KOBAKANニュース

2023年4月6日 VOL.162

株式会社アプレイザル総研
大阪市北区西天満1−10−16
TEL：06−6315−5111
FAX：06−6315−5125
https://erea-office.com
文書：不動産鑑定士小林穂積

このKOBAKANニュースは、㈱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.公示地価15年ぶり上昇率全国1.6%都心回帰商業地伸び!!

国土交通省が3月22日発表した2023年1月1日時点の公示地価は、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比1.6%上昇した。上昇は2年連続で、リーマン・ショック前の08年(1.7%)に次ぐ水準となった。往来の回復や海外マネーの流入で都市部の商業地が伸びた。地方では価格下落も続く。米欧の金融システム不安などによるマネー流入の鈍化はリスクとなる。全国平均の上昇率は22年(0.6%)を1ポイント上回り、新型コロナウイルス禍前の20年(1.4%)を超えた。上昇地点は調査対象の全国2万6000地点の58%(22年は43.6%)に達した。

2023年の公示地価の上昇率

	全用途	住宅地	商業地
全国	1.6% (0.6)	1.4% (0.5)	1.8% (0.4)
三大都市圏	2.1 (0.7)	1.7 (0.5)	2.9 (0.7)
東京圏	2.4 (0.8)	2.1 (0.6)	3.0 (0.7)
大阪圏	1.2 (0.2)	0.7 (0.1)	2.3 (0.0)
名古屋圏	2.6 (1.2)	2.3 (1.0)	3.4 (1.7)
地方圏	1.2 (0.5)	1.2 (0.5)	1.0 (0.2)
地方4市	8.5 (5.8)	8.6 (5.8)	8.1 (5.7)

(注)前年比、カッコ内は前年。地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

商業地は全国で1.8%上昇した。オフィスや店舗が集まる都心部がけん引した。東京23区で千代田、中央、港の都心3区が3年ぶりにプラスとなり、2.1%、2.1%、2.8%上がった。東京、大阪、名古屋の三大都市圏も商業地が2.9%上昇。前年は横ばいだった大阪が3年ぶりにプラスに転じた。コロナ禍からの経済社会活動の正常化が進み、都心回帰の傾向を映し出す。インバウンド(訪日外国人)回復期待から東京・浅草や京都・祇園といった観光地で上昇が目立つ。

住宅地は全国で1.4%上がった。都市部でマンション価格が高騰し、コロナ禍でのテレワークの浸透などで交通利便性が高い郊外でも地価が上昇。都道府県別にみると、人口減などで地価の下落が続く地方県は少なくない。商業地ではおよそ半数の23県(前年は29府県)が、住宅地では22県(同27県)がそれぞれマイナスにとどまっている。

日本の不動産市場は低金利で資金調達でき、年間賃料収入を物件取得価格で割った投資利回りは安定しているとされる。

(日本経済新聞 2022.3.23)

2.商業地大阪圏３年ぶり上昇キタ再開発で!!

国土交通省が 3 月 22 日に発表した 2023 年の公示地価は、3 大都市圏の中で出遅れていた大阪圏の回復基調が鮮明になった。大阪市内を中心に都心で進む再開発や観光客増加への期待感から商業地が３年ぶりに上昇したことが大きい。2 年連続で上昇した住宅地は、大都市近郊でも利便性が高まる駅周辺の上昇が目立ち始めた。

梅田周辺の「キタ」エリアにある同南館の地価は大阪圏の最高価格で、上昇率は 1.4%と 3 年ぶりにプラスに転じた。隣接する JR 大阪駅北側の再開発エリア「うめきた 2 期」で来夏以降、高級ホテルやオフィス、商業施設が順次開業することが追い風になっている。

■マンション高騰

うめきた 2 期への期待感は、住宅地の地価にも表れている。圏内最高価格の大阪市福島区の地点は 7.4%伸び、調査地点を設置した 17 年以降、6 年連続で上昇している。

不動産経済研究所によると、同区のマンションは、22 年の 1 ㎡当たりの価格が 91 万 8000 円と前年から 4・4%上昇した。来年 1 月に完成予定の「シエリアタワー大阪福島」(30 階建て、157 戸)は、値上がりを期待した投資目的の購入が目立つという。

		所在地	上昇率(%)	公示価格(1㎡当たり万円)
商業地	1位	堺市美原区平尾290-3	13.6	12.5
	2位	京都市下京区七条通間之町東入材木町481	13.6	117
	3位	京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町310-1	13.2	120
	4位	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町19	12.3	146
	5位	京都市下京区寺町通松原下る植松町709-3	11.1	150
住宅地	1位	奈良市西大寺国見町1-7-20	10.3	32
	2位	奈良県橿原市内膳町5-3-26	8.2	22.4
	3位	大阪府箕面市今宮4-17-20	8.2	18.5
	4位	京都市上京区小川通一条下る小川町206-1	7.5	61.7
	5位	大阪市福島区福島3-1-55	7.4	116

※同じ上昇率で順位が異なるのは小数点第2位以下の四捨五入によるもの

一方、キタに比べて前年に地価が大きく落ち込んだ難波・心斎橋周辺の「ミナミ」では下げ止まる地点が出始めた。国内観光客の回復で、商業地で価格が圏内 2 位の商業ビル「デカ戎橋ビル」は横ばいとなった。

地価上昇の動きは、大都市近郊に広がっている。奈良市の近鉄大和西大寺駅近くの住宅地は、圏内トップの 10.3%の上昇率だった。駅前広場の整備など利便性が向上し、マンション用地の需要が高まった。商業地で最大の上げ幅を記録した堺市美原区のエリアは、商業施設「ららぽーと堺」の出店が背景にある。25 年大阪・関西万博への期待も地価を押し上げている。万博会場への乗り換え駅となる大阪市港区の弁天町駅周辺の商業地はホテルやマンションの開発計画が進み、7.1%上昇した。　（日本経済新聞 2023.3.23）

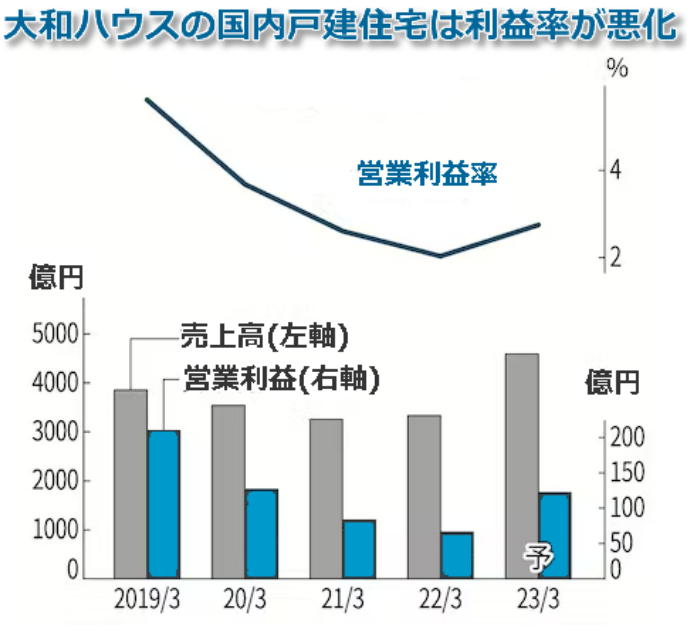
3.大和ハウス、建て売り集中、注文住宅の利益率悪化で転換!!

大和ハウス工業は戸建て住宅の事業モデルを転換する。完成済みの建物を販売する建売住宅の割合を 5 割超に引き上げ、顧客の要望に応じて設計する注文住宅の割合を下げる。

商談から引き渡しまで時間がかかる注文住宅は高騰する建材や人件費の価格転嫁がしにくく、利益率が悪化している。需要減の注文住宅から建売住宅市場に軸足を移す。

注文住宅は顧客の要望に沿って建物の間取りを決める。商談から顧客に建物を引き渡すまで半年から 1 年程度かかるのが一般的だ。商談時に価格を決めて契約するため、引き渡しまでの期間中に当初見込みより仕入れ価格が上がった資材や人件費分を事前に提示した価格に転嫁することは難しい。

こうした状況から大和ハウスの 22 年 3 月期の国内戸建て住宅事業の営業利益率は 2%と、前の期と比較して約 0.6 ポイント低下している。



活路を見いだす建売住宅は堅調に推移する。国交省の調査報告によると、建売住宅の新設着工戸数は 22 年に 1 万 5992 戸だった。前年比 3.5%増で、増加は 2 年連続だ。

建売住宅は土地を仕入れて建物を建てながら販売する。住宅の間取りは業者側が決めるため、建物のコストを抑えやすく販売時期も調整しやすい。資材価格の高騰分を販売価格に転嫁しやすい利点がある。引き合いの強い土地を中心に建売住宅を開発し、土地の仕入れから引き渡しにかかる期間を平均で 1 年弱かかっていたものを数カ月短縮したい考えだ。資産効率を高め、営業利益率の改善を目指す。

（日本経済新聞 2023.3.24）

4.空き家抑止へ放置で増税法改正案を閣議決定！

(注)空き家率は住宅総数に占める空き家の割合
(出所)総務省　「住宅・土地統計調査」

政府は 3 月 3 日、空き家の発生を抑えて活用を促すための関連法改正案を閣議決定した。窓や壁の一部が壊れているような管理不全の空き家について税優遇の対象から外して「増税」する。中心市街地など空き家が集中する区域を対象に建築規制を緩和し、建て替えを後押しする。住宅の相続が増加することを見据え、空き家として放置されない仕組みを整える。

今国会で空き家対策特別措置法改正案の成立をめざす。2015 年の施行以来、初の改正となる。空き家が放置される前に所有者に適切な管理を求める。住宅用地には固定資産税を減額する特例がある。現行制度でも、倒壊する危険のある「特定空き家」は

改善勧告に従わなければ、特例から除くことができるようになっている。法改正ではその予備軍となる「管理不全空き家」も除外対象に加える。

特例が適用されなければ、平均的な宅地では所有者の納税額が 4 倍程度に増える。早めに建物の解体や処分に踏み切ってもらうことで、防災や景観、衛生面で周囲に悪影響が及ぶことを防ぐ。具体的な要件は今後詰めるが、壁に亀裂が入ったり窓の一部が壊れたりしている建物を想定する。

空き家の有効活用に向けて、市町村が中心市街地や観光地などを「活用促進区域」に定める制度を設ける。住宅に用途が限られた区域でも、店舗やカフェなどに転用しやすくする。建物を建て替える際の建築規制も緩める。防災や緊急車両の通行のため幅 4m 以上の道路に接して建てる義務の緩和などを検討する。

国内の空き家数は 18 年時点で 849 万戸ある。このうち賃貸や売却用などを除いた、居住目的のない空き家は 349 万戸で増え続けている。対策を強化しなければ 30 年には 470 万戸に達する見通しだ。（日本経済新聞 2023.3.4）

5.倒産 11 カ月連続増 2 月、息切れ型広がる！

企業倒産が増え続けている。東京商工リサーチが 3 月 8 日発表した 2 月の全国企業倒産件数は前年同月比 26%増の 577 件と、11 カ月連続で前年を上回った。11 カ月連続増加はリーマン・ショック前後の 2009 年 4 月以来、13 年 10 カ月ぶりだ。新型コロナウイルス禍を受けた実質無利子・無担保の「ゼロゼロ融資」返済が本格化し、経営再建を断念する息切れ型の倒産が広がっている。

2 月の倒産件数は 3 年ぶりに前年比プラスとなった。件数の増加率が 20%以上となるのは 3 カ月連続となる。20 年 2 月の 651 件と比べるとまだ低水準だが増加基調は顕著になっている。

業種別では飲食業が 60 件と前年比 54%増えた。運輸業は 2.3 倍の 386 件、建設業は 44%増の 115 件、製造業は 15%増 60 件だった。2 月の負債総額は 36%増の 965 億円で、3 カ月ぶりに前年を上回った。ゼロゼロ融資を利用した企業の倒産は 48 件と 2.5 倍に増え、累計件数は 681 件となった。最長 3 年間の利子補給期間は 4 月から順次終了し、今後は返済が本格化する。経営改善が進まず、事業継続を断念する企業が増えている。東京商工リサーチは「企業倒産は春先から増勢を強める可能性が高まっている」と指摘する。

（日本経済新聞 2023.3.9）

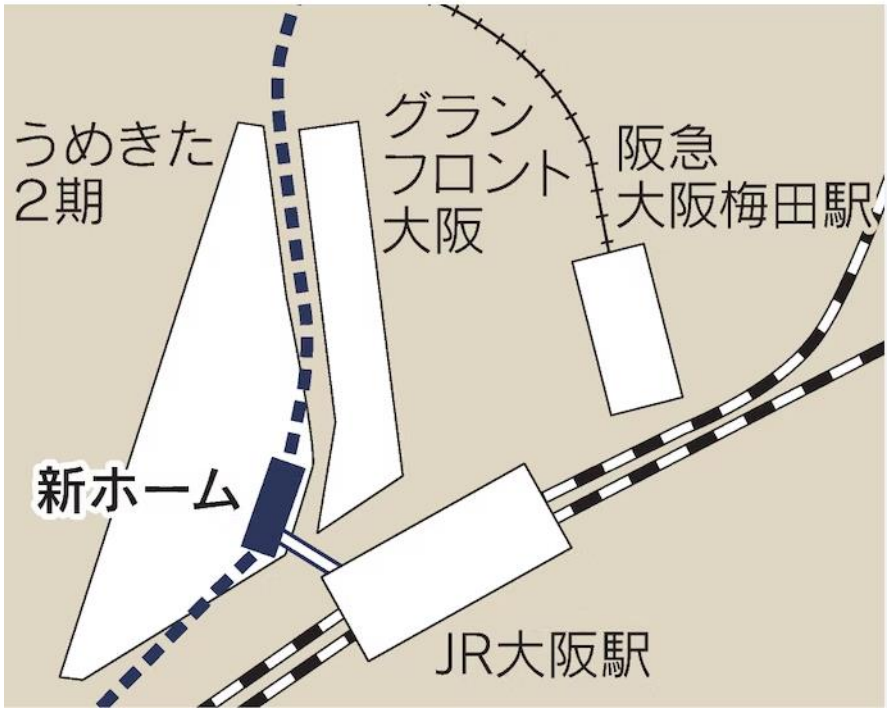
6.大阪駅改造　JR 西新ホーム開業

JR 西日本は 3 月 18 日、大阪駅北側に整備していた新地下ホームを開業する。大阪駅から関西国際空港など各地へのアクセスを良くすると同時に、利用者の利便性向上などに向けた鉄道の技術革新に弾みをつける。周辺では「うめきた 2 期」地区などの再開発が進んでおり、大阪駅の機能強化で利用者の回復や新たな収益につなげる狙いだ。

新たな地下ホームは大阪駅と地下通路でつながる。新ホームにより大阪駅から大阪府南部などへのアクセスが向上する。京都駅と関西空港を結ぶ特急「はるか」や、和歌山方面に向かう「くろしお」が新たに大阪駅で停車することになる。大阪~関西空港間の所要時間は 20 分短縮の 47 分に、大阪～和歌山間の所要時間は 33 分の短縮になる。また、これまで新大阪駅までだった「おおさか東線」も新ホームへ乗り入れる。

2031 年に「なにわ筋線」が開通すれば南海電気鉄道の列車も新ホームに乗り入れる。ドアの位置が異なる複数の列車に対応できる。

新ホームはうめきた２期地区の玄関口となる



新ホームは大阪駅北側で進む再開発地区への主要な玄関口にもなる。貨物駅跡地を中心とする再開発は、まず東側に複合施設「グランフロント大阪」13 年に完成。残るうめきた 2 期地区（グラングリーン大阪）では現在、オフィスなどが入る複合施設や公園の整備が進む。

大阪駅周辺では大阪中央郵便局跡の「JP タワー大阪」（24 年完成）など相次いで新ビルが開業する予定。駅周辺のオフィス人口の増加を収益につなげられるか、新ホーム開業は JR 西にとってコロナ禍後の成長に向け試金石になりそうだ。　（日本経済新聞 2023.3.17）

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）