



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. 千里丘駅前・十三駅近くにタワマン商業施設も整備!!

大和ハウス工業やJR西日本不動産開発などは7月30日、大阪府摂津市のJR千里丘駅西側で進める再開発事業で、タワーマンションを建設すると発表した。商業施設や駐車場もあわせて整備し、総事業費は約258億5000万円を見込む。阪急阪神不動産が大阪市の阪急電鉄十三駅近くにタワマンを軸とした都心部周辺の再開発が熱を帯びてきた。

大和ハウスはJR西日本不動産やフージャースコーポレーション、関電不動産開発を加えた4社で共同企業体(JV)を組んだ。7月30日に再開発を主導する大阪府摂津市と、再開発に向けた基本協定を結んだ。開発するタワマンはJR千里丘駅と直結し、地上36階の総戸数335戸を予定。2024年4月に建築工事に着手し、27年3月に工事を終える計画だ。摂津市の木として指定されている「クスノキ」を模した外観にするという。千里丘駅周辺は交通混雑に加え、建物の密集が課題だった。摂津市はタワマンを軸に地域の活性化つなげたい考えだ。

大阪府内の再開発をめぐっては阪急阪神不動産が十三駅周辺に350億円程度を投じ、タワマンを軸に再開発に乗り出す計画だ。関西では工場が立ち並んでいた兵庫県尼崎市のJR尼崎駅周辺にタワマンが開発され、人気の居住エリアとなった例もある。タワマンの開発を周囲の商業施設などの呼び水にできるかが課題となる。(日本経済新聞2023.7.1)



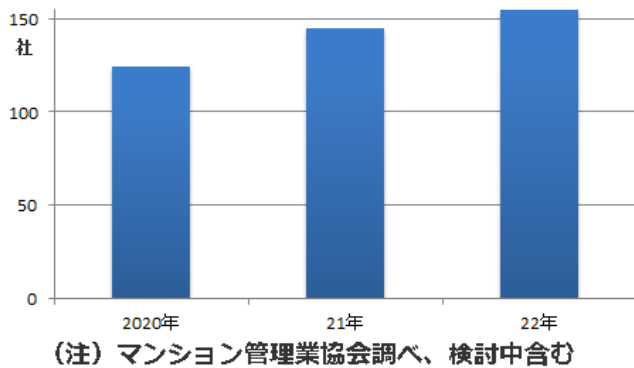
2. マンション理事会機能管理組合への委託増、国交省指針策定!!

マンションの管理会社が管理組合の理事会の機能を担う「第三者管理」に関し、国土交通省は指針を策定する。理事のなり手不足で管理会社に委ねるケースが増えており、修繕工事の受発注を一手に行うことによる修繕工事費の負担増の懸念が生じている。留意点を明確にし、住民側が不利益を被らないようにする。

同省のマンション政策に関する検討会が7月24日に指針を整備することを確認した。方針を明記した報告書は8月にも公表する。具体的な内容は今秋に立ち上げるワーキンググループ(WG)で議論し、適用時期は今後詰める。

区分所有者からなる一般的な管理組合は、組合内の理事会で審議・決定した規約や修繕

第三者管理を受託する管理会社は増加



の業務範囲を明文化することなどを盛り込むことが検討される。管理組合の多くが参考とするマンション標準管理規約などに、管理会社の業務を監視する「監事」の設置を盛り込むことも視野に入れる。

18年度のマンション総合調査では、管理会社を管理者に選ぶマンションは6%にとどまっていた。国交省は17年に外部の専門家らによる第三者管理に関する指針を策定していたが、管理会社による形式は想定していなかった。指針は法的拘束力はないため実際に順守するかは各社の判断となるが、公的な基準を示すことで管理組合の不利益につながる契約を防ぐ効果が期待される。

(日本経済新聞 2023.7.25)

計画などの議案を総会の決議を経て正式決定する。第三者管理は組合から委託された管理会社などが理事会の役割を代行する仕組みで、住民らの業務負担は軽くなる。

管理会社による方式には懸念の声もある。相見積もりなしに自社に大規模修繕工事などを発注すれば、費用が割高になるといった住民側への弊害も出かねない。

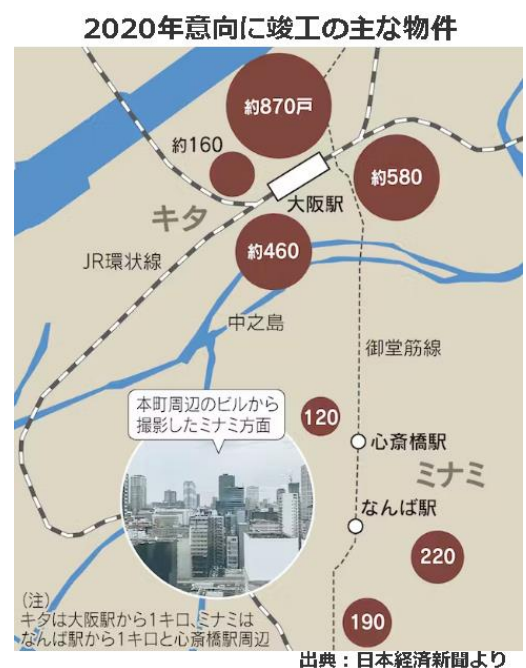
指針には利益相反を防ぐため自社への発注の際の申告や、契約時に書面で管理者として

3. タワーマンションの波、大阪ミナミも!大阪キタの競争激化で..

商業施設の集積地として知られるミナミで、タワーマンションの開発が増えてきた。三菱地所レジデンスは心齋橋駅近くで2023年内にも着工を予定。難波駅の周辺ではサンヨーホームズもタワマンを開発中だ。ミナミはインバウンド(訪日外国人)として訪れた外国人富裕層などからの引き合いも期待できる。「商住近接」のミナミにもデベロッパーが食指を動かし始めている。

三菱地所レジデンスが心齋橋駅から徒歩6分の場所に土地を確保した。計画するのは35階建て約200戸の高層マンションだ。価格は未定だが、「土地や工事費が高騰している」(三菱地所レジデンスの伊島隆文・関西支店長)ため、1坪あたり400万円台を超える可能性もある。

インバウンドの急増もタワマン開発には有利に働きそうだ。南海難波駅から徒歩12分の場所に30階建てのマンションを開発しているサンヨーホームズの担当者は「中華圏など海外の需要が強い。海外では梅田より難波のほうがネームバリューが高いのではないかと指摘する。不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長も「ミナミの強みはインバウンドの注目度が高いことだ」と話す。



商業集積地であるミナミは買い物などのために訪れるインバウンドが多い。エリアとしての魅力を肌で感じた上で、住居や投資物件として購入するケースが増えている。需要が大きい梅田周辺の「キタ」でタワマン開発を狙ったデベロッパー間の土地獲得競争が激化していることも、ミナミでの開発が増える要因になっているようだ。開発者による土地獲得競争も激しさを増しており、ミナミでのタワマンのさらなる増加にはイレンバウンドを軸とした海外からの引き合いと、街の魅力向上が求められる。(日本経済新聞 2023.6.23)

4.京阪 HD、中之島線延伸の検討委 夢洲接続、万博・IR 見据え!!

京阪ホールディングス(HD)は7月3日、中之島線を大阪メトロ中央線九条駅まで延伸する計画について検討する委員会を立ち上げる。2023年度末までに事業化の可否を判断する。中央線コスモスクエア駅と25年国際博覧会(大阪・関西万博)会場の最寄り駅として開設される夢洲(ゆめしま)新駅が接続予定で、中之島線の延伸も実現すれば、京都から大阪湾岸エリアへの接続向上や同路線の収支改善につながりそうだ。

検討委員会は加藤好文会長の直轄で、不動産や流通など鉄道以外の事業を担当する幹部も入る。延伸後の収支予測などを各セグメントから議論し、23年度中に京阪 HD の方針を正式に決定する。

京阪 HD は中之島線の収支を公表していないが、現状では採算をとるのは難しいとみられる。

現状、中之島線のでこ入れ策になり得るのが大阪中心部と関西国際空港を結ぶなにわ筋線の開業

(31年予定)だ。中之島駅と接続するため、期待が高い。延伸後は、東西は京都と夢洲、南北は関空と梅田の結節点となる。京阪 HD は利用客の増加を見込み、沿線で商業施設の開発や新たな観光特急列車の導入なども視野に入れている。

関西の鉄道各社もカジノを含む統合型リゾート(IR)開業に伴う大阪ベイエリアの活性化を見込む。JR 西日本は桜島線(ゆめ咲線)を延伸し、舞洲(まいしま)を經由して夢洲に乗り入れる計画を検討する。

近畿日本鉄道は奈良―夢洲間を直通運転できるよう車両に搭載する集電装置を開発している。大阪メトロ中央線・近鉄けいはんな線と、近鉄奈良線では集電方法が異なるためだ。近鉄は29年ごろに夢洲と奈良など観光地を結ぶ新型車両の導入を計画する。

(日本経済新聞 2023.6.30)



5.住宅ローンネット銀行主役に低金競争、3メガ貸出残高減少!!

住宅ローンの担い手が大手銀行からネット銀行に移っている。3メガバンクグループの有価証券報告書によると、2023年3月末時点の貸出残高の合計は33.4兆円と10年間で約10兆円減少した。代わりに台頭しているのがネット銀行で、店舗に依存しない低コスト経営を武器に激しさを増す低金利競争をリードしている。

ネット銀行の中でも勢いがあるのが、3月末に上場した住信 SBI ネット銀行だ。22年度の住宅ローン新規実行額は1.4兆円で、それぞれ1兆円以下の3メガバンクを大幅に上回った。人工知能(AI)を駆使することで審査にかかる費用を抑えている。

実際、同行の変動型の新規貸出金利は0.32%と、3メガバンクで最も低い三菱UFJ銀行の0.345%を下回る。借り換えの場合は0.299%まで下がる。貸出残高も3月末時点で5.3兆円とみずほ銀行の7.5兆円に近づいている。

auじぶん銀行は22年3月から23年6月の1年3カ月の新規実行額が1兆円程度に増えた。同行はKDDIの通信サービスと電気を契約すれば、変動型金利が新規で0.219%、借り換えで0.198%まで下がる。PayPay銀行も新規の借入金利を0.319%、借り換えを0.20%に下げるキャンペーンを始めた。

ネット銀行の攻勢を受け、メガバンクは戦略の再構築を余儀なくされている。住宅ローンの主役交代の背景には、利用者の意識の変化がある。住宅ローンの比較サービス「モゲチェック」を運営するMFS(東京・千代田)の塩沢崇取締役は「スマートフォンの普及を背景に、不動産業者に任せきりだった住宅ローンを借手自らが選ぶようになった」と指摘する。ネット銀行は不動産業者や代理店への営業でも攻めの姿勢を見せ、大手行の脅威となっている。(日本経済新聞 2023. 7. 11)

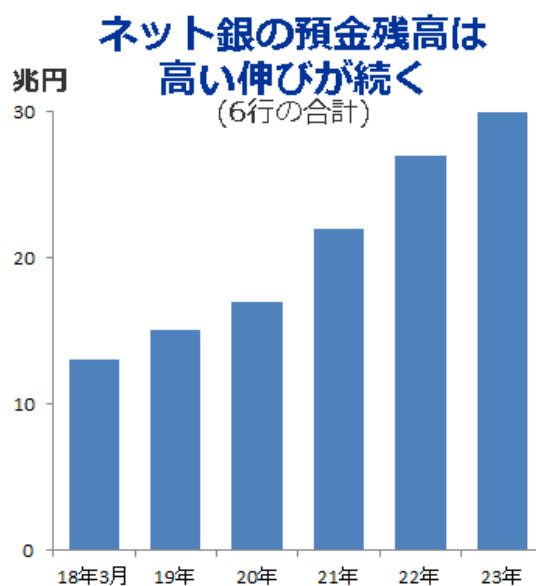
6. ネット銀行預金5年で2倍金利やポイント武器に！！

ネット専門銀行の預金量が急増している。2023年3月末の主要6行合計の残高は約2兆円と5年前に比べ倍増した。スマートフォンで完結する利便性や証券口座との連携などで、店舗にこだわらない若い世代を引き寄せている。

メガバンクの100~200倍の金利水準や取引で得られるポイントも人気の理由だ。預金規模はすでに地銀並みに成長している。

預金規模1兆円超の主要6行(楽天銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、大和ネクスト銀行)の23年3月期決算をもとに集計した。純利益は楽天銀と大和ネクスト銀行が前の期比4割増と大きく増え、ほかの4行も1~2割の増益となった。6行の預金残高の合計は約29兆円で1年前に比べ11%増えた。

全国銀行協会によれば大手銀行や地銀など計110行の実質預金の伸び率は3%で、ネット銀の伸び率の高さが際立つ。6行の平均預金残高は4.8兆円で、全銀協の統計をもとに計算した地銀行の平均(5.2兆円)に迫る。デジタル世代は金利やポイントなどの「お得さ」やスマホアプリの操作のしやすさを重視する。楽天銀と住信SBI銀、PayPay銀の顧客は、4割が30代以下だ。



(日本経済新聞 2023. 5. 31)

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)