



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. 中之島、ひしめくタワマン、供給急増へなにわ筋線開通追い風！

大阪市の中の島やその周辺で超高層マンションの開発計画が相次ぐ。関電不動産開発は2031年に地上5階建てで約1100戸と全国有数のタワーマンションを供給する。その隣地では住友商事などが30年にも52階建てで約650戸の物件を完成させることもわかった。水都大阪を象徴するエリアは「タワマンアイランド」化が進む。

中之島は大川(旧淀川)が分かれ北側の堂島川と南側の土佐堀川に挟まれ東西約3キロの中州で、商業の中心地とされてきた。梅田駅や大阪駅からも近いものの、御堂筋が貫き大阪市役所や日銀大阪支店がある1丁目や2丁目に比べると、西側の5丁目は南北に走る鉄道路線がなく、利便性は必ずしも高くなかった。

そこに JR 西日本と南海電気鉄道が31年開業を目指すなにわ筋線の「中之島駅」が5丁目に隣接して開設され、京阪電気鉄道の中の島駅との接続も予定されている。梅田や難波、さらには関西国際空港、そして京都へ直通する鉄道網が整う。交通インフラの充実は一躍再開発を一段と促す。

中之島はビジネスや文化と共存するタワマンアイランドへと変貌しつつある。三菱地所レジデンスなどが17年に完成させ55階で894戸の「ザ・パークハウス中之島タワー」(中之島6丁目)以降、周辺で大規模なタワマンの開発が続く。東京建物は1月、49階で457戸の「ブリリアタワー堂島」(北区堂島2丁目)を完成させた。

今後も中之島やその周辺で供給は続く。25年12月に関電不動産開発が46階364戸の「シエリアタワー中之島」(福島区福島2丁目)、27年1月には三井不動産レジデンシャルなどが40階建て513戸の「パークタワー大阪堂島浜」(北区堂島浜2丁目)を完成させる予定だ。これらの開発計画を合計すると、判明分だけで2600戸を超える。(日本経済新聞. 10. 4)

中之島周辺ではタワーマンションの開発が活発に



2. 新大阪周辺駅、一体で開発阪急淡路は甲子園3個分、十三も!!

JR 新大阪駅の周辺駅で大型再開発が始まる。大阪府や市の検討部会で、2030年代に122万㎡の浄水場敷地を再開発する計画が盛り込まれた。新大阪駅への北陸新幹線の延伸などで、ビジネスや観光でより多くの来訪客が見込まれる。周辺駅で買い物や通勤の利便性を高め、広域交通ターミナルとしての機能を拡充する。



新大阪駅周辺は一体開発の一体構想が進む

8月下旬に開かれた「新大阪駅周辺地域まちづくり検討部会」で、阪急電鉄の淡路駅・十三駅エリアの開発計画骨子が示された。24年度末をめどに計画案を固める。両駅は梅田と京都や神戸を結ぶ交通の結節点だ。

淡路駅南の柴島(くにじま)浄水場の46万㎡の敷地のうち、甲子園球場3個分に相当する12万㎡の敷地を活用する。大阪駅前の再開発「グラングリーン大阪(うめきた2期)」の9万1000㎡を上回る規模になる。

浄水処理した水をためる配水池やグラウンドとして使用されている4万㎡で32年度から、浄水施設の8万㎡で37年度から再開発に着手する。商業施設やオフィスの誘致、広場の設置などを検討する。40年ごろの開業をめざし、事業者や開発手法のスキームを今後具体化する。

開発用地は淡路駅南の京都線と千里線に挟まれた区画だ。両路線では大阪市が事業主体となって高架化工事を進めており、これまで路線や浄水場で分断されていた東西地区の回遊性を高める。

大阪府・市の検討部会では、駅南の淀川沿いにある十三船着き場に人の流れを誘導するような開発方針が示された。25年国際博覧会(大阪・関西万博)会場の水上ルートの発着地になり、観光客の増加が期待される。阪急阪神ホールディングス傘下の阪急阪神不動産はタワーマンション「ジオタワー大阪十三」を施工中だ。36年に竣工予定で、再開発による居需要をつかむ。(日本経済新聞 2024.10.8)

3. 阪神高速松原線橋梁架け替え順調、通行止め解除前倒し12月に！

阪神高速道路会社は10月9日、松原線の喜連瓜破(きれうりわり、大阪市)付近の通行止め解除について、3カ月余り前倒しして2024年12月上中旬となる見通しだと発表した。当初は国際博覧会(大阪・関西万博)開幕前の25年3月までの通行再開を目指していたが、橋梁架け替えの工事が順調に進んだ。

大阪府の南東部と都心部をつなぐ松原線は1980年に全線開通した。架け替え対象の橋梁は約40年が経過したコンクリート橋で、交通量が多い一般道の交差点をまたぐ。経年とともに稲桁中央のつなぎ目部分を中心に路面が沈下。つなぎ目がない鋼製桁に架け替えるため、22年6月から喜瓜破一三宅間を終日通行止めになっている。

工事のヤマ場となった橋桁架設が終了し、中央分離帯の設置や舗装などの工事を残すだけとなった。既設の橋桁の撤去では低騒音の工法を採用し、地元の理解を得ながら昼夜連続で作業を実施。新しい橋脚の設置ではクレーンで一夜で一括架設するなどした。

(日本経済新聞 2024.10.10)

4. マンション建設費上昇止まらず職人不足で人件費増！！

建設物価調査会(東京・中央)が発表した9月の東京地区の建築費指数によると、マンションの建築費が過去最高を更新した。人手不足を背景に型枠工や左官といった専門職人の

人件費が上がり、全体の建築費を押し上げた。鉄筋や鉄骨など資材の価格上昇はいったん落ち着いているものの、マンション建設のコスト上昇に歯止めがかかっていない。

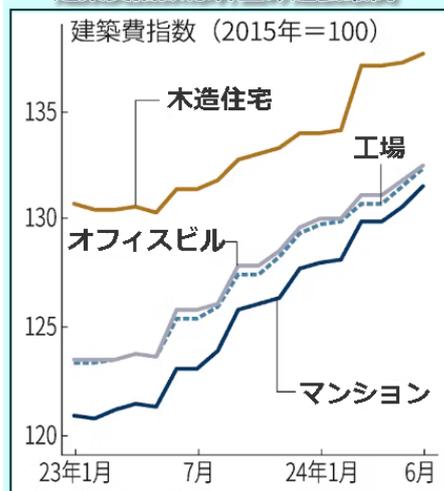
同調査会はマンションのほかオフィスビルや工場など建物の種類別に工事原価を指数化し、毎月公表している。鋼材やコンクリートなどの建設資材のほか、それらを組み立てる作業員の人件費など項目ごとにコストを計算している。

マンション(鉄筋コンクリート造)の指数(速報値、2015年=100)は9月に133.9と、前月から1.2%上昇した。最近ではほぼ毎月のように過去最高を更新する上昇基調が続き、1年前に比べると6%高い。

9月の同指数を前月比で押し上げたのは人件費高だ。内訳をみると、生コンクリートの打設に必要な型枠工事にかかる人件費と材料費の指数が前月比で上がり、全体のコスト高に大きく寄与している。

マンション建築での職人不足は他の分野でも深刻だ。建設現場で鉄筋を組み立てる職人のコストも前月比で上がったほか、「壁などを塗り上げる左官の施工費も指数上昇に寄与した」(建設物価調査会)

建築費指数は軒並み過去最高



(出所)建設物価調査会

(日本経済新聞 2024. 10. 11)

5.住宅「変動型」0.15%上げ大手5行、基準金利上げ17年ぶり!!

大手銀行5行は9月30日、変動型の住宅ローンの基準金利を引き上げると発表した。既存の顧客は支払う返済総額が増える一方、新規で借り入れる住宅購入者に適用する最優遇金利は、三菱UFJ銀行が据え置くなど戦略の違いも出ている。一部のネット銀行も顧客獲得へ低金利を続けており、競争はなお激しい。

三菱UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行、りそな銀行の大手5行は日銀の追加利上げに伴い短期プライムレート(短プラ)を9月に0.15%上げた。住宅ローンの基準金利は短プラに連動して設定しており、10月から0.15%高い2.625%にする。基準金利の引き上げは17年ぶりとなる。

住宅ローン金利は変動型と、長期金利に連動する固定型に分かれる。直近では住宅購入者の8割近くが変動型を選ぶとされる。今回、変動型が上がっても固定型との金利差はなお大きい。

(日本経済新聞 2024. 10. 1)

最優遇金利で戦略が分かれた (大手銀5行の10月の変動金利型住宅ローン)			
	基準金利	最優遇金利	優遇幅
三菱UFJ	2.625(0.15)	0.345(0)	0.15拡大
三井住友	2.625(0.15)	0.625(0.15)	変更なし
みずほ (既存)	2.625(0.15)	—	—
(新規)	2.475(0)	0.375(0)	変更なし
三井住友信託	2.625(0.15)	0.48(0.15)	変更なし
りそな	2.625(0.15)	0.49(0.15)	変更なし

(注)単位は%。カッコは前月比増減

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)