



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. 地価上昇 コロナで鈍化 1~4月「横ばい」地区数 7倍!!



上昇傾向が続いていた地価に鈍化の兆しが見え始めた。1月から4月にかけての全国 100 地区の変動率を見ると、地価が「横ばい」だった地区が前回調査 (2019年10月~20年1月) の3地区から23地区へと7倍超に増えた。新型コロナウイルスの影響でホテルや店舗が集まる地方の商業地に影響が出た。

国土交通省が6月19日に発表した「地価 LOOK リポート」で明らかになった。同調査では駅前の商業地や駅に近いマンションなど100地区の3カ月間の地価変動率を年4回公表している。

今回の調査では横浜市元町、岐阜市岐阜駅周辺、高松市丸亀町周辺、福岡市大濠の4地区で地価が下落に転じた。地価の下落地区が出たのは約6年ぶりとなる。

影響が大きかったのは観光業への依存度が高く、ホテルや店舗需要の比重が高い地方圏の地区だ。札幌市駅前通は前回調査で3~6%の上昇だったが、今回は横ばいになった。那覇市沖縄県庁前も前は6%以上の上昇幅だったものの、4月時点で横ばいとどまった。訪日客の急減で上昇にブレーキがかかった。

(日本経済新聞 2020.6.20)

## 2. マンション発売 85%減 近畿5月タワマン、延期相次ぐ!!

新型コロナウイルスの感染拡大で、関西のマンション市場が落ち込んでいる。不動産経済研究所(東京・新宿)が6月18日発表した5月の近畿2府4県のマンション発売戸数は前年同月比85%減の214戸だった。

大阪市内のタワーマンションも販売を延期。不動産各社は販売や入居手続きの現場で3密(密閉・密集・密接)を防ぐ工夫をする。

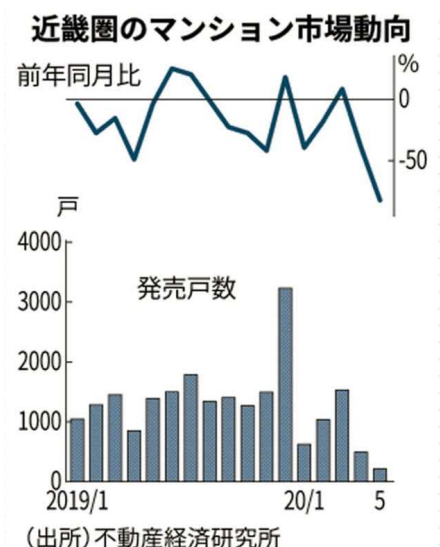
発売戸数は5月単月では1976年の調査開始以来最低。契約率は50.0%で好不調の分かれ目の70%を2カ月ぶりに下回り、バブル崩壊期の92年3月(契約率35.8%)以来の低水準だった。地価の高い大阪市で供給が絞られたため、1平方メートルあたりの単価も61.6万円と4%下がった。

緊急事態宣言が解除される5月下旬まで6割超のモデルルームが休業したことが響いた。首都圏でも発売戸数が前年同月比82%減だった。

中古マンション取引でもコロナの影響は大きい。近畿圏不動産流通機構

によると、5月の近畿圏中古マンションの成約は764件で前年同月比33%減少した。減少は6カ月連続という。

冷え込む市況を受け、大阪市内ではタワマンの販売を延期する動きが相次ぐ。住友商事は27階建て「クラッ



「シタワラ（うつぼ）公園」の販売を夏から秋に延期する方針だ。4月下旬に予定していたモデルルームの開設が夏に後ろ倒しになったため。同社はモデルルームの映像コンテンツの作成を進め、オンライン接客の導入も検討する。ほか複数のタワマンも販売が見送られている。

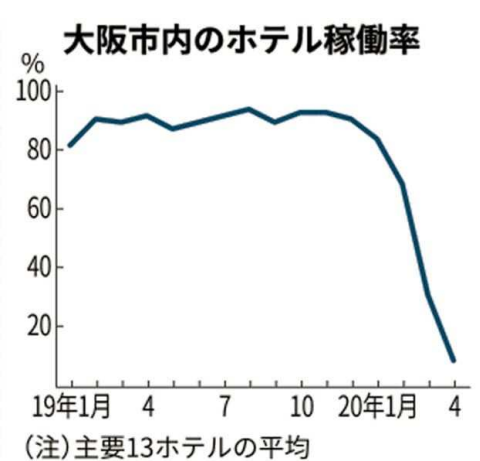
契約手続きの現場でも3密を避けるための手探りの対応が続きそうだ。不動産各社は従来、購入者を一斉に集めてカギの引き渡しなどを行っていたが、関電不動産開発は3月上旬の入居説明会を1回10世帯に限定。通常1~2回のところ、6回開催した。大阪ガス都市開発も手続き会をテーブルの間隔を広げて実施したため、会場を増やしたという。

不動産経済研究所は6月の発売戸数についても33%減の1000戸程度と見込む。笹原雪恵・大阪事務所長は「説明会などでの大量集客が難しい状況が続き、少なくとも秋商戦までは供給数は絞られる」と予測する。

(日本経済新聞 2020.6.19)

### 3. ホテル稼働率 8.6% 大阪4月過去最低を更新 6月営業再開の動き！！

日本経済新聞社がまとめた大阪市内主要13ホテルの2020年4月の平均客室稼働率は1割を下回り、8.6%(休業したホテルは0%で集計)だった。前年同月比で83.1ポイント低下し、3月に続いて過去最低を更新した。新型コロナウイルスの感染拡大で不要不急の外出を控える動きが広まり、国内外からのレジャー客が激減。稼働率の低下の要因となった。



帝国ホテル大阪は前年同月比85.9ポイント減の5.7%。ホテルニューオータニ大阪は76.8ポイント減の11.5%で「3月から予約のキャンセルが相次いだ」(担当者)。ホテルグランヴィア大阪は「国内外からのレジャー客の利用はほぼなかった」。

リーガロイヤルホテルは76.9ポイント減の14.7%。緊急事態宣言を受け、施設内の直営レストランやラウンジで休業したり営業時間を短縮したりした。4月からテレワーク向けの日帰りプランを導入したが、

1日5件ほどの利用にとどまり、稼働率の押し上げには至らなかった。

関西では休業するホテルが相次いだ、大阪など3府県で解除された

21日以降、営業を再開する動きも出てきた。ホテル京阪はユニバーサル

・スタジオ・ジャパン (USJ) 近くの休業中の2施設を6月1日から営業を再開する。ただ、府県外への移動の自粛を求める自治体は多く、あるホテルの従業員は「府外向けに積極的な販促を打ち出すのは難しい」と話す。

(日本経済新聞 2020.5.26)

### 4. 大阪の5月 オフィス空室 2.18%に上昇、10ヶ月ぶりの水準！

新型コロナウイルスの感染拡大で、活況だった大阪のオフィス市場に変化の兆しが出ている。仲介会社の三鬼商事(東京・中央)が6月11日発表した5月の大阪市中心部の空室率は2.18%と前月から0.18ポイント上昇し、10ヶ月ぶりの水準となった。在宅勤務の普及などを受けてオフィスの縮小や解約が出始めている。約5年ぶりの上昇幅となった。今後も上昇が続くとの見方が広がっている。

利便性が高く人気のある梅田地区の空室率は1.39%で0.39ポイント上昇した。業務効率化で自社ビルへのオフィス集約や金融機関の



店舗統合など大型解約が相次いだ。

在宅勤務が普及し、スタートアップ企業ではオフィス離れの動きも出ている。

ソフト開発のフェンリル（大阪市）は4月から約350人の全社員を完全な在宅勤務に切り替えた。20年度に予定した本社の増床計画は見送る。同社は電気代など手当を支給する。新型コロナ収束後も在宅を継続したい社員が半数以上だった。全員出社を前提としないオフィスを検討する。

今後は大企業の動きが焦点となりそうだ。不動産業界では、足元の業績悪化や在宅勤務の普及を受け、空室率の上昇を予測する声が多い。

| 5月のオフィス市場 |            |            |
|-----------|------------|------------|
|           | 空室率 (%)    | 平均賃料 (円)   |
| 大阪        | 2.18(0.18) | 1万1957(10) |
| 東京        | 1.64(0.08) | 2万2836(16) |
| 名古屋       | 2.50(0.24) | 1万1856(29) |

(出所)三鬼商事。カッコ内は前月比、賃料は3.3平方メートル当たり

三鬼商事の小畑氏は「大企業はようやく業務が動き出し、今後オフィス計画を考える。市況に反映されるのは数カ月先になるが、空室率は上がるだろう」とみる。足元では空室率が上昇傾向にあるとはいえ、需給均衡の目安である5%は下回る。今後のオフィス計画を慎重に見極める企業もある。

ただ22年には梅田の大阪ツインタワーズ・サウスや日本生命淀屋橋ビルの建て替えなど大型供給が始まる。需給は緩みそうだ。不動産サービスのCBRE（東京・千代田）の岩間有史アソシエイトディレクターは「賃料は22年後半以降は下がる可能性がある」とみている。

（日本経済新聞 2020.6.12）

## 5. 家賃減免交渉が長期化 再開後も収入戻らず 店舗閉鎖の増加懸念！！

外食など事業者と家主との家賃減免交渉が長期化している。緊急事態宣言の解除後も収入が戻らず、長期の減額を求めるテナントが多い。政府がまとめた「家賃支援給付金」は、多店舗経営の事業者には十分な支援にならない見通し。交渉次第で店舗閉鎖が広がりかねない。

居酒屋チェーン大手のワタミは約400の直営店で家賃の3割減額を要請中だ。7月末までの家賃が対象で、すでに3分の1の家主が一定程度の減額を受け入れた。今後は2021年3月までの家賃の引き下げを求め、受け入れられずに利益の出ない店舗は閉店する。

家主には減免を受け入れる動きもある。三井不動産は4月ごろから、商業施設「ららぽーと」を休業し、テナントの家賃を原則免除した。営業再開後は個別に対応する。

一方、一等地の物件が多いある大手は「強気に出られる。減免には応じない」と話す。一般に不動産投資家は購入代金の5～9割を借入金でまかない金利負担が重く、個人オーナーの動きも鈍い。

ある不動産投資家は、都内の外食テナントの減免要請にひとまず敷金を補填して応じた。その後、閉店も視野に家賃引き下げを交渉しているが、「多店舗で経営しているテナントのため、自分のビルだけ応じても延命にはつながらない」と受け入れない方向だ。

2次補正予算案の家賃支援給付金は、5月から12月にかけて売上高が大幅に減った中堅・中小法人や個人事業主が対象だ。法人は最大で月100万円、個人事業主は50万円を現金で支給する。

不動産業界では「営業を再開したテナントが、やはり厳しいと判断して撤退する例が夏から秋に増える」との

法人の家賃支払いは年間20兆円



(出所)第一生命経済研究所

家賃の減免交渉の動き

| テナント   | 家主    | 交渉の動き                 |
|--------|-------|-----------------------|
| 串カツ田中  | 三井不動産 | 1～3割の減額を求め家主の4～5割が応じた |
| ハイデイ日高 | 三菱地所  | 全国約400店の一部で条件変更       |
| モスフード  | 三井不動産 | フランチャイズの交渉を支援         |
| 三井不動産  | 三菱地所  | 商業施設で一時原則免除           |
| 三菱地所   | 三菱地所  | 都内の自社ビルのテナントと個別交渉     |

(注)社名は一部略称

観測が広がっている。

減免に応じた家主への支援策を自治体が独自でまとめる動きが出ており、例えば神戸市では最大 200 万円を助成する。多様な支援で支えなければ雇用や不動産市況の悪化も招きかねない。

(日本経済新聞 2020.6.12)

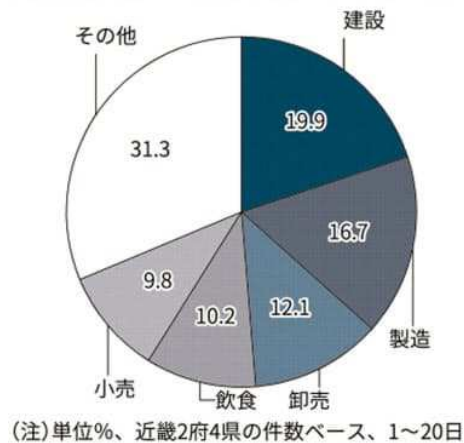
## 6. 近畿、コロナ融資 5,660 億円申請 受け付け開始 3 週間!

政府の新型コロナウイルス対策の一環の実質無利子・無担保融資を 5 月 1 日に民間金融機関が受け付け始めてから 3 週間が経過した。20 日までに近畿 2 府 4 県での融資の申し込みは 5660 億円 (2 万 8600 件) となった。

全国の申し込みに占める割合は 2 割強で、域内総生産や貸出金残高でのシェアを上回る。インバウンド (訪日外国人) 依存の高さなどを背景に中小企業の資金繰りは深刻で、金融機関は相談体制の強化などで迅速な融資実行を目指す。

「訪日外国人の回復まで長期戦になる」「展示会やイベントの自粛で資金繰りが苦しい」。近畿 2 府 4 県の信用保証協会への保証の申し込み状況を調べたところ、地銀や信金などに無利子融資の申し込みが相次いでいることが明らかになった。

民間金融機関の無利子融資申し込み内訳



当初は政府系金融機関のみが取り扱っていたが、1 日からは民間金融機関でも受け付け始めた。保証協会の保証や売上高減少など条件を満たせば最大 3 千万円借りられる。期間は 10 年以内で 5 年は元本返済が猶予。当初 3 年の利子や保証料は国が負担する。

2 府 4 県の保証協会への申し込みを件数ベースで見ると、建設業が 20% と最多で、製造業は 17% と続く。

保証協会や金融機関は土日祝日も相談に対応するなどして融資実行までの時間を短縮している。保証協会は 20 日までに 5 割弱に相当する 2545 億円 (1 万 3300 件) を承認した。

中小企業庁によると、20 日までに全国での申し込みは約 2.5 兆円 (約 13.1 万件) で、近畿の割合は 2 割強を占める。

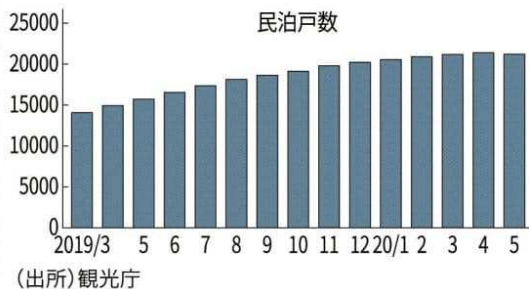
(日本経済新聞 2020.5.23)

## 7. 民泊、新規需要を模索、コロナで訪日客急減!

住宅の空き部屋を有料の宿泊施設にできる住宅宿泊事業法 (民泊新法) が 2018 年に施行されてから、6 月 15 日で 2 年を迎えた。訪日観光客の増加で急成長したが、新型コロナウイルス禍で足元の需要は急減。医療関連の宿泊などに活路を見いだそうとしている。

訪日観光客に人気の観光地、大阪市中心部。繁華街にほど近い浪速区のマンションの一室で民泊を営むある事業者は、「いままでは訪日客を当てにしていたが、宿泊が減り資金繰りがとても厳しい」と嘆く。コロナ前はインバウンドの利用者が 8 割を占めていたが、国外からの渡航が制限され稼働率は 10% 台に落ち込む。

民泊の戸数は 5 月に初の減少に転じた



観光資源が多い大阪市は、16 年に国家戦略特区法に基づく「特区民泊」制度がスタートするなど、民泊が盛

んなエリアだ。別の大阪市の民泊の運営代行会社では、部屋の所有者などの半数以上から、一時的な賃貸への変更希望が相次いでいる。

観光庁によると、5月の国内の民泊戸数は前月比1%減の2万1176件と、民泊新法の施行以降で初めて前月を下回った。2～3月の民泊宿泊者数は17万5485人と、半年前の19年8～9月と比べ半減した。大阪府は1万741人と同7割減少している。

民泊事業者は新たな需要の掘り起こしに動く。MATSUDO（千葉県松戸市）は管理する9部屋を新型コロナ対応にあたる医師や看護師らの宿泊場所として、同市に貸し出した。他の住人らの理解は得ており、医療従事者の退居時は部屋の消毒を徹底する。

旅行比較サイト運営のベンチャーリパブリック（東京・港）によると、同社のサイトを通じた国内の5月の民泊の予約は前年同月比で4割増加した。千葉県勝浦市や茨城県つくば市といった東京都の近郊に加え、長野県・白馬、富山県など地方で予約が増えている。

同社によると、国内居住の外国人を中心に都心を避け郊外に住む需要がある。郊外で長期滞在してテレワークする「ワーケーション」としての用途も増えたもようだ。ベンチャーリパブリックの柴田啓社長は「感染の第2波、第3波への不安は続く。地方の民泊を求める需要が高まるだろう」と説明する。

もともと、国内の民泊は、営業日数が年間180日以下など規制がある。「コロナ後の利用者の宿泊の選択肢を広げるため、規制はできるだけ撤廃してほしい」（民泊事業者）との声が根強い。

（日本経済新聞 2020.6.16）

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)