



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。

1.100年に1度、変わる大阪・梅田大大阪復活めざし再開発！

「100年に1度」ともいわれる再開発が大阪・梅田で佳境に入っている。JR大阪駅の北側で「グラングリーン大阪(うめきた2期)」が先行開業を9月に控えるほか、「キタ」エリアで大型複合ビルが相次ぎ竣工する。ビジネス、商業、文化、エンターテインメントなど幅広い領域で魅力を高めて、国際都市「大大阪」の復活や地位の向上をめざす。

グラングリーン大阪は旧梅田貨物駅跡地の約9万1000㎡に建設が進む。三菱地所をはじめ、積水ハウス、オリックス不動産、阪急電鉄など9社が事業者となり、大林組と竹中工務店の共同企業体(JV)が施工する。

街区の中心には4万5000㎡の「うめきた公園」が広がり、南・北街区のうち9月6日に北街区の複合ビルと公園エリアの一部が先行街びらきを迎える。2027年度までにフードマーケットなどが順次開業する。

「パークタワー」と「ゲートタワー」で合計1万3000㎡のオフィスには、クボタやさくらインターネットが本社移転を決めたほか、ホンダがソフトウェア開発拠点を新設する。売上高に占める海外比率が8割近くに達するクボタの北尾裕一社長は「本社自体もグローバル化しないとイケない」として、海外の従業員や顧客との交流も重視した移転だと強調する。

大阪大学や立命館大学のサテライト拠点も入居する産官学のイノベーション施設「JAMBASE(ジャムベース)」には、建築家の安藤忠雄さんが設計・監修するミュージアム「VS.(ヴィ・エス)」もオープンする。(日本経済新聞 2024.6.25)

2024年から「キタ」エリアで大規模複合ビルの開業が相次ぐ



(注)カッコ内は完成年

2. 関西の空き室率低水準続く物流施設4月2.9%、東京の半分以下

物流施設の仲介などを手掛ける一五不動産情報サービス(東京・大田)の調査で、関西圏の物流施設の4月の空室率は2.9%となり、2四半期連続で低下した。東京圏の7.4%と比べると半分以下の低水準で需給の逼迫が際立つものの、賃料は上昇していない。今後は関西でも大型物件が相次ぎ完成予定で、供給過多に転じる可能性もある。

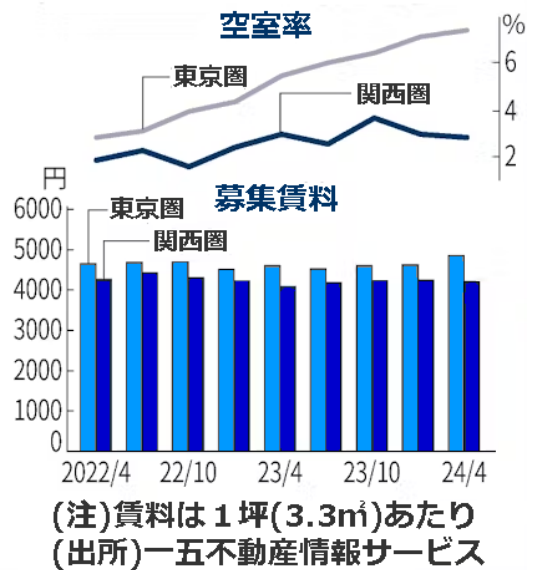
関西圏の空室率は9カ月ぶりに3%を切り、需給均衡(賃料反転)の目安とされる5~7%を下回る。三井不動産と大阪ガス都市開発(大阪市)が手がけた「MFLP・OGUD 大阪西島」(同)など今四半期(2~4月)の新規供給は23万8000㎡で竣工した6棟のうち5棟は満室で稼働した。新規需要(24万4000㎡)が新規供給を上回る状況が続き、空室の消化が進む。

一方、東京圏は前期(1月)から0.3ポイント上昇した。東京圏では今四半期、調査開始以降で最も多い23物件(153万4000㎡)が竣工するなど新規供給がピークとなった。これに対し、新規需要は132万㎡で供給が需要を上回る状態だ。年内に竣工を予定する物件も40施設近くあり、需給の緩和が続くとみられる。

関西圏は空室率がかなりの水準まで下がっているのに、賃料への上昇圧力がそれほどかからず「落ち着いた推移」(一五不動産情報サービス)を示すのはなぜか。一因は関西圏でも26年にかけて見込まれる物流施設の大量供給にあると考えられる。24年8月には関西最大級となる「GLPALFALINK 茨木」(大阪府茨木市)の一部が開業する。

不動産サービス大手のジョーンズラグラサール(JLL、東京・千代田)は、大阪圏で大型物流施設の25年の供給量は過去最大の120万㎡と需要を大きく上回り、36年に空室率は6.6%に達すると予測する。(日本経済新聞2024.6.25)

関西の空き室率は低水準が続く



3. 投資不動産ローン復調、相続対策需要高まる昨年度!!

相続対策や資産形成への需要の高まりを背景に、一時下火になっていた個人向け投資用不動産ローン(アパートローン)が再び伸びている。2023年度の国内銀行の新規貸出額は3兆円を超え、3年連続で増えた。

銀行のアパートローンが伸びているのは、株価や地価の上昇で富裕層が増え、不動産を活用した相続税対策資産運用の需要も高まっているためだ。

非居住者向けの投資用不動産ローンを取り扱う東京スター銀行では24年1~3月の申込件数が前年同期比で6倍に膨らんだ。台湾積体回路製造(TSMC)の熊本進出や、円安を背景に投資資産の分散を図りたい台湾の富裕層から引き合いが増えているという。

アパートローンは日銀が異次元緩和を始めた13年ごろから拡大傾向が続いたが、金融庁や日銀が急速な増加を問題視したことで16年をピークに減少に転じた。



18年にシェアハウス物件をめぐる不適切融資でスルガ銀行が金融庁から業務改善命令を受けたことも追い打ちをかけ、国内銀行の新規貸出額は20年に約2兆4000億円にまで落ち込んでいた。

足元の活況は不動産価格や賃料上昇の影響が大きい。不動産情報サイト「健美家」によると、同サイトに登録された24年1～3月期の一棟マンションの販売価格は全国平均で1億7768万円

と集計開始以来、最高となった。一棟アパートの価格も高値圏で推移する。

借入金利がなお低い中で、不動産や賃料の下落リスクは限定的とみて、富裕層マネーの一部が不動産に向かっている。今のところ不良債権となる比率も低いため、貸出残高を伸ばしたい銀行は富裕層の借り入れ申請に積極的に応じている。(日本経済新聞 2024.6.4)

4. マンション工期3割長く、人手不足、価格上昇要因に！

マンションが完成するまでの期間が長期化している。日本経済新聞の調査によると、首都圏の大規模物件の工期は10年で3割延びた。建設や設備工事関連の人手が不足しており、今後も長期化は続く見通しだ。販売価格の上昇にもつながる。

24年度の平均工期は884日と、14年度に比べ3割延びた。1棟当たりの平均延べ床面積も9%増えたが、100㎡換算でも3割延びた。「マンションは階数に3カ月を足すのが工期の目安だったが、今は10カ月足すのが常識」(トータルブレインの杉原禎之副社長)になっている。

工期が延びた主因は人手不足だ。職人の高齢化もあり、建設業の就業者数は23年に483万人と20年間で約2割減った。

24年4月から時間外労働の規制が厳しくなるのを見据えて、建設業界は働き方改革に取り組んできた。週休2日に相当する「4週8休」の導入も加速した。建設業の働き手の総労働時間は、働き方改革の議論が活発化した15年以降、1カ月あたり4%短くなった。

エレベーターなどの設置に必要な電気設備の作業員も不足している。日立ビルシステムは4月以降、建設現場の労働時間が減少することにより、同社の新設エレベーターの施工能力は24年度に前年度比6%(300台程度)減ると試算する。

不動産調査会社、東京カンテイ(東京・品川)の高橋雅之主任研究員は「新築マンション価格は今後、年数パーセントのペースで上昇する」と予測する。(日本経済新聞 2024.6.12)



5. 東京・大阪が世界首位、新築マンション価格上昇率4月!

東京と大阪の4月時点の新築マンション価格の上昇率が世界主要15都市で首位となった。資材費・人件費などの価格上昇が転嫁されていることに加え、円安などを背景とした割安さに目をつけた海外マネーが価格水準を押し上げた。株価が歴史的な高値圏にある日本の富裕層の購入も進んでいる。

不動産サービスの日本不動産研究所(東京・港)が5月30日発表した国際不動産価格賃料指数の4月調査によると、東京と大阪の新築マンション価格の前回調査(2023年10月)に対する上昇率はともに1.5%だった。シンガポール(1.3%)やニューヨーク(0.3%)の上昇率を上回り、世界首位だった。東阪がそろっての首位は10年の調査開始以来初めてで、日本の上昇が際立つ。

新築マンションが高騰している理由は大きく3つある。まず、原価の上昇だ。土地の仕入れ価格や生コンクリートなど資材価格に加え、工賃などの人件費も上昇。「足元のマンションの建設コストは2~3割上昇しており、これが価格に乗っかっている」(不動産デベロッパー幹部)という。

品薄も価格上昇に拍車をかける。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、23年の東京23区の新築マンション供給戸数は1万1909戸で、10年前の4割の水準だ。開発用地の減少で新規供給が細る中、立地の良い物件の希少性が高まる。マンション各社は住宅面積を小さくして価格上昇を抑えようとしている。

住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」の利用者調査では22年度の住宅平均面積は新築マンションが65.7㎡と10年前に比べ8%縮小した。一方、70~80㎡のマンションにはファミリー層の需要が強く価格に上昇圧力がかかる。」3つめの理由が海外マネーの流入だ。

「外国人向けに都心のマンションなどを仲介・販売する不動産会社ハウジング・ジャパン(東京・港)の橋本光央代表取締役は「顧客の8割がアジア圏だ。円安や緩和的な金利政策を受け、旅行などでよく訪れる日本で物件を所有しておきたいと考える外国人が増えている」と指摘する。(日本経済新聞 2024. 5. 31)

高額マンションの販売が相次ぐ

マンション名		三田ガーデンヒルズ	
立地	東京・港区	会社	三井不動産 レジデンシャルなど
価格帯: 1億500万~45億円			
WORLD TOWER RESIDENCE			
東京・港区		鹿島建設など	
平均約2億4800万円			
WORLD TOWER RESIDENCE			
大阪・北区		積水ハウスなど	
約1億~約25億円			

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)