



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. マンション高騰、近畿圏止まらず 新築2連続で最高値!!



新築マンションの販売価格の上昇が近畿圏でも止まらない。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、2022年の新築物件の1㎡当たりの単価は77万円と2年連続で最高値を更新し、前年比の伸び率は首都圏を上回った。顧客離れを防ぐため、割安な定期借地権付きマンションに力を入れるなどの動きも広がってきた。

23年内にも売り出される「うめきた2期」の分譲マンション価格が、近畿圏で過去最高水準と注目されている。大阪最後の一等地と呼ばれる大阪駅北側の再開発エリアで、11年発売のうめきた1期のマンションは1戸当たり価格が最高で4億1500万円に上った。市内の1坪あたりの平均単価は当時から7割増えており、うめきた2期では1戸当たり7億円程度になるとの見方もある。

「タワマンは住宅ではなく投資用の美術品になってきた」(大阪市内の不動産関係者)。不動産経済研究所によると、近畿圏では22年までの5年間で1㎡当たり単価が23%増え、首都圏の伸び率(11%増)を上回った。エリア別では大阪市が26%、京都市が36%増えた。首都圏より割安だった分、伸びが目立つ。

大阪市内の契約率は22年で77.5%と好不調の分かれ目となる70%を上回る。大和ハウス工業の島田裕司・本店マンション事業部長は「都心部利便性の高い物件が堅調だ」と指摘。大阪市西区の「プレミスタタワー靱本町」は最高価格が3億円弱だが、350戸のうちキャンセルが出た1戸を除き完売した。購入した経営者の女性(61)は「値段は高いが、資産性が高く価格は下がらないと思う」と話す。

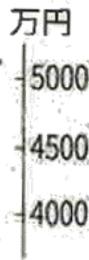
(日本経済新聞 2022.2.22)

## 2. 全国の新築マンション価格6年連続で過去最高を更新

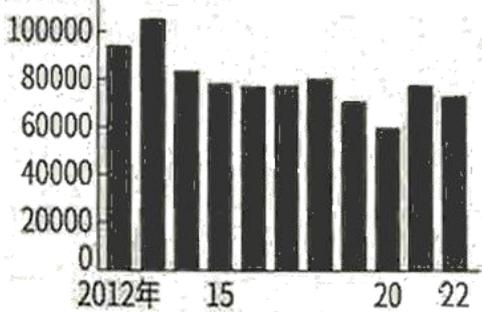
全国の新築マンション価格が6年連続で過去最高を更新した。不動産経済研究所(東京・新宿)が21日発表した2022年の全国の平均価格は前年比0.1%高い5121万円となった。

### 価格上昇が止まらない

全国の平均価格



戸 全国の販売戸数



(出所)不動産経済研究所

10年前と比べると約1300万円高い。東京23区はこの10年で約3000万円上昇した。富裕層や海外投資家の購入意欲が旺盛な一方で、一般層には手が届きにくい状況が強まっている。

地区別で見ると、首都圏が6288万円と前年比0.4%上昇したほか、近畿圏は1.6%高い4635万円だった。近畿圏では省エネ性能などが高い地上46階建ての「シエリアタワー大阪堀江」(大阪市)が人気を集めた。新築マンションはこの10年の上昇幅が大きく、一般所得者層にとって「高値の花」の状況が続いている。

一方で、発売戸数は減少傾向が続く。22年の全国発売戸数は前年比5.9%減の7万2967戸だった。2年ぶりの減少で、過去最多だった1994年の19万戸弱の4割程度にとどまる。不動産会社は再開発など

案件を増やすために知恵を絞るが、最適な土地の確保は難しくなっており、この10年間で約2万900戸減った。

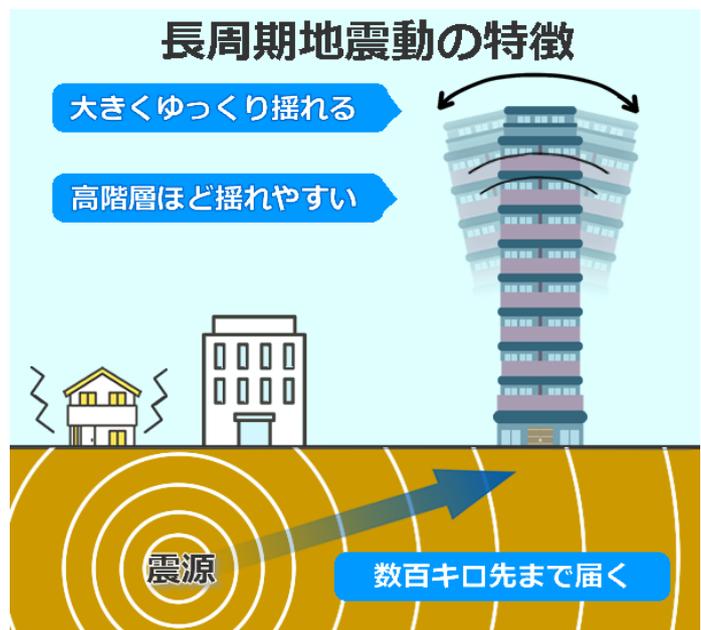
今後も「戸数減・価格上昇」の傾向は続く公算が大きい。共働きの増加や低金利環境の持続が購入の支えとなっているが、物価高などもあり慎重姿勢に転じる消費者も出始めた。在宅勤務の定着で広さを重視する傾向も強くなっている。

(日本経済新聞 2023.2.22)

## 3. タワマン揺れに警戒促す長周期地震動も緊急速報開始!!

気象庁は2月1日から、高層ビルなどをゆっくり揺らす「長周期地震動」が予想される地域にも緊急地震速報を発表する運用を始めた。被災リスクが高まる20階以上のタワーマンションは全国に約1400棟あり、10年前の1.4倍に増えた。高層階ほど揺れが大きくなる可能性があり、震源から離れた場所でも家具の転倒やエレベーターの閉じ込めといった被害が出る恐れがある。防災対策の徹底が欠かせない。

緊急地震速報はこれまで、最大震度5弱以上と予測した地震で、震度4以上が想定される地域を対象としてきた。内容



はこれまで「地震の発生時刻」「推定される震源の緯度・経度や深さ」「地震発生場所の震央地名」「震度4以上が予想される地域名」の4つだったが、1日から「長周期地震動の測地域」が加わる。

全国を「東京都23区」「大阪府北部」など約200地域に分割して発表されており、例えば、東北地方で大きな地震が予測される場合、「宮城県北部」など震源に近い地域だけでなく、長周期地震動による大きな揺れが予想される遠く離れた地域が表示される可能性がある。気象庁はデジタル情報としてテレビ局や民間の防災アプリの事業者などに配信し、各事業者が文字情報や警報音などの方法で緊急地震速報として市民に届ける。

「階級3以上」が予想される地域だ。立っていることが困難な揺れが起きる。最も危険性が高い階級4では、はわないと動けず、固定していない家具の大半が移動して転倒する危険がある。2000年以降、階級3以上を観測した地震は全国で33回発生している。被災リスクが高いのが、高層オフィスビルやタワマンだ。国内では容積率の規制緩和に伴い、00年以降に建設が進んだ。振幅が大きい高層階では家具の転倒などで住民が負傷したり、負傷者の救急搬送が遅れたりする恐れがあり、東京都はエレベーターが長期間止まると食料や飲料水などの補給が途絶え、住民の避難生活が困難になる危険を指摘してきた。

11年の東日本大震災では震源から約700キロ離れ、震度3だった大阪でも長周期地震動を観測。55階建ての大阪府の咲洲庁舎(大阪市住之江区)でエレベーターのロープや内装が破損する被害が出た。

(日本経済新聞 2023.2.2)

## 4. マンション転売時の消費税控除は？ 不動産会社と国税局対立！！

中古賃貸マンションを転売する際の消費税控除を認めず、課税処分をした国税当局の対応は不当だとして、不動産会社が処分取り消しを求めた訴訟の上告審弁論が9日、最高裁第1小法廷(安浪亮介裁判長)で開かれた。

不動産会社は「エーディー・ワークス」(東京)。マンションを購入して大規模修繕などして、投資家らに転売する事業を手掛ける。2017年3月期までの3年間の売買に関する消費税の税務処理を巡って国税当局から計約5億3千万円の課税処分を受け、18年に提訴した。

訴訟では、消費税の「仕入れ税額控除」の適用の可否が争われた。販売時に受け取った税額から購入時に支払った税額を控除して納税する仕組みだ。

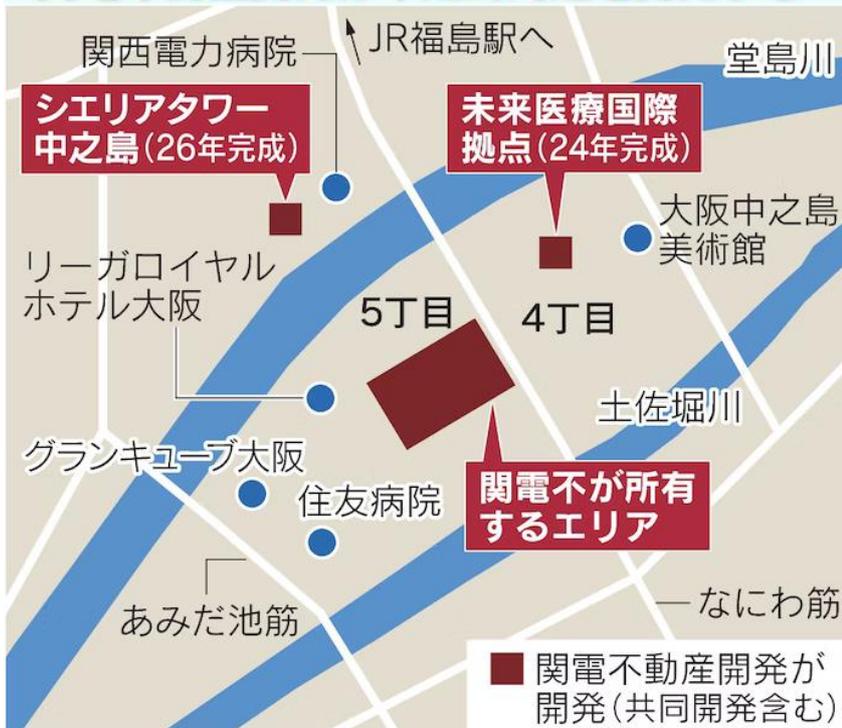
同社は制度に基づいて税務申告したが、国税側は転売先が決まるまでの間、一部の住居から賃料収入を得ていた点を問題視。控除を一部しか認めず申告漏れを指摘した。

2月9日の上告審弁論で、同社側は「マンションの購入は転売収入が目的で賃料収入が目的ではなかった」と主張。国側は「購入時点で、賃料収入の発生は見込まれていた。課税処分は適法だ」と反論した。

(日本経済新聞 2023.2.10)

## 5. 中之島開発人呼び込め！ 関電不動産が注力 新線にらみ 複合施設などの建設を予定！！

### 関電不動産開発は中之島周辺を開発する



関西電力傘下の関電不動産開発は、2031年に開業を控える「なにわ筋線」の新駅、中之島駅(大阪市、仮称)周辺の再開発に乗り出す。22年12月に区画整理の事業認可を受けたことで、現在は空き地が目立つ立地にオフィスや商業施設を備えた複合施設などを建設する検討を始めた。交通の結節点として利便性を高め、人を呼び込む狙いだ。

関電不動産開発が所有するのは、中之島5丁目にある市立扇町高校の跡地を含む約7000㎡の土地だ。具体的な開発計画は23年以降に詰めるが、藤野

研一社長は「オフィスも商業施設の需要もある」と指摘。周辺の地権者とも共同で一体開発に乗り出す可能性もある。

藤野社長は「大阪が関西の中心になるには御堂筋などの『南北軸』だけでは弱い。中之島を中心に夢洲(ゆめしま)から京橋や森ノ宮を結ぶ『東西軸』もあわせて発展させるべきだ」と強調する。

中之島5丁目は西側に国際会議場「グランキューブ大阪」や住友病院、中央にリーガロイヤルホテル大阪が立地するものの、現状は交通アクセスの点で利便性が高いとはいえない。ただ、JR西日本と南海電気鉄道が運行予定のなにわ筋線が31年に開業する。5丁目に完成する新駅「中之島駅」は京阪の中之島駅と接続するとみられ、北は梅田、南へは難波、さらには関西国際空港へつながる交通インフラが完成する。こうした背景から、関電不動産開発はこれまでも中之島5丁目近辺の再開発を進めてきた。

(日本経済新聞 2023. 1. 18)

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)