



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. 南海鉄道、沿線人口つなぎ留め、ニュータウン再生に 100 億円 泉ヶ丘駅に複合施設！！

南海電気鉄道は大阪南部、泉北ニュータウンの再生へ約 100 億円を投じて商業などの複合施設を整備する。同社は 2031 年の「なにわ筋線」開業で悲願の梅田進出を果たすが、主力の難波駅以南の鉄道利用者は減少傾向が続き、沿線人口のつなぎ留めは喫緊の課題だ。泉北地域の住みやすさ向上へ堺市や大阪ガスなどと協力体制の構築にも乗り出す。

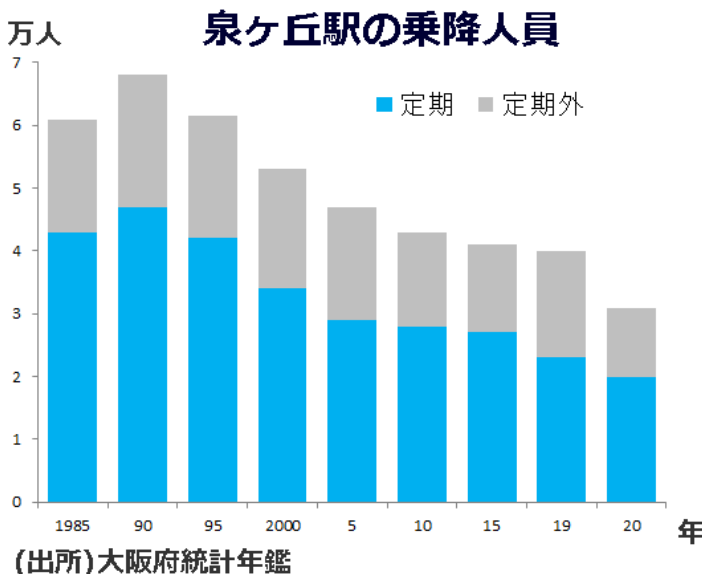
泉北ニュータウンは 1960 年代から堺市を中心としたエリア(約 1600 ㌔)に開発された西日本最大級の住宅地だ。約 12 万人(2020 年末時点)が住み、同エリアには南海電鉄グループが運営する泉北高速鉄道が通る。

今回、同鉄道泉ヶ丘駅(堺市)の駅前施設を建て替え、25 年 10 月開業を目指して地上 4 階地下 1 階、延べ床面積約 1 万 6000 平方㌔の施設を整備する。事業費は 100 億円。低層階の商業施設には店舗の 8 割にスーパーや持ち帰り専門店など食品関連をそろえ、駅利用者はじめ周辺住民の中食需要に応える。

上層階はクリニックなど医療や金融、教育関連のほかオフィス機能も備える。沿線の中堅・

中小企業やスタートアップの誘致に加え大阪市内の企業のサテライトオフィス需要も取り込み、「泉北エリアでの生活を包括的にサポートする」(まち共創本部の森田浩之課長)機能を備える。

泉ヶ丘駅周辺には 25 年 11 月に近畿大学病院が移転を予定しているほか、都市再生機構(UR)も再開発を進めている。南海電鉄では堺市など近大病院への通路も含めた大規模な駅前広場も整備する。ターミナルである難波駅、和歌山市駅を除く沿線主要駅では過去最大の投資案件となる。(日本経済新聞 2022.5.11)



2. ホテル投資回復外資強気目立つ着工6ヵ月連続増、既存物件も取引活発！！

新型コロナウイルス禍で低迷していたホテルや旅館市場に投資マネーが戻り始めた。全国の宿泊施設の着工棟数は2月まで6ヵ月連続で前年同月を上回り、既存物件の取引も活発になっている。今後見込まれる旅行需要の本格回復に備えた動きで、海外投資家の強気の姿勢が目立つ。足元で進む円安で海外勢の投資はますます活発化しそうだが、感染動向によっては旅行需要の回復が遅れ、むしろ施設の供給過多に拍車がかかるリスクもある。



ホテルの新規開発は回復してきている。国土交通省によると、2月の宿泊施設の着工棟数は前年同月比87%増の183棟で、2020年4月以来の高水準になった。前年比プラスは6ヵ月連続だ。ホテル開発は訪日客の増加を見込んで15年ごろから盛り上がり始め、19年半ばのピーク時には、月200棟超が着工していた。新型コロナが広がった20年春以降は減少基調が続き、21年初めには月100棟未満になっていた。

既存物件の取引も21年秋ごろから盛んになっている。目立つのが海外投資家による購入だ。香港拠点の投資ファンド、BPEAリアルエステートは同年11月、大阪市の約300室のホテルを取得したと発表した。売り手は東京建物で、金額は100億円超とみられる。取得とあわせて英インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ(IHG)のブランドに切り替え、集客力を高める。

足元で進む円安は海外勢の投資にとって追い風になる。従来よりも不動産を格安に購入できるためだ。
(日本経済新聞 2022.4.28.)

3. 企業のオフィス回帰の動き、指摘の声も！！

新型コロナウイルス禍の長期化に伴う企業のオフィス戦略の見直しが、ビル賃貸市場に幅広く影響している。

大阪のオフィスビルの賃料は徐々に下落傾向にある。新築ビルの賃料を示す指数は187.86で前年同時期に比べ9.4ポイント低下。既存ビルも145.06と10ポイント下がった。新型コロナウイルスの感染が広がってもしばらくは上昇傾向だったが、オフィスの解約や新築ビルの竣工が続いて空室率が上がるにつれ、賃料下落が顕著になっている。

三鬼商事(東京・中央)によると3月の大阪中心部のオフィス空室率は前月より0.07ポイント高い5.22%で、8ヵ月連続で上昇した。梅田はオフィス転に伴う解約が続き、約6年ぶりに5%台に到達した。

今後の賃料の変調が予想されるのは新大阪だ。22年になり「新大阪第3NKビル」や「新大阪第5ビル5ドイビル」などの大型ビルが相次ぎ竣工。テナント獲得競争も激しくなった。三幸エステート(東京・中央)の斉藤典弘大阪支店長は「新築が出そろい、賃料が見直される」とみている。



ビルの賃料水準は東京・大阪いずれも下落傾向

一方で、企業のオフィス回帰の可能性を指摘する声もある。パーソル総合研究所が2月に全国の正社員に実施した調査によると、自宅やサテライトオフィスなどで仕事をするテレワークの実施率は大阪で27.8%と、東京に比べて20ポイントほど低い。本社が集中する東京に比べて、支社が多い大阪では在宅勤務の環境が整っていないという事情も影響しそうだ。

三鬼商事の小畑大太大阪支店長は「オフィスは縮小ばかりではなく、拡張する企業もある」と指摘している。ビルの供給数に加え、オフィス需要の変動も注視する必要があるだろう。

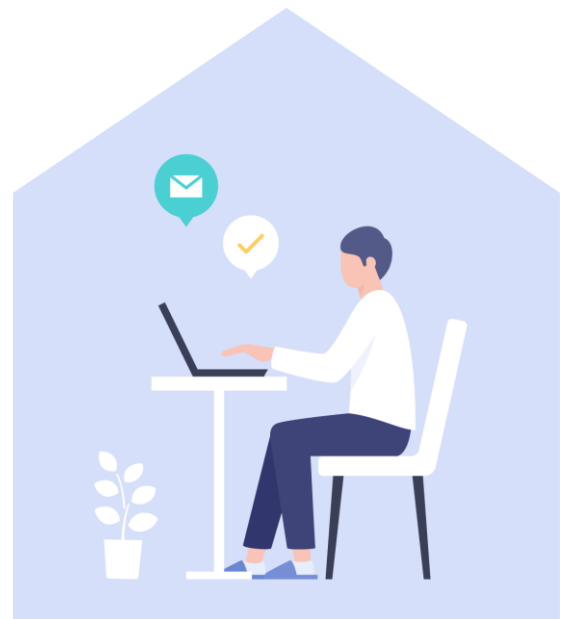
(日本経済新聞 2022.5.5)

4. オフィスの賃料 在宅定着で下落 東京の上期、11年ぶり！！

オフィス賃料の下落圧力が強まっている。日本経済新聞社がまとめたオフィスビル賃貸料調査によると、2022年上期の東京の既存ビル(築後1年以上のビル)の賃料を示す指数は、上期と比べ11年ぶりに前年同期に比べ低下した。

新興企業の拡張移転などの動きもあるものの、在宅勤務が定着した大企業を中心に需要は鈍い。オフィス仲介大手4社からの賃料を聞き取り、1985年2月を100として数値化した。東京の既存ビルの指数が153.57と、21年上期と比べて7.55ポイント低下。上期として11年以来11年ぶりに前年を下回った。

既存ビルは賃貸市場の大半を占め、オフィス需給の動向を反映しやすい。東京の既存ビル指数は21年下期に10年ぶりに前年同期比で低下し、22年上期はこの流れが続いたうえ前年同期からの低下幅をさらに広げた。



(日本経済新聞 2022.5.5)

5. 住宅仲介、担当者を指名可！ 売却検討者向けサイト、三菱地所！！

三菱地所は不動産の仲介担当者を選べるサービスを始める。中古の戸建てやマンションを対象に専用サイトを5月中に開催する。東京建物系などの約10社の担当者100人が登録し、物件の売却検討者は担当者の経歴や実績などで選択できる。日本の不動産市場は海外と比べ情報性の透明性に課題があり、新サービスで中古住宅売買市場の活性化につなげる。

新サービスは三菱地所子会社の三菱地所リアルエステートサービスが運営する。同社は企業

間取引(B to B)の不動産仲介を手掛けている。個人が保有する不動産をより円滑に売却できるようにするため、新サービスでは中立的な立場をとるため運営に特化する。

専用サイトには当初、東京建物不動産販売や京王不動産、住友林業ホームサービスなど約10社が参加する。担当者は個人情報や経歴のほか、強みのある仲介分野や過去の売却実績などを開示することで、売却検討者から依頼を受けた後のミスマッチを減らす。

居住用のマンションや戸建て、土地を売却したい人は専用サイトに会員登録をする。物件の住所や間取り、築年数などの情報を入れると、マッチング度合いの高い仲介担当者が複数表示される仕組みだ。

気に入った担当者が見つければサイト内のチャットで連絡を取り合い、その後電話や対面で細かな条件交渉などを詰めてもらう。

まずは東京23区内の不動産で始め、初年度は200件以上の成約を目指す。2022年度内に対象エリアを首都圏に広げる方針で、大阪圏や名古屋圏での実施も視野に入れる。参加企業は3年で20社、300人を見込む。
(日本経済新聞.5.21)

6.盛り土造成、許可制に！区域指定安全策強化、盛土規制法成立！！

危険な盛り土の規制を強化する盛り土規制法が5月20日の参院本会議で可決、成立した。都道府県などが規制区域を指定し、造成は許可制とする。無許可造成などをした法人には最高3億円の罰金を科す。2023年5月にも施行する。21年7月に静岡県熱海市で発生した土石流災害を受け、違法に造成された盛り土を全国一律で規制する。宅地造成等規制法を改正し、名称を改めた。

盛り土規制法の主なポイント

盛り土により人家に被害を及ぼしうる区域を指定、許可制に

安全な基準に沿って盛り土工事が行われたか確認

土地所有者などの責任の所在の明確化

無許可造成や違反の際の罰則を強化

盛り土規制法では盛り土によって被害を及ぼす可能性のある区域を指定し、区域内の盛り土工事は許可が必要となる。盛り土は土地の造成だけでなく、単に不要な土を捨てる行為や一時的な堆積も対象となる。

盛り土を行う場合の安全対策も強化。国は災害防止のために必要な技術基準

を設定する。盛り土工事の際には、事業者らに工事の状況を定期的に報告させ、適正な基準に沿って安全対策が行われているか確認する。

都道府県や政令指定都市などは今後、区域の指定のため地形や地質の調査を行う。国は調査の円滑化のため、今後有識者による検討会を立ち上げ、ガイドラインを作成する。

(日本経済新聞、2022.5.21)

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)