



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. 箕面効果 3200 億円北大阪急行延伸 3 月 23 日！！

北大阪急行電鉄(大阪府豊中市)の南北線が約 1 カ月後の 3 月 23 日に延伸されるのを前に、2 駅が新設される大阪府箕面市では再開発が加速している。新駅に隣接して計 1100 戸以上の高層マンション3棟が開業を予定するほか、バスターミナルなどが整備される。都市機能の充実により経済波及効果は 3200 億円強との試算もあり、地域活性化への期待は大きい。

延伸部は「千里中央駅」(豊中市)から北に延びる約 2.5 キロだ。相互乗り入れする大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)御堂筋線により、乗り換えせずに新大阪や大阪・梅田に移動できるようになり、1 日の乗降者数は両駅合わせて 4 万 1000 人を見込む。

延伸に伴う経済効果は大きい。箕面市による試算では地価上昇や工事に伴う波及効果が 3227 億円に上り、その後も商業施設の売り上げや税収の増加などにより年間で 614 億円の効果が見込まれる。

沿線では新駅開業に合わせた再開発が進行中だ。箕面船場阪大前駅(箕面市)周辺では高層マンションの建設が進む。2025 年 1 月には東京建物などが手がける地上 30 階建ての高層マンションが入居開始となる。担当者は「販売中のうち約 9 割は入居の申し込みがあり、売れ行きは好調だ」と話す。同社などはさらに地上 31 階建てマンション 2 棟を 26 年 12 月の入居開始に向けて建設している。

また、新たに南北線の終点となる箕面萱野駅(箕面市)は、千里中央駅に代わるバス輸送網の結節点となる。新御堂筋は交通渋滞が非常に深刻ともいわれることから、人の輸送を鉄道が代替することで混雑緩和を期待[する見方もある。] (日本経済新聞 2024. 2. 22)



## 2. 東京銀座商業施設の賃料上昇 10 月~12 月高級ブランド出店活発！！

日本の主要都市にある商業施設の賃料が上昇している。民間調査によると東京・銀座の賃料は 6 年半ぶりの高水準となった。新型コロナウイルス禍明けの人出の回復や訪日外国人客の増加で、高級ブランドなどの出店意欲が高まった。街に活気が戻ったことから家電などの小売り大手が事業拡大に向け商業施設を買い取るといった不動産取引も活発

## 商業施設の賃料は上昇が目立つ

になっている。

不動産サービス大手のシービーアールイー(CBRE、東京・千代田)がまとめた 2023 年 10~12 月期の銀座の 1 坪(約 3.3 平方)あたりの想定成約賃料は、同社が「ハイストリート」と定義する中央の目抜き通りなどで前四半期比 0.9%高い 26 万 3000 円。17 年 4~6 月期(27 万円)以来の高水準だ。東京・渋谷も 13 万 4400 円と 3.9%高い。

大阪(心斎橋)は 10.8%高の 22 万 6000 円と 4 四半期連続で上昇した。京都、神戸、福岡(天神)も前四半期の賃料を上回った。

同社で路面店舗の仲介部門責任者を務める藤田祐介氏は「資金力のある外資系の高級ファッションブランドなどの積極出店が賃料上昇をけん引している」と指摘する。大阪は 25 年に控える国際博覧会(大阪・関西万博)に向けた出店の動きも見られるという。

コロナの感染拡大が落ち着き、電子商取引(EC)から実店舗に買い物の場が戻ってきた。特に高級ブランドや人気の小売店が集まる商業地では来訪者の買い物に使う支額も大きい。

(日本経済新聞 2024. 2. 14)

	エリア	想定成約賃料	
東京	銀座	26万3000円	(0.9%)
	渋谷	13万4400円	(3.9)
	新宿	17万円	(0)
	表参道・原宿	19万8800円	(0)
大阪	心斎橋	22万6000円	(10.8)
名古屋	栄	7万1000円	(0)
京都		9万6500円	(3.8)
神戸		10万4500円	(5.0)
福岡	天神	5万6200円	(1.3)

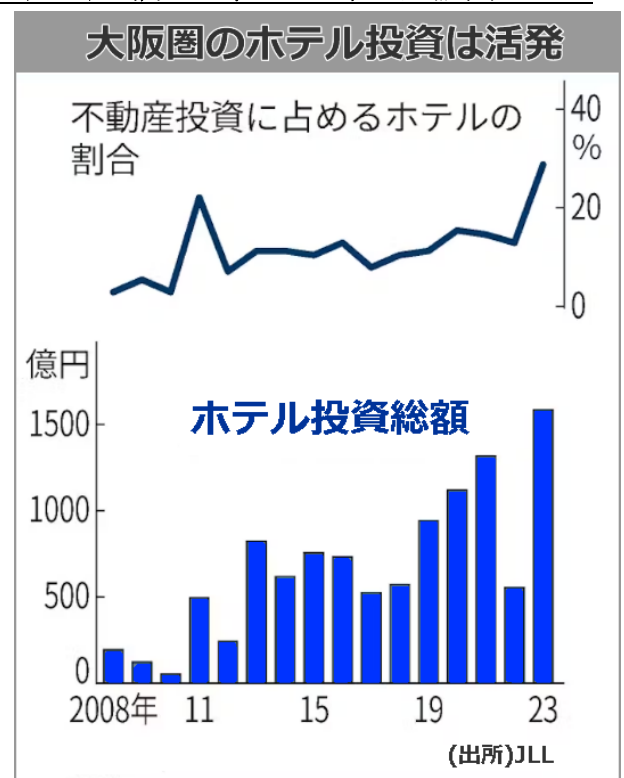
(注)CBREまとめ、ハイストリートの共益費を含む 1 坪当たり想定成約賃料。23年10月~12月期。カッコは前四半期比の上昇率

### 3.大阪圏ホテル投資最高、昨年2.8倍の1580億円

不動産サービス大手ジョーンズラングラサール(JLL)の調査で、2023年の大阪圏でのホテル投資(売買)額が過去最高となった。新型コロナウイルス禍で落ち込んだ宿泊需要が戻るにつれ、不足感が強い大阪のホテルに国内外のマネーが再び流れ込んだ。金利上昇に伴う収益リスクが意識されるものの、25年国際博覧会(大阪・関西万博)を控えてホテルの需要は伸びると見込まれ、投資が続く可能性は高い。

23年の大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県)のホテル取引額は前年比 2.8 倍の 1580 億円だった。直近のピークだった 24 年の 1310 億円を上回り、調査を始めた 08 年以降で最高額となった。首都圏は 2%増の 1630 億円で、比較すると大阪圏の伸び率が際立つ。

主な売買としては、カナダの大手生命保険会社傘下の不動産投資会社であるベントール・グリーンオーク・グループがロイヤルホテルから「リーガロイヤルホテル」(大阪市)の土地と建



物を約 550 億円で取得した。森トラストも「リーガロイヤルホテル京都」(京都市)の土地と建物を米投資ファンドのフォートレス・インベストメント・グループから取得した。

取引があったのは高級ホテルだけではない。「ビスポークホテル心斎橋」(大阪市)や「theb 大阪新世界」(大阪市)といった比較的手ごろな宿泊料金のホテルも幅広く売買された。

大阪・関西万博や 30 年のカジノ統合型リゾート(IR)の開業を見据え大阪でホテル投資・開発の勢いは続く。1 月には森トラストが初めて大阪・難波に進出し、米マリオット系ホテル「フェアフィールド・バイ・マリ「オット大阪難波」の土地と建物を取得した。シンガポールのカペラホテルグループも 25 年に大阪城の近くで開業する。

(日本経済新聞 2024.2.7)

## 4.大阪府、9年連続転入超昨年 of 人口移動 関西全体は転出超過！！

総務省が 1 月 30 日発表した 2023 年の住民基本台帳人口移動報告によると、大阪府は 9 年連続で転入者が転出者より多い転入超過となった。一方、関西 2 府 4 県全体では 2670 人の転出超過で、人口減少に歯止めかかっている。大阪圏(大阪、兵庫、京都、奈良)の日本人だけでみると、11 年ぶりの転入超過だった。大阪圏は 559 人の転出超過(外国人を含む)となり、22 年に比べ 1788 人縮小した。大阪府は同年に比べ 4253 人多い 1 万 792 人の転入超過で、全都道府県で 4 番目に多く、関西では最も多かった。

だが府県別では、京都府は 2635 人、兵庫県は 7397 人、奈良県は 1319 人、和歌山県は 2123 人の転出超過だった。滋賀県は 6 年連続の転入超過を堅持したが、超過数は 2 年より 1543 人少ない 12 人と縮小した。同県担当者は「子育て支援や働く場の創出などの施策に一定の効果があった。だが新型コロナウイルス禍が収束に向かう中抑えられていた大都市への転出が拡大傾向にある」と見る。

大阪市は 10 年連続で転入超過を維持した。全国の市町村別では、東京 23 区に次ぐ 2 番目の人口流入となった。一方で外国人は 2000 人近い転出超過だった。

他の政令市では堺市が 527 人、神戸市が 4232 人、京都市が 1339 人の転出超過(いずれ外国人を含む)と、関西の比較的大きな自治体では明暗が分かれた。(日本経済新聞 2024. 1. 31)

## 5.地銀融資「無保証」が過半事業承継・企業に追い風！！

地方銀行で経営者に個人的な債務保証を求めない無保証融資が急増している。金融庁によると 2023 年 4~9 月の地銀行の新規融資に占める無保証融資割合が、半年前(22 年 10 月~26 年 3 月)より 14 ポイント高い 5%となった。メガバンクなど大手行 9 行は 4 ポイント高い 76.5%だった。23 年 4 月の金融庁の監督指針改正をきっかけに、個人保証に頼った融資慣行が大きく変わりつつある。

経営者保証は会社が返済不能になった場合に経営者個人が私財を差し出して借金を返済する契約のこと。経営者の心理的なハードルが高く、事業承継や起業の妨げになっている

## 地銀で経営者保証なしで融資が増加

### 無保証融資比率の伸びの大きい地銀

1	福邦	49ポイント	(24.7%→73.6%)
2	京都	39	(34.2→73.1)
3	琉球	38	(39.0→77.2)
4	八十二	37	(36.3→73.1)
5	横浜	35	(36.8→71.3)

### 無保証融資比率が高い地銀

1	東京スター	96%	
2	北国	87	
3	東日本	81	
4	西京	80	
5	山陰合同	87	

(注)23年4月～9月。伸びは22年10月～23年3月と比較  
(出所)金融庁

との指摘がある。金融庁の調査によると、23年4～9月は99地銀のうち96地銀で無保証融資の割合が半年前より上昇した。無保証融資比率の伸びが最も大きかったのが福井県が地盤の福邦銀行で、25%から74%へ49ポイント上昇した。次いで京都銀行が39ポイント、琉球銀行が38ポイント、長野県が地盤の八十二銀行が37ポイント、横浜銀行が35ポイント上昇した。新規融資に占める無保証融資比率は東京スター銀行の98%が最も高い。次いで、地銀単独の融資(プロパー融資)で経営者保証を廃止した

北国銀行が87%。中小企業向け融資を専門とする東日本銀行が81%と高かった。

経営者保証が外れて貸出金利などの貸し出し条件には「直接的な影響は及んでいない」(金融庁)との指摘がある。

今後の課題は、比較的风险の高い先が対象となる信用保証付融資での経営者保証の取り扱いだ。中小企業の4割が使う信用保証制度では、融資の7割で経営者保証が使われている。銀行が信用保証付融資を利用する場合に経営者保証を求めるかどうかはあらかじめ信用保証協会が銀行に示している基準がベースで、付けざるを得ない面がある。

(日本経済新聞 2024. 2. 8)

## 6. 成年後見期間限定可能に、法制審へ諮問終身改め使いやすく!!

小泉龍司法相は2月13日の記者会見で、認知症などの人に代わって財産管理を担う成年後見制度の見直しを15日の法制審議会(法相の諮問機関)総会へ諮問すると表明した。認知症患者は増え続けており、利用者の負担を減らし、使い勝手を改善する方法を探る。

一度選任すると原則として亡くなるまで利用をやめられない現行制度を改め、期間限定で選任できる仕組みなどを検討する。法制審での議論を踏まえ、2026年度までに民法などの関連法改正を目指す。

成年後見制度は判断能力が不十分な人に代わって後見人が預貯金の管理や契約を支援するもの。悪徳商法から保護する目的もある。親族のほか司法書士や社会福祉士、弁護士といった専門家が後見人に就く。

いまは判断能力が回復しない限りは利用をやめることができない。後見人の著しい不正

## 成年後見制度で検討する項目

利用期間	現行の終身制を改め、期間限定の利用を可能に
利用範囲	現在は財産管理から日常の買い物まで包括的。被後見人の同意などによって範囲を絞る
交代	支援を必要とする次元に応じて成年後見人の交代を可能に

がない限りは解任もしにくい。専門家を後見人にする場合は毎月数万円の報酬を払わなければならない負担が重いとの指摘を踏まえて見直しを検討する。

後見人が支援する行為の範囲を限定することも論点となる。いまは買い物や旅行から財産管理まで包括的な活動が対象となる。必要とする支援の範囲を事前に定めたり、状況によって後見人を交代できたりする制度を導入

する案がある。

認知症患者は今後も増える見通しで、25年には700万人以上になるとの推計がある。その一方で成年後見制度の利用は広がっていない。厚生労働省によると同制度の利用者数は22年末時点で2万人ほどにとどまる。(日本経済新聞 2024. 2. 14)

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://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない  
(御名前)