブル期の最高値を超え、歴史的な最高値を更新した。県庁所在地である那覇市(全用途)は、バブル期の地価が過度に高かったため、未だにその半分程度の水準にとどまっているが、住宅地においてはほぼ同水準に達している傾向が見られる。沖縄の地価上昇の大きな要因の一つはリゾート人気だ。2023年10月には沖縄の観光客数が最高記録を更新した。コロナが5類に移行したことで初めて迎える修学旅行シーズンや那覇大綱挽まつりの開催が後押しとなった要因もある。インバウンド人気も一段と高まり、リゾート地としての魅力が増す中、地価が更に上昇する可能性がある。

## 沖縄北部にUSJに匹敵するテーマパーク 名称は「ジャングリア」に

沖縄北部に新たなテーマパーク「JUNGLIA(ジャングリア)」が誕生することが発表された。このテーマパークは、世界自然遺産である「やんばる」をテーマにしており、「Power Vacance!!(パワーバカンス)」と銘打ち、大自然の神秘的なエネルギーと高品質な体験を組み合わせ、沖縄北部から世界に向けて発信される予定だ。株式会社刀と株式会社ジャパンエンターテイメントが手がけ、2025年の開業を目指している。JUNGLIAは、沖縄県北部に広がる世界自然遺産「やんばる」の森を活かし、60haの土地に建設される。この広大な敷地は、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)よりも一回り大きい規模で、森を切り崩すことなく整備される予定だ。アトラクションは「やんばる」の大自然を活かし、気球での遊覧体験や装甲車でのサファリライドなどが用意され、本物のジャングルでの冒険を楽しむことができる。また、インフィニティスパや展望デッキも設けられ、大自然を満喫できるリゾート体験が提供される。JUNGLIAの開発は、テーマパーク経営のベテランである森岡毅氏が率いる株式会社刀によるものであり、彼が手がけたUSJの経営再建や数々のテーマパークの成功経験がプロジェクトを支えている。彼は、JUNGLIAが「都会にはない興奮と贅沢のテーマパーク」であり、沖縄ならではの体験を提供することを強調している。



## 【E-horizon Group 今年度総括】

2023年E-horizon GroupはRe Start～強く挑戦する～をスローガンに始動しました。このスローガンは新型コロナウイルスの影響が終息に向かう中で、再出発に対して強く挑戦していく気持ちを持っていこうという想いで決まりました。全体的な業績は横ばいであったもののGroup各社、各部門は新たな事業に挑戦していきましました。ただし2023年は種蒔きになることが多く本格的な始動は2024年に持ち越しになってしまっていることも数多くあります。原因としては新型コロナウイルスの影響が終息に向かう中で、海外渡航が容易になり既存事業の需要が回復傾向にあり業務が逼迫していたことがあると思います。具体的には不動産売買の活性化、宿泊事業において宿泊客増加など急な需要に対する対応の強化に注力が必要な年だったと考えています。その中で貿易事業、デジタルサイネージ事業、海外における不動産販売事業、沖縄県におけるレンタカー事業に関しては十分な種蒔きができたと思います。また業務における重要な提携先とも関係を強化することができました。沖縄県名護市のホテル販売において沖縄銀行、フィリピンのコンドミニウム販売においてSMDCグループ、デジタルサイネージ事業において飲食店グループのドラゴンアロー、ニセコやキロリゾートのホテル販売において海外大手



デベロッパー、レンタカー事業においては自動車販売業者など沢山の企業との業務提携がありました。また2024年にはカンボジアにおけるコンドミニウム販売のために現地デベロッパーとの業務提携、沖縄県において現地マリンクルーズ事業者との業務提携が控えています。それぞれが既存事業とのシナジー効果を発揮してくれると期待しています。E-horizon Groupにとって2024年は重要な一年となるので従業員一同、総力をもって挑戦していきます。そして関係者の皆様にご厚意を十分にお返しできるような一年になるよう企業として取り組んでいきたいと思ひます。引き続きご協力の程、お願い申し上げます。

E-horizonGroup 鈴木 洋平

E-horizon Group ~躍動し共感し創造する~  
Logos for EHorizon, Ehorizon Okinawa, Evlease, 伊州丸, HIP CREATION, LEVANTE, and YouTube channel information.