



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. IR、観光効果に期待大阪の計画政府が認定へ!!

政府は4月14日にもカジノを含む統合型リゾート(IR)を巡り、大阪府と大阪市の整備計画を認定する方向で最終調整に入った。カジノを含めた IR が実現すれば日本初となる。政府は IR を海外からの観光需要を喚起する起爆剤に位置づけるが、地域からは治安悪化などに対する不安の声もある。新たな施設を「観光立国」の実現に生かすため、丁寧な説明が求められる。大阪



府・市は2022年4月に国に区域整備計画を提出した。審査を担う国土交通省の有識者委員会が認定要件を満たしていると判断したもようだ。

大阪の IR は大阪湾に浮かぶ人工島・夢洲(ゆめしま)を拠点とする計画だ。カジノのほか、国際会議場や展示場、ホテル、劇場などを設ける。年間に2000万人の来訪者と5200億円の売り上げを見込む。大阪は地域政党・大阪維新の会が IR 推進を掲げ、4月9日投開票の大阪府知事・市長の「ダブル選」で勝利した。IR の開業で地元経済の活性化を狙う。早ければ2029年秋から冬の開業を目指す。

カジノを伴う IR の招致には地域住民の不安もある。観光客の増加による治安が悪化したり、ギャンブル依存症が増えたりする懸念が根強い。

政府が21年10月~22年4月に候補地を募集したところ、整備計画を提出したのは大阪と長崎の2カ所にとどまった。横浜市や札幌市なども誘致を目指していたが、反対にあって断念した。和歌山県では「資金計画が不透明」として県議会での承認が得られず、行き詰まった。

(日本経済新聞 2022.4.13)

2. あべのハルカス一帯集客テコ入れ近鉄百貨店、32億円投資!!

近鉄百貨店は、あべのハルカス近鉄本店(大阪市)を中心とする阿倍野エリアの集客力向上に乗り出す。2024年度までに32億円を投じ、運営する3施設を改装するほか新たな商業施設を建設する。富裕層向けやファミリー層向けなど各施設のコンセプトを明確に

近鉄百貨店は「ハルカスタウン」の集客力を高める



して、一帯で幅広い客層の呼び込みを目指す。

あべのハルカス近鉄本店は13年6月に「タワー館」が先行オープンした。営業面積約10万㎡の本店と、近隣で運営する約1万4千㎡の商業施設「あべのHoop(フープ)」「あべのand(アンド)」を大幅に改装する。

あべのハルカス近鉄本店はインバウンド(訪日外国人)などの富裕層の取り込みを狙い、タワー館を中心にブランド力を高める。高級ブランドが集まる「特選ブティック」を、「ウイング館」や隣接するフープの1階部分まで拡張する。フープは、ファミリー層や若年層向けの専門店街としての役割を明確にする。現在あるファッション・雑貨などの店舗やレストランに加え、若者が楽しめるスポーツアミューズメントをつくる方針だ。

最も南側に位置しマンションなどに近いアンドは、地域住民に寄り添った店舗構成にする。生活雑貨店などが多い1階を食品のゾーンにし、フランチャイズで営業する成城石井を拡張する。

「フープとアンドの間に位置するビルの土地と建物を買い取り、建て替えを経て24年を目標に「医療モール」を開業する。診療所や、健康づくりを意識したレストランを誘致することで、他の3施設とは違った形で地域住民の生活に密着した施設を目指す。

(日本経済新聞 2023.4.6)

3.住宅ローン金利0.1%台に au じぶん銀行引き下げ競争激しく!!

KDDI系でインターネット専門のauじぶん銀行は4月14日、借り換え向けの変動型住宅ローン金利を引き下げた。一定の条件を満たせば、適用金利が0.196%となる。0.1%台は同行として過去最低水準とみられる。借り手の8~9割が割安な変動金利を選ぶなか、借り換え需要を取り込もうと金利の引き下げ競争が激しくなっている。

変動型金利は短期金利と連動する基準金利から優遇幅を差し引いた金利を適用する。auじぶん銀行の基準金利は2.341%となっており、6月30日までの借り換えについて優遇幅を1.952%から2.045%に上げた。

(日本経済新聞 2023.4.14)

4.中古マンション、最高値を更新！！

東京カンテイ(東京・品川)が4月20日発表した3月の中古マンション平均希望売り出し価格は、東京都心6区(千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷)が70㎡が当たり1億178万円だった。前月比140万円(1.4%)高く、2002年の集計開始後の最高値を2カ月連続で更新した。千代田区で築年数が浅い高額な物件が出回り、全体を押し上げた。

専有面積30㎡未満の住戸や事務所・店舗用を除く、ファミリータイプのみを調査対象とした。

都市圏別では、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)が同6万9000円(0.1%)安い4860万円だった。このうち東京都は同9万円(0.1%)高の6450万円、神奈川県は同7万円(0.2%)安い3661万円、千葉県は同59万円(0.2%)安い2770万円だった。

正味の在庫量を示す流通戸数は、都心6区で4197戸だった。前月比では20.9%増えた。直近3カ月間に値下げした住戸の割合を指す価格改定シェアは同エリアで44.8%と、前月から5.2ポイント高い。

東京カンテイの高橋雅之主任研究員は「相場の高騰や物価高によって買い手の購買意欲が弱まっており、築年数が古い物件や立地が悪い物件から価格の調整色が強まっている」と指摘する。築年数が浅い物件はじり高が続くとみられ、値動きが二極化する可能性がある。

(日本経済新聞 2023.4.21)

3月の中古マンション価格

| 地域 | 価格 | 騰落率 |
|--------|--------|-------|
| 首都圏 | 4860万円 | ▲0.1% |
| 東京都 | 6450 | 0.1 |
| 神奈川県 | 3661 | ▲0.2 |
| 埼玉県 | 3051 | 0.1 |
| 千葉県 | 2770 | ▲2.1 |
| 東京都23区 | 7034 | 0.8 |
| 都心6区 | 1億178 | 1.4 |
| 近畿圏 | 2895 | ▲0.7 |
| 中部圏 | 2331 | 0.9 |

(注)ファミリータイプの平均希望売り出し価格、70㎡当たり、騰落率は前月比、▲は下落(出所)東京カンテイ

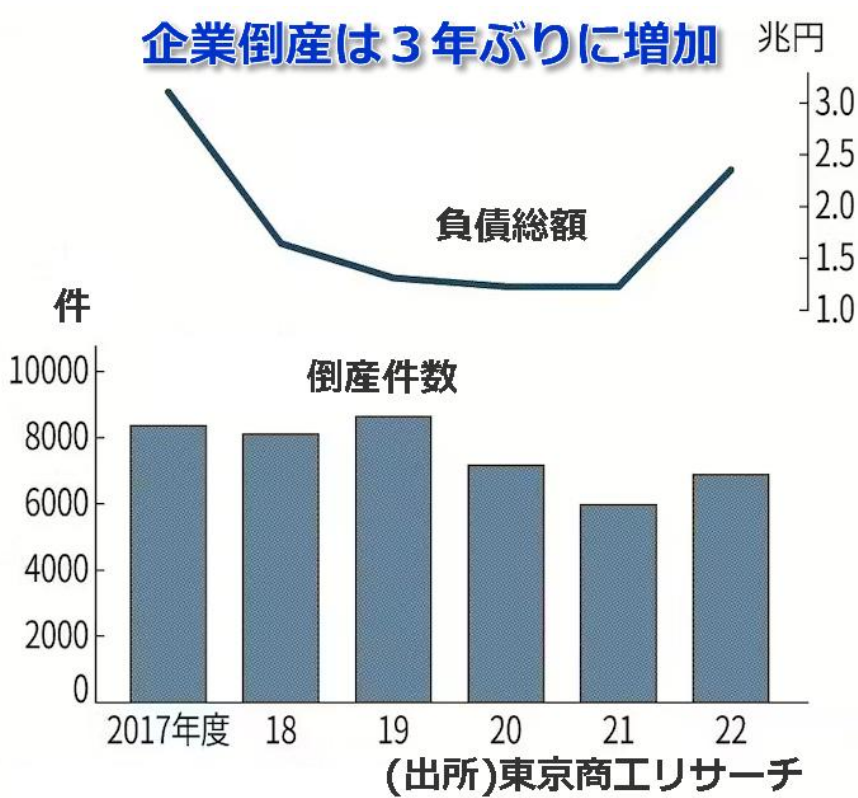
5.全国の住宅データ販売築年数や面積、防災に活用！！

MS&AD インシュアランス・グループホールディングス(HD)は住宅関連情報のデータベースを販売する。築年数や階数、面積といったゼンリンや総務省のデータを編集。独自に推定した住宅価格や家財価格など資産価値も分かるようにする。自然災害発生時のリスク分析や経済への影響分析での活用を見込み、防災や減災に役立てる。

傘下のMS&AD インターリスク総研(東京・千代田)がデータベース「日本全国住宅資産データ」を販売する。日本全国の住宅について250区画ごとに建築年区分や住宅価格などが分かる。災害時の支払保険金の推定などに利用してきた資産価格を推定するノウハウを活用している。通常価格は297万円で、大学や研究機関には198万円で提供する。

(日本経済新聞 2023.4.13)

6. 企業倒産 3年ぶり増加 「ゼロゼロ融資」返済重荷昨年度 15%増!!



企業倒産が増えている。東京商工リサーチが4月10日発表した2022年度の全国倒産件数は前の年度比15%増の6880件と3年ぶりに増えた。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」の返済が本格化し、再建を断念するケースが増えた。物価高や人手不足も追い打ちとなり、3月単月では前年同月比4割増と異例の伸びを示した。歴史的低水準に抑えられてきた倒産は転換期を迎えている。

3月単月の倒産件数は38%増の809件だった。単月で

800件を超えるのは3年8カ月ぶり。倒産件数が前年同月を上回るのは12カ月連続。前年からの増加率は、22年秋以降、2ケタ台が続いている。

足元で目立つのが、コロナ禍をゼロゼロ融資などの支援策でしのいだものの、過剰債務のため倒産するケースだ。コロナ禍の20～21年度は支援で企業の資金繰りが改善し、21年度の倒産件数は57年ぶりの低水準だった。20年に始まったゼロゼロ融資は各都道府県が利子を補給することで3年間は利払いを実質免除する。23年は利払いを迫られる企業が多い。ゼロゼロ融資を受けた後に倒産した件数は22年度が541件と3.6倍に急増した。

(日本経済新聞 2023. 4. 11)

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)