



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. 基準地価回復、全国商業地 50%、大阪圏 3.6% 上昇!!

新型コロナウイルスの影響が薄れ、インバウンド(訪日外国人)客などが回復する中、地価の上昇が鮮明になっている。国土交通省がまとめた 2023 年の地価調査(基準地価、7 月 1 日現在)によると全国の全用途平均・住宅地・商業地はいずれも 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は全国の調査地点のうち 50%で上昇。大型再開発や複合ビルの建設が進む地域の地価上昇が目立った。

●大阪圏

大阪圏は商業地が 3.6%の上昇、住宅地が 1.1%の上昇となった。上昇はいずれも 2 年連続。インバウンドを含めた観光客が急速に増えている背景に、繁華街などを中心に商業地価の上昇幅が拡大した。

商業地の最高価格地点は 4 年連続で JR 大阪駅前のグランフロント大阪南館で、1 平方メートルあたり 2300 万円。マイナスだった前年から上昇に転じ、上昇率は 4.5%だった。同駅北側の再開発地域「うめきた 2 期」では 2024 年の一部開業を見据えて整備が進む。同地域西側の大阪市福島区の商業地では 10%を超える上昇地点もあった。

大阪市では商業地の上昇率は前年が

1.7%だったのに対して 5.5%だった。25 年国際博覧会(大阪・関西万博)の開催や 30 年に開業が見込まれるカジノを含む統合型リゾート(IR)などへの期待感が地価を押し上げているとみられる。大阪市では住宅地も上昇率が 2.5%と前年(1.1%)より拡大した。

京都や奈良など日本を代表する観光地を抱える地域では、旅行者の増加を背景にホテルや店舗の需要が回復した。京都市の商業地は 4.9%のプラスとなり、前年に引き続いて上昇した。特に清水寺など有名観光スポットがある京都市東山区の上昇率は同市内で最も高い 6.9%だった。奈良県では前年は横ばいだった商業地が 0.9%上昇した。前年比でプラスになるのはコロナ禍前の 19 年以來 4 年ぶり。(日本経済新聞 2023.9.20)

地方圏の商業地は 4 年ぶり 上昇

	全用途	住宅地	商業地
首都圏	1.0% (0.3%)	0.7% (0.1%)	1.50% (0.5%)
三大都市圏	2.7 (1.4)	2.2 (1.0)	4.0 (1.9)
東京都	3.1 (1.5)	2.6 (1.2)	4.3 (2.0)
大阪圏	1.8 (0.7)	1.1 (0.4)	3.6 (1.5)
名古屋圏	2.6 (1.8)	2.2 (1.6)	3.4 (2.3)
地方圏	0.3 (▲0.2)	0.1 (▲0.2)	0.5 (▲0.1)
地方4市	8.1 (6.7)	7.5 (6.6)	9.0 (6.9)

(注)前年比、カッコ内は前年、▲は下落、地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

2. 商業地、関西5府県で上昇、大阪・京都・兵庫住宅地も回復!!

関西2府4県の2023年の基準地価(7月1日時点)は、和歌山を除く2府3県の商業地が上昇した。新型コロナウイルス禍の影響が薄れ、インバウンド(訪日外国人)など観光客の増加で企業活動が活発化してきたことが影響した。住宅地は大阪で2年連続の上昇となったほか、京都と兵庫で上昇に転じ、回復してきた関西の経済状況がプラスに働いた。

商業地は大阪と京都、兵庫で2年連続の上昇となり、上昇率はいずれも前年を上回った。奈良と滋賀は新型コロナ禍前の1年以來4年ぶりに上昇となった。下落は和歌山のみで3年連続のマイナスとなった。

関西の商業地で最高価格地点は4年連続で大阪駅前の「グランフロント大阪南館」だった。価格は1平方メートルあたり2300万円。前年比の変動率はマイナス2.2%だった前年からプラスに転じ、上昇率は4.5%となった。

経済活動が回復し、大阪駅北側の「うめきた2期」など同駅周辺で再開発が順調に進んでいることが追い風となった。大阪の商業地で上昇率が最も大きかった地点は「うめきた2期」の西側にある「福島区福島6丁目20番2」で、上昇率は11.5%だった。

関西2府4県の基準地価平均変動率				
	商業地		住宅地	
大阪	4.3	1.6	1.3	0.4
京都	3	1.4	0.5	▲0.2
兵庫	1.7	0.4	0.6	▲0.1
奈良	0.9	0	▲0.8	▲1.0
滋賀	0.6	0	▲0.4	▲0.9
和歌山	▲0.5	▲0.9	▲0.8	▲1.1

(注)変動率は前年比、%、▲はマイナス。網掛けは2022年

大阪府の商業地は全地点で上昇や横ばいとなり、03年以來20年ぶりにマイナスの地点がなかった。大阪市西区では10%前後の高い上昇となった地点が複数あった。同市のベイエリアで開催される25年国際博覧会(大阪関西万博)のホテル需要などへの期待が大きいようだ。

また、国内外から観光客が多く行き交う大阪市の繁華街ミナミの中心部にある「デカ戎橋ビル」の変動率は前年のマイナス1.6%から一転、プラス4.3%となった。

インバウンドや国内旅行客の回復から、観光地の周辺や繁華街での上昇が顕著だ。

京都府の商業地の上昇率は3.0%だった。有名観光地がある京都市東山区は6.9%上昇するなど高い伸び率を示した。

住宅地は大阪と京都、兵庫の3府県で上昇し、このうち京都と兵庫は前年のマイナスからプラスに転じた。(日本経済新聞 2023.9.20)

3. 大阪駅前、マルビル跡地にバス発着場大和ハウス、協会と覚書!!

2025年国際博覧会(大阪・関西万博)で、大和ハウス工業はJR大阪駅前(大阪市)にシャトルバスの発着場を整備する。19日、万博の運営主体、日本国際博覧会協会(万博協会)と覚書を交わした。発着場は無償提供する。バスは来場者を会場の夢洲(ゆめしま)に輸送する。今夏、建て替えのため解体工事に入った「大阪マルビル」の跡地を一時的に利用する。24年9月に着工し、同12月に完成させる。同社傘下のフジタと大和リースが建設を担う。待合室など施設の延べ面積は620平方メートルで、電気自動車(EV)バスの急速充電器も3基備えつける。

同発着場にはシャトルバス 7 台を導入。1 日に最大で 30 便を走らせ、1400 人を運ぶ計画だ。京阪ホールディングス(HD)傘下の京阪バス(京都市)が運行を担う。

万博協会は同日、大阪市内などの鉄道駅 10 カ所と夢洲を結ぶシャトルバスを運行する事業者を決定。京阪バスのほか、阪急バス(大阪府豊中市)や阪神バス(兵庫県尼崎市)などを選定した。桜島駅、新大阪駅の近くの発着場からも運行する。

大阪・関西万博では 25 年 4 月から半年間の会期で約 2820 万人の来場を見込み、万博協会は多い時期で 1 日に 20 万人以上が会場を訪れると試算する。22.9 万人が来場する場合、シャトルバスはうち約 15%にあたる 3.5 万人の輸送を担う予定。12.6 万人(約 55%)は大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)中央線で訪れるとみられる。(日本経済新聞 2023.9.20)



4. ミナミの玄関口南海難波駅前歩行者広場に!!

大阪市の南海電気鉄道難波駅前が 11 月末、歩行者専用の広場として生まれ変わる。かつてはタクシープール(待機所)などだったが、今後は買い物客らが休憩できるようになる。検討されている人流データの活用などで、周辺への回遊性を高めて市南部の繁華街ミナミを活性化することが今後の課題だ。

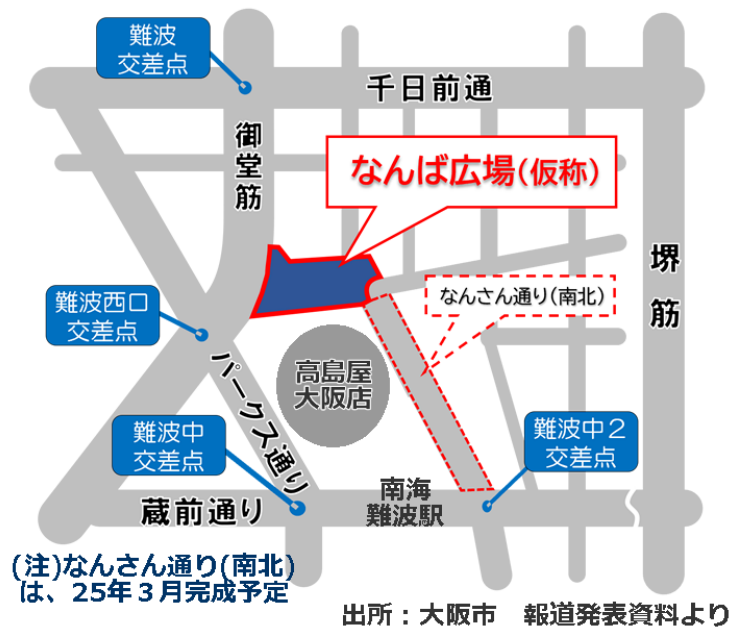
11 月末に歩行者専用の広場としてオープンする「なんば広場」は、南海難波駅の北側にある約 6000 平方メートルの空間。広場から南東方向に伸びる「なんさん通り」も 2025 年春から本格的に歩行者の専用空間とする予定で、電柱の地下化などの工事を進めている。

駅前には以前、車道やタクシーの乗り場とプールがあり、歩道は通行量に対して幅が狭くて過密状態だった。解消するために 08 年、歩行者のための広場にする構想が地元商店街などから浮上した。戎橋筋商店街振興組合の菊地正吾理事長は「当初は『夢のまた夢』とまでいわれたが、車中心から人中心のまちづくりへの転換を図ろうとする大阪市と連携して実現できた」と振り返る。

広場にはベンチなどを配置し、人々が待ち合わせをしたり、くつろいだりできるようになる。定期的にイベントも開催される予定だ。

駅前を歩行者空間にすることで特に期待されるのが、周辺の商店街などへの回遊性を向

周辺への回遊を促す効果が期待される



上させることだ。

21年に同広場で車両通行を規制して行った社会実験では、期間中に南海難波駅近くの地点からの平均移動距離を計測したところ、普段の休日に比べて約1.7倍伸びた。道頓堀周辺に集中していた人々が分散する動きも見られた。

(日本経済新聞 2023.10.4)

5. うめきたタワーマン2 5億円2期の最上階、関西最高額

◆2期の最上階、関西最高額

JR大阪駅北側で再開発「うめきた2期(グラングリーン大阪)」を進める積水ハウスなどは12日、建設中の高層マンションの最上階の1部屋を25億円で分譲すると発表した。関西のマンション住戸で過去最高額になるとしている。

名称は「グラングリーン大阪 THENORTHRESIDENCE(ザノースレジデンス)」で地上4階建て、総戸数は484戸だ。このうち販売する236戸の専有面積は約46～約305平方で、2024年2月から売り出す。

25年12月に完成し、引き渡しは26年3月の予定だ。既に富裕層向けの説明会を開き、一部の住戸は購入者が決まっているという。グラングリーン大阪の目玉となる約4.5畝の「うめきた公園」を一望でき、28戸には専用エレベーターで自家用車のまま乗り入れられる「カーギャラリー」を併設する。共用部に400㎡超の「屋上庭園」や「スカイラウンジ」を備える。

「うめきたの財産として街の魅力をさらに向上させたい」。積水ハウスの仲井嘉浩社長は同日開いた記者会見でこう語った。

不動産経済研究所(東京・新宿)によると、関西で売り出されたマンション住戸の最高価格は東京建物が大阪市内に開発中の「ブリリアタワー堂島」の10億8000万円。グラングリーン大阪に隣接する「グランフロント大阪」の分譲高層マンション「グランフロント大阪オーナーズタワー」の最高価格は4億1500万円だった。

関西で高額マンションの供給が増えている		
物件名	最高価格	販売開始
グラングリーン大阪ザノースレジデンス	25億円	24年2月
ブリリアタワー堂島	10億8000万円	21年11月
ザ・パークハウス京都鴨川御所東	7億4900万円	15年12月
ザ・北浜	5億8000万円	07年10月
ザ・タワー大阪	4億5000万円	06年7月
シエリアタワー中之島	4億3999万円	23年8月
MJR堺筋本町タワー	4億3500万円	18年12月
グランフロント大阪オーナーズタワー	4億1500万円	11年12月

(出所)不動産経済研究所

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)