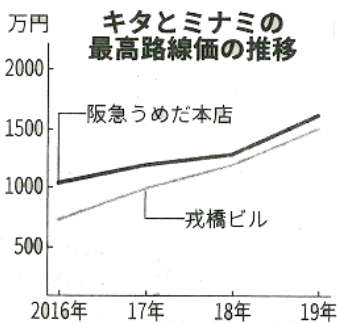




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 路線価発表、地価 27%上昇 オフィス逼迫、キタ高騰！！



(注) 1平方メートルあたり

7月1日公表された2019年分の路線価で、大阪・キタの勢いが回復している様子が鮮明になった。背景にあるのは旺盛なオフィス需要だ。供給が追いつかず、逼迫感が地価の上昇につながっている。インバウンド（訪日外国人）でにぎわう大阪・ミナミも引き続き投資が活発だが、去年は縮まったキタとミナミとの価格差が今年は拡大した。

不動産鑑定士の真里谷和美氏は「昨年後半以降、全般に過熱感が出ているが、特に大阪市内中心部でオフィス賃料が急激に上がっている。今まで弱かった中心のオフィス街の地価が急激に上がってきている」と指摘する。JR大阪駅北側の「グランフロント大阪南館」前も上昇率が昨年の10.1%から26.8%になり、再び上昇しそうな傾向が出てきているという。

近畿2府4県の税務署別最高路線価で36年連続のトップを守ったのは「阪急うめだ本店」前。1㎡あたり1600万円で前年比上昇率も27.4%と6位だった。2位は大阪・ミナミの「戎橋ビル」前で1488万円（前年比上昇率25.7%）。昨年縮まったキタとミナミの価格差は拡大した。

近畿では52の税務署管内で最高路線価が上昇した。インバウンド（訪日外国人）の増加や再開発の影響を受ける地域で伸びが目立つ。

京阪電鉄祇園四条駅周辺（京都市東山区）では前年比43.5%上昇。税務署単位の上昇率が2年連続で近畿で最大となった。八坂神社から延びる参道は出店希望の多さに比べて土地の供給は限定的で、賃料が上昇しやすい。近鉄奈良駅の駅ビル前（奈良市）は前年比11.9%上昇。奈良公園や社寺へ向かう訪日客らが集中するエリアで、2桁の伸びは27年ぶりだ。

三宮センター街（神戸市中央区）は25.0%上昇。2年連続で20%台を超えた。市は三宮周辺の再開発を進めており阪急電鉄の新駅ビルは2021年に完成する予定だ。

一方、滋賀県で一番高かったJR草津駅東口広場（草津市）は京阪神への交通の便が良いものの、3.6%の上昇にとどまった。和歌山県で最高のJR和歌山駅前（和歌山市）は前年比で横ばいだった。

(日本経済新聞 2019.7.2)

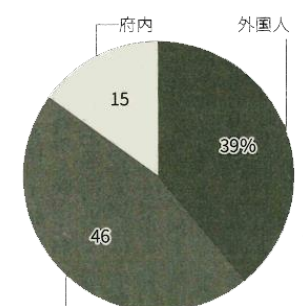
2. 観光白書、訪日客消費 日本客並み 大阪 46% 全国

トップ！！

観光庁が6月21日公表した2019年版の観光白書は、関西での観光産業がインバウンド（訪日外国人）により支えられている構図を浮き彫りにした。日本人を合わせた旅行消費に占める外国人の割合は、大阪府が46.2%と全国でトップだった。地方観光や体験型の「コト消費」の普及で、奈良県でレンタカー関連の雇用者が増えていった波及効果も明らかになった。

旅行消費に占めるインバウンドの割合は大阪府がトップで、東京都が2位。京都府が3位（29.2%）、奈良県が8位（16.8%）に入った。大阪府は延べ宿泊者数に占め

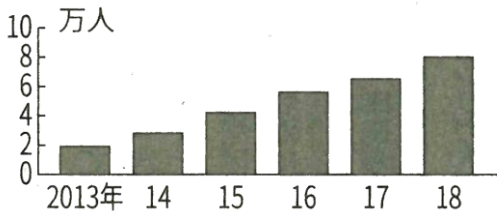
大阪府宿泊者の4割は外国人



(注) 18年の延べ宿泊者数。観光白書

る割合も 39%と全国でトップだった。

高野山宿坊の外国人宿泊者数



(出所)観光白書

地方を訪れる外国人が増え、経済への恩恵は地方へと広がっている。ただ、日本人の旅行消費額で 10 位に食い込む兵庫県は外国人消費の割合が 8.3%にとどまるなど関西の中でばらつきもある。

地方のインバウンド消費をけん引するのがコト消費だ。観光白書では、和歌山県の高野山の宿坊が異文化体験の貴重な場として注目を集めていると指摘。奥の院をめぐる夜のオプションルツアーを英語のガイド付きで実施する試みなどもあり、18年には宿坊での外国人宿泊者数が約 8 万人と 5 年で 5.5 倍に増えたという。

兵庫県の篠山城下町では古民家をホテルなどとして再生したことで、49 人の雇用創出を生んでいるとも指摘した。

意外な雇用創出としては、16 年時点で全国で 4.5 万人が働く自動車賃貸業（レンタカー）だ。12 年と比較した奈良県の雇用者の伸び率は 89%増と全国でトップで、滋賀県が 58%増と 5 位に食い込んだ。神社仏閣をめぐる、琵琶湖の湖畔などを周遊したりする観光が盛んなことが寄与したとみられる。

(日本経済新聞 2019.6.22)

3. 主要業種の天気図(7~9 月産業景気予測)

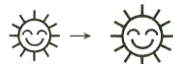
マンション・住宅



■価格が高止まり

住宅ローン減税の拡充など、10 月の消費増税に備えた政府の対策の効果で新築のマンションと戸建住宅には目立った駆け込み需要は見られない。大きな反動減も発生しないという見方が強い。価格が高止まりしたままの新築マンション契約率は、好不調の目安である 70%を下回る状況が続く見通し。

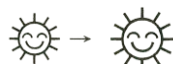
建設・セメント



■都心再開発など堅調

建設需要は JR 東日本の新駅「高輪ゲートウェイ」周辺など首都圏の大型再開発を控えており、依然として堅調。人手不足で未着工の工事も積み上がり、需要超過が続いている。セメントは東京五輪へ向けた需要が一服したが、再開発やリニア関連工事で堅調に推移する。公共工事予算の伸びも追い風となる。

旅行・ホテル



■ラグビーW 杯の特需

9 月に開幕するラグビーW 杯日本大会は、公式旅行会社の JTB でチケット付きツアーの販売が好調。会場周辺のホテルも訪日外国人などの予約で期間中は満室になっている。夏休み期間の旅行需要も堅調。今年の 8 月は 10~12 日が振り替え休日を含む 3 連休になる日並びで、国内の小旅行なども伸びそうだ。

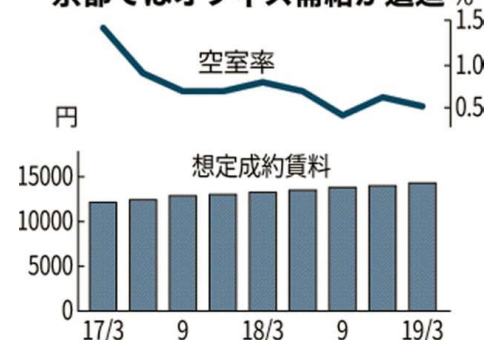
(日本経済新聞 2019.7.1)

4. 京都、オフィス枯渇・ホテル熱に押され オフィス供給停滞 !!

京都市内でオフィス不足が深刻化している。観光客の急増を受け、より収益性の高い宿泊施設へ投資が集中しておりオフィスの新規供給が停滞。空き室率は 0%台で、企業進出の需要に十分応えられない状態だ。市も建物の高さ制限の緩和など対策に乗り出したが、観光優先の流れに押されてビジネス環境が整わず、都市の力がそがれる懸念が高まっている。

京都市内ではホテルの建設ラッシュが続く。JR 京都駅周辺では、5 月末に JR 西日本グループの新ホテルがオープンし複数のホテルが年内の開業を控える。市街地を南北に貫く烏丸通沿いにも米国発の「エースホ

京都ではオフィス需給が逼迫



(注)出所はCBRE。賃料は1坪あたり

テル京都」(京都市中京区)が2020年春に開業予定だ。市内の20年時点での宿泊施設の客室数は5万3000室超と、15年(約3万室)比で約2万3000室増える。



一方で、オフィス賃貸向けの不動産ビルの建設は乏しい。延べ床面積3万3000㎡以上などの条件を満たす大型オフィス向け不動産ビルでは、11年以降新設が途絶えている。

市中心部にオフィスビル8棟を所有する弥栄自動車(京都市)は「昨年から空き室ゼロの状態。それぞれのテナントに数件の空き室待ちが出ている」(不動産部)という。市内でオフィスビル10棟を運営する長谷ビル(京都市)も「空きが出ても館内の増床で埋まり、市場に空き室情報が出回る前に部屋がなくなることが多い」と語る。ホテル建設に押されてオフィスが不足する流れは大阪をはじめ各地に共通するが、京都はより深刻だ。

京都には大学が数多く集中し、最近では優秀な人材を求めてLINEなどIT(情報技術)企業が開発拠点を新設する動きも相次ぐ。オフィス不足は都市の競争力低下につながるため、京都市は5月、民間の産業集積施設「京都リサーチパーク」(京都市下京区)が立地するエリアで建物の高さ規制を緩和する考えを明らかにした。伝統的な街並み保存のため、景観条例で厳しい高さ規制を設けているが、一定の条件を満たせば上限を31mと現行から11m上乘せする。

このほかにも、市は京セラや任天堂などの本社がある市南部の集積地区「らくなん進都」で容積率を現行より100~200%上積みし、建物の規模が拡大できるようにする。今後は地域ごとに高さやデザインのルールを策定していく方針だ。

(日本経済新聞 2019.6.21)

5. 大阪・キタ再開発 24年に続々完成 テナント誘致競争加速 !!

大阪駅西側の大阪中央郵便局跡(大阪市北区)の複合ビルが2024年3月に完成する見通しとなった。同年夏に大阪駅北側の再開発地区「うめきた2期」が街開きを予定し、近くの淀屋橋の再開発でツインビルが誕生する。大阪・キタを中心とした都心のにぎわいが増すと同時に、オフィスのテナント誘致の競争が激しくなりそうだ。

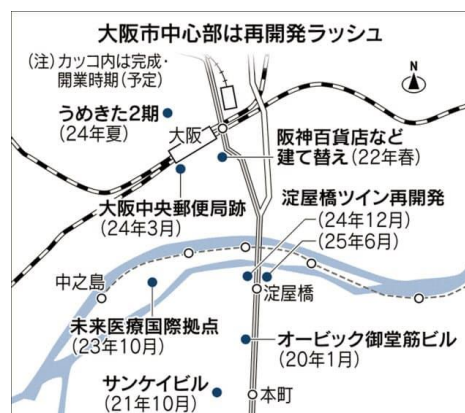
郵便局跡の同再開発はリーマン・ショック後のオフィス需要の低迷を受け、10年に計画を凍結。景気回復などを受け昨年、大阪市との再開発協議を8年ぶりに再開、完成時期などを計画の詳細を詰めていた。商業施設やオフィス、劇場のほか、従来の計画になかったホテルが追加される予定。

大阪駅を挟んだ北側では、うめきた2期事業では延べ床面積17万6千㎡のオフィスフロアが供給される。日本郵便の複合ビルのオフィス部分の面積は不明だが、ほぼ同時期に完成するため、テナントの奪い合いは必至だ。

地下鉄御堂筋線の淀屋橋駅前では、24~25年にツインビルが誕生する。御堂筋を挟んで東西に建設し、総延べ床面積は20万㎡強。両ビルともオフィスが主体になる。

大阪・キタの再開発で先行するのは阪神梅田本店などの建て替え。22年春完成予定で、延べ床面積14万3千㎡のオフィスフロアが供給される予定だ。

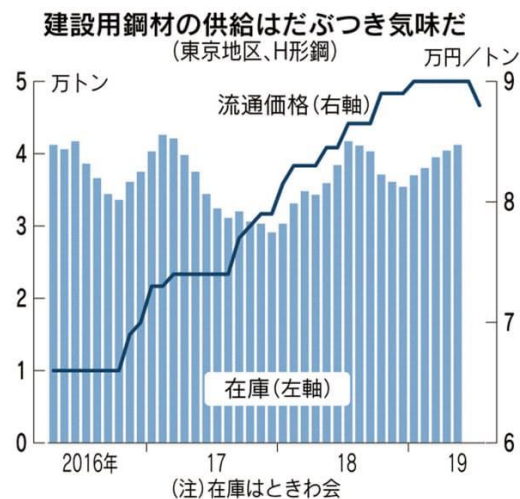
(日本経済新聞 2019.7.3)



6. 建設市場陰る五輪特需 鋼材 3年ぶり値下がり !!

2020年開催の東京五輪・パラリンピックが1年後に迫り、五輪関連の工事需要に陰りが出ている。代表的な工事資材である建設用鋼材の価格が下落に転じたほか、生コンクリートの出荷もマイナスが続く。都心再開発は続くものの、米中摩擦を背景にした景況感の悪化で設備投資もペースダウンしている。内需の一角の減速は、国

内景気に影を落としそうだ。



新国立競技場（東京・新宿）は11月の完成を控え、工事は全体の9割ほどが終わった。選手村（東京・中央）も年末までの完成に向け、宿泊関連施設の部分は全体の8～9割まで工事が進む。建設需要の動向を示す代表的な工事資材は、建物の柱などに使う建設用鋼材だ。日本鉄鋼連盟（東京・中央）の推計ではホテルなど関連工事も含めた五輪向けの鋼材需要は200万～300万トン程度。普通鋼鋼材の年間生産量の3%程度にあたり、鋼材消費を支えていた。

1964年の前回の東京五輪の時は競技施設のほか、開催に向けた首都高速道路の整備といったインフラ向けの工事需要も根強かった。ホテルなど民間の関連工事も活発で、開幕1年前になっても建設需要は底堅さをみせていた。

特需の一服は建設各社の業況にも表れ始めた。売上高が4千億円を超える3月期決算のゼネコン（総合建設会社）8社の19年度の

国内受注見通しは、前年度に比べ12.1%少ない約6兆3300億円にとどまりそうだ。6年ぶりの低水準を見込む。

五輪特需の剥落は、まだら模様が続く国内景気の下押し要因になりそうだ。景況感是世界経済の減速で打撃を受ける製造業で悪化する一方、雇用など内需の改善が追い風の非製造業で底堅さを示すなど二極化しつつある。

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)