



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. 基準地価、大阪・京都・兵庫商業地が上昇コロナ制限緩和で活性化！！

関西2府4県の2022年の基準地価(7月1日時点)は大阪府、京都府、兵庫県の商業地価が上昇に転じた。新型コロナウイルス感染拡大を抑えるための行動制限が緩和され、経済活動が再開し始めたことがプラスとなった。一方、インバウンド(訪日外国人)の数はコロナ前の水準にはなお遠く、大阪・ミナミなどの地価に影を落としている。

大阪の商業地で上昇率が最も大きかった地点は7.3%上昇した「箕面市船場東3丁目1番1」だった。北大阪急行電鉄(大阪府豊中市)が進める箕面市までの延伸事業により、経済の活性化が見込まれている。次いで「大阪市港区弁天4丁目12番27」が5.9%上昇。同区は25年国際博覧会(大阪・関西万博)の会場である夢洲(ゆめしま)に近く、今後万博関連の開発が進むことが期待される。

関西商業地の最高価格地点は3年連続で大阪駅前の「グランフロント大阪南館」。前年から2.2%下落したが、下げ幅前回調査から2.5%縮小した。行動制限緩和により店舗の収益力が改善、底堅いオフィス需要も支えとなったようだ。実際、大阪のビジネス地区では大型の不動産取引が活発だ。

繁華街や観光地周辺でも地価が改善した。関西で2番目に地価が高かった大阪・ミナミの商業施設「デカ戎橋ビル」はマイナス1.6%だったが、18.5%の下落を記録した21年調査より下げ幅大幅に縮小した。(日本経済新聞 2022.9.21)

関西の主要地点の地価

	所在地/基準地価(万円)	前年比 (%)
大阪	大阪市北区大深町(グランフロント大阪南館)	2200 ▲2.2
	大阪府中央区宗右衛門町(デカ戎橋ビル)	1870 ▲1.6
	大阪府中央区南久宝寺町(御堂筋センタービル)	635 3.8
京都	京都市下京区四條通寺町東入2丁目御旅町	870 -
	京都市中京区烏丸通四條上る箆町	585 3.0
	京都市中京区河原町通三条下る2丁目山崎町	437 0.5
兵庫	神戸市中央区三宮町(三宮センター街)	620 0.0
	神戸市中央区三宮町(京町筋交差点付近)	306 1.0

(注)1平方メートル当たり。▲はマイナス

2. 基準地価、住宅地 31 年ぶり上昇全用途プラスに全国平均！！

国土交通省が 9 月 20 日発表した 2022 年の基準地価は住宅地や商業地など全用途の全国平均が前年比 0.3%上がり、3 年ぶりのプラスだった。住宅地は 1991 年以来、31 年ぶりに上昇。長期の低金利と新型コロナウイルス流行下での生活様式の変化で、都市近郊でのマイホーム需要が喚起された。

全国 2 万 1444 地点で、7 月 1 日時点の地価動向を調べた。住宅地の全国平均は前年比 0.1%上がった。商業地は 0.5%プラスで 3 年ぶりに上昇。東京、大阪、名古屋の三大都市圏は全用途、住宅地、商業地すべてがプラスとなった。

住宅地は都道府県別でプラスが 14 と前年から倍増した。札幌、仙台、広島、福岡の「地方 4 市」は 6.6%上昇。再開発が進む札幌市は 11.8%上がり、プロ野球の新球場建設で注目される北海道北広島市も 24.8%上昇するなど郊外に波及している。全国の住宅地の上昇率トップ 100 のうち 82 地点を北海道内が占めた。

背景には歴史的な低金利や、住宅ローン減税といった政府の支援策がある。2012 年以降の「アベノミクス」で緩和マネーは住宅市場に流入。コロナ前の 19 年までに住宅地の下落幅は縮小していた。20 年以降のコロナ下で在宅勤務の浸透などライフスタイルも多様化した。交通の利便性に加え、部屋数や広さといった住空間の価値を重視する傾向が強まった。

(日本経済新聞 2022.9.21)



3. マンション・住宅、10 月～12 月景気予測！！

■低金利で需要根強く

都心部の新築マンションを中心に、共働き夫婦世帯が住宅需要を引き続きけん引する。低金利下で中古マンションを含めて投資目的の購入も目立つ。一方、ウクライナ危機の長期化や円安に伴う原材料費の高騰で、建築コストは上昇傾向にある。物価高が購入意欲の減退につながるリスクもある。

(日本経済新聞 2022.9.26)

4. 北大阪急行電鉄延伸沿線の開発着々子育て世帯の流入目立つ！！

北大阪急行電鉄(大阪府豊中市)の延伸事業に合わせ、沿線で不動産開発が相次いでいる。新設される駅周辺では東京建物や住友商事が高層マンションを建設するほか、東急不動産が終点駅の駅ビルの運営を担う。新駅ができる大阪府箕面市内から大阪市中心部へのアクセスが良くなることなどから、箕面市へ移り住むファミリー層が増えている。

北大阪急行はこれまで終点駅だった千里中央駅から 2.5 キロメートル北へ路線を延伸し、2 つの新駅を整備する。開業予定は 2023 年度末。総事業費は 874 億円で北大阪急行や国、箕面市などが負担する。大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)御堂筋線と直結するため大阪市内と行き来しやすく、2 駅の乗降人数は北大阪急行全体の利用者の約 3 割に当たる 1 日 4



北大阪急行線南北線延伸線の路線図
 (北大阪急行線延伸事業パンフレット「北摂くらす」)

万 5000 人を見込む。

延伸に合わせて沿線では不動産開発が進んでいる。千里中央駅の次の駅となる「箕面船場阪大前駅」周辺では東京建物などが約 400 戸の高層マンションを 24 年の完成を目指して建設している。10 月中旬にも販売を開始する。「駅前開発エリアでは初めての分譲住宅として注目度が高い。モデルルームの先行見学会ではのべ 700 人以上が訪れた」(東京建物)

商業施設の整備も進む。終着駅の「箕面萱野駅」では飲食店などが入居する「駅ナカ施設」が完成する予定。駅前でも商業施設を保有する東急不動産が運営を担う。商業施設内には認可保育園など子育て世帯を意識した施設も開設する。

(日本経済新聞 2022.9.14)

5.住宅ローン「フラット 35」、省エネ適合必須に国交省来年 4 月から！！

国土交通省は住宅ローン「フラット 35」の新築住宅への融資について、2023 年 4 月からは断熱性能などで一定の省エネ基準を満たすことを条件とする。国内では 25 年度から、すべての新築で省エネ基準の達成が義務付けられる。金融面の対応を 2 年先行して進め、産業分野と比べて遅れた家庭の温暖化ガスの排出抑制につなげる。

フラット 35 は国交省が所属する独立行政法人の住宅金融支援機構が手掛けている。新築や中古の住宅を買う人に上限 8000 万円で融資する。21 年度の融資実績は約 7 万 2000 件、2 兆 2127 億円だった。1.5%程度の固定金利で 35 年以内の長期融資を受けられるため、根強い需要がある。金額ベースでは民間を含めた住宅ローンの利用実績の約 1 割を占める。

23 年 4 月からは新築住宅で融資する対象を、住宅性能表示制度に基づく断熱性能と 1 次エネルギー消費量で一定の基準を満たす物件に限る。国の指定機関が審査する。国交省の調査では、今の新築住宅のうち 2 割弱は基準を満たしていない。

さらに半年早い 22 年 10 月から省エネ性能が高く、エネルギー消費を実質ゼロにするゼロ・ルギー・ハウス(ZEH)は、金利を最大で 0.5%下げる。もともと省エネ性能の高い住宅を対象に金利が 0.25%低い「フラット 35S」は、省エネ基準の適合を条件にする。



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。
 メールマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない
 (御名前)