



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、三大都市圏 際立つ苦境 訪日客減で下落！！

2020年の基準地価の変動率

	全用途	住宅地	商業地
全国	▲0.6% (0.4)	▲0.7% (▲0.1)	▲0.3% (1.7)
三大都市圏	0.0 (2.1)	▲0.3 (0.9)	0.7 (5.2)
東京圏	0.1 (2.2)	▲0.2 (1.1)	1.0 (4.9)
大阪圏	0.0 (1.9)	▲0.4 (0.3)	1.2 (6.8)
名古屋圏	▲0.8 (1.9)	▲0.7 (1.0)	▲1.1 (3.8)
地方圏	▲0.8 (▲0.3)	▲0.9 (▲0.5)	▲0.6 (0.3)
中核4市	4.5 (6.8)	3.6 (4.9)	6.1 (10.3)

(注)前年比、カッコ内は前年、▲は下落、中核4市は札幌、仙台、広島、福岡

新型コロナウイルスの感染拡大が回復基調にあった地価に冷や水を浴びせた。国土交通省が9月29日発表した2020年の基準地価(7月1日時点)は、全国の全用途平均で3年ぶりの下落となった。都市部の開発をけん引した訪日客需要が消失、都心商業地の減速感が強まった。新たな不動産価値も生まれつつあるが、今のところ地価押し上げ効果は限られている。

基準地価は、コロナの影響を織り込んだ最初の大規模な地価調査となる。

全用途をみると、全国平均は0.6%の下落とマイナスに転じた。三大都市圏は昨年の2.1%上昇から横ばいに、地方圏は下落率が0.5ポイント拡大し0.8%のマイナスになった。全国約2万カ所の調査地点のうち、下落地点数の割合は48%から60.1%と5年ぶりに6割を超えた。上昇地点数は21.4%にとどまった。

コロナ感染の影響がくっきり浮かんできたのは商業地。全国平均は昨年の1.7%上昇から0.3%の下落に落ち込んだ。住宅地も全国で0.7%の下落だったが、落ち込みは商業地のほうが大きくなっている。

特に都市部の商業地の苦戦が目立ち、三大都市圏は昨年の5.2%上昇が0.7%の上昇に失速した。訪日客の消失が大都市の繁華街や有名観光地の地価を押し下げた格好で、全国で最も地価が高かった東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」も5.1%下落(1平方メートルあたり4100万円)と、9年ぶりのマイナスとなった。

一方、コロナ禍で上昇した地点もある。物流拠点を整備しやすい高速道路そばの土地が好例。「巣ごもり消費」の浸透でネット通販の需要が増え、アクセスの良さが評価されている。千葉県松戸市や佐賀県鳥栖市にある物流関連の工業地は11~12%の上昇となった。

(日本経済新聞 2020.9.30)

2. 新型コロナウイルスで地価下落(大阪圏)！！

大阪圏の商業地は1.2%上昇した。8年連続の上昇だが、前年(6.8%)に比べ上昇率は縮小。前年(6.8%)に比べ上昇率は縮小。前年は全国の上昇率上位10位以内に関西から4地点がランクインしたが、今年はゼロ。新型コロナの感染拡大で訪日客が急減した影響などが現れた。

大阪圏の地価トップはJR大阪駅北側の大阪市北区大深町207番外のグランフロント大阪南館だ。3年ぶりに首位になった。市中心部のオフィス需給の逼迫が下支えした。

飲食店やホテルが目立つ地域は下落した。大阪・ミナミの繁華街にある大阪府中央区宗右衛門町46番1外の

商業ビルは4.5%の下落に転じた。前年は45.2%の上昇で、上昇率は全国で3番目に大きかった。

京都市の商業地は1.4%上昇したが、前年(11.5%)に比べ上昇率は大幅縮小した。店舗や宿泊施設の需要が堅調だった東山区や、市中心部の下京区などで上昇率が縮小した。

神戸市の商業地は1.3%上昇した。前年(5.5%)に比べ上昇率は縮小。

三宮地区で再整備計画が具体化する一方、コロナ禍で飲食店などの閉店が相次いでいることが響いた。

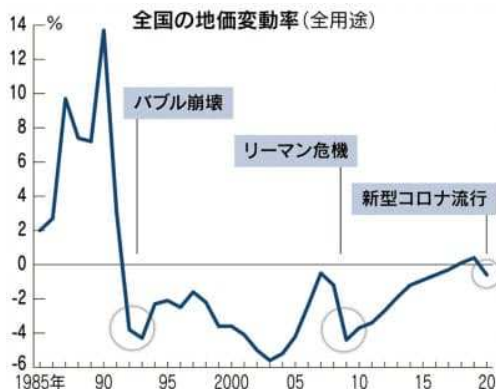
住宅地は大阪圏で0.4%の下落と、7年ぶりに下落に転じた。大阪市や大阪府北部の北摂エリアを中心とした利便性の優れた地域では上昇率が縮小。京都市も全11区のうち6区で上昇率が縮小した。神戸市は全9区のうち5区で上昇幅が縮小し、残りの4区は下落した。阪神間の尼崎市と西宮市は下落に転じた。

(日本経済新聞 2020.9.30)

2020年基準地価の都道府県別変動率
(▲はマイナス、カッコ内は2019年)

	住宅地(%)	商業地(%)	住宅地の都道府県別の価格指数
滋賀県	▲1.5(▲0.8)	▲0.5(0.4)	滋賀県 12.3
京都府	▲0.8(0.1)	0.4(7.1)	京都府 28.9
大阪府	▲0.3(0.4)	1.8(8.7)	大阪府 39.9
兵庫県	▲1.1(▲0.8)	▲0.1(1.5)	兵庫県 27.3
奈良県	▲1.3(▲1.1)	▲0.2(0.9)	奈良県 14
和歌山県	▲1.4(▲1.2)	▲1.1(▲0.7)	和歌山県 9.6

3. コロナ下の地価、海外マネーが下支え 投資、高収益物件狙う！！



2020年の基準地価(7月1日時点)は全国の全用途平均で3年ぶりの下落となった。新型コロナウイルス感染拡大の影響が出た。この先、投資マネーの流入は期待できるのか。回復の兆しのあった地価は腰折れしないか。点検する。

「想定より良い条件で取引できている」。投資用不動産開発のいちごは8月、東京都内の賃貸住宅18件を総額172億円で売却すると発表した。売ったのは海外の機関投資家が出資する複数の特別目的会社(SPC)。コロナ禍にさらされつつ、吉松健行常務執行役は手応えを感じている。

全国・商業地の地価が0.3%下落とマイナスに転じる中で、東京23区の商業地も昨年の8.4%上昇から1.8%上昇に減速した。どうにか持ちこたえたのは海外マネーの下支えが大きい。

コロナ終息が見通せず、取引は様子見の面が強い。アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ・ジャパンの早藤嘉彦代表取締役は「コロナでお買い得の情報が入ると期待したが、意外に入ってこない」と首をかしげる。売り手が強気で、売買につながらないという。

金融緩和による潤沢な資金が売り手を支える面もある。不動産大手ヒューリックは緊急事態宣言の発動後、企業から複数の物件売却の提案を受けたが、立ち消えになった。同社担当者は「銀行融資が予想以上に受けられ、売却の必要がなくなったようだ」と話す。

不動産市況は当面厳しい局面が続く。不動産管理・仲介の米クッシュマン&ウェイクフィールドは米国、欧州、アジア太平洋地域のオフィス賃料について、20年は前年プラスを維持するものの、21年にマイナスに転じ、底入れは22年上半期と予想する。そうした中でも日本は欧米に比べ、不動産価格への影響は小さいとの調査もある。

バブル崩壊後やリーマン危機時はその直前の過熱感から市況は大きく落ち込んだ。コロナ禍という逆境で、投資家は物件の選別を急ぐ。海外マネーの照準が日本に向かっているうちに、コロナ克服の実をあげたい。

(日本経済新聞 2020.10.1)

4. 関西商業地 大阪・京都以外は前年割れ キタ3年ぶり最高地価！！

主要地点の地価も新型コロナの影響を受けた				
所在地/基準地価(万円)		前年比	1月比	
大阪	大阪市中央区宗右衛門町 (住友商事心斎橋ビル)	2330	▲4.5	▲18.8
	大阪市淀川区宮原(新大阪第一生命ビルディング)	212	14.6	▲9.8
	大阪市北区大深町 (グランフロント大阪南館)	2360	8.8	▲5.6
京都	京都市東山区新門前通大和路東入西之町	85	▲1.7	▲10.1
	京都市伏見区深草稻荷御前町	51	▲2.9	▲8.3
	京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側(豊田愛山堂)	322	4.5	▲8.0
神戸	神戸市中央区三宮町 (三宮センター街)	670	2.3	▲6.9

(注)1平方メートル当たり。前年比、1月比は%、▲はマイナス

関西2府4県の2020年の基準地価(7月1日時点)は僅かながら上昇基調を保った大阪、京都の商業地を除き軒並み前年割れとなった。新型コロナウイルス禍でインバウンド(訪日外国人)需要が消滅。19年は最高価格地点だった大阪・ミナミの商業ビルが前年比4.5%下落し、今年1月比の下落率は18.8%に達した。郊外を中心に住宅地も前年割れが目立つ。

大阪の商業地は8年連続の上昇。大阪駅前の「グランフロント大阪南館」は前年比8.8%上昇し、3年ぶりに関西の最高価格地点はミナミからキタに戻った。全国でも6位、東京以外ではトップだ。上昇率関西トップは14.6%の「新大阪第一生命ビルディング」。いずれも

も大阪市内で逼迫気味のオフィス需要に下支えされた格好だ。

ミナミの商業地の影響はさらに鮮明だ。「住友商事心斎橋ビル」は19年の上昇率が全国3位の45.2%で、価格も関西トップだったが、一転して関西最大の落ち込みとなった。近くの戎橋などではインバウンドの姿が消え、ドラッグストアや飲食店の閉店が相次ぐ。

京都府の商業地は7年連続の上昇だが、上昇幅は縮小した。京都市下京区の四条通柳馬場の商業ビル「Aoki BUIL」が4.6%上昇で7年連続の府内最高価格地点となった。上昇率は四條烏丸の「京都御幸ビル」が5.6%で府内トップ。

兵庫県の商業地は5年ぶりに下落。神戸市の三宮センター街ではJR三ノ宮駅周辺の再開発を追い風に前年比2.3%上昇したが、1月比では6.9%下落した。奈良県では奈良公園や寺社への玄関口となる奈良市の近鉄奈良駅前の上昇率が1.2%と前年の15.1%から大幅に縮小した。

関西2府4県の基準地価平均変動率					
		商業地		住宅地	
大阪府		1.8	8.7	▲0.3	0.4
京都府		0.4	7.1	▲0.8	0.1
兵庫県		▲0.1	1.5	▲1.1	▲0.8
奈良県		▲0.2	0.9	▲1.3	▲1.1
滋賀県		▲0.5	0.4	▲1.5	▲0.8
和歌山県		▲1.1	▲0.7	▲1.4	▲1.2
大阪圏	大阪市	2.6	13.1	0.3	1.0
	京都市	1.4	11.5	0.1	2.0
	神戸市	1.3	5.5	0.2	0.7
	奈良市	1.3	4.4	▲0.3	0.3
全国		▲0.3	1.7	▲0.7	▲0.1

(注)単位:%、▲はマイナス。網掛けは2019年

(日本経済新聞 2020.9.30)

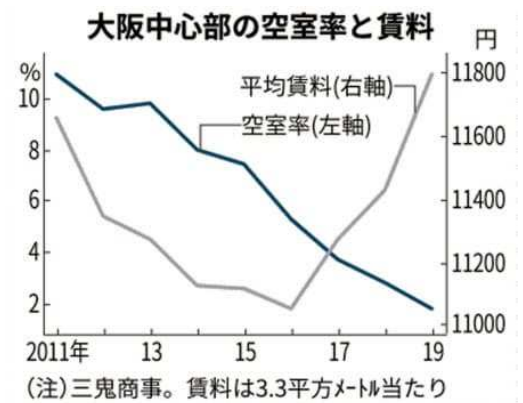
5. オフィス供給過剰リスク 需要、コロナの影響注視！！

活況だった関西のオフィス市場が曲がり角を迎えている。2020年版の関西経済白書では、20年代に関西で大規模ビルの開発が相次ぐと指摘。新型コロナウイルス禍でオフィス需要が鈍りかねないなか開発が進めば、供給過剰になるリスクがあると警鐘を鳴らす。

大阪中心部のオフィス空室率は11年には10%を超えていたが、19年には2%を切るまで低下した。逼迫感を背景に、大型オフィスビルの開発が今後も目白押しだ。

西日本で最大規模の貸室面積となる、阪急阪神グループの「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」が22年に誕生。JR西日本の「大阪駅西北ビル」も24年に完成し、27年にかけて「うめきた2期」の開発が進む。白書は「事務所用の建設投資は20年度以降も好調が続く」と予測する。

ただ、コロナの影響で今後の建設ニーズが変わる懸念があるとみる。テレワークなどの浸透で「オフィスや住



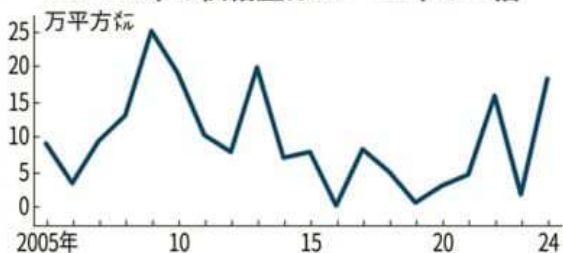
宅需要に少なからず変化が生じる」として、「オフィス需要の減少と過剰なオフィス供給が重なり、需給バランスが大きく崩れる可能性がある」と分析した。

一方、新型コロナ禍のオフィス環境では「健康」や「自然との共生」に注目が集まると予測。空調や照明だけでなく、温度や色、匂いなどを意識した空間づくりが求められると分析している。

(日本経済新聞 2020.10.8)

6. 大阪中心部 新オフィス在宅増え役割変化！！

22～24年の供給量は19～21年の5倍



(注)1フロア165平方メートル以上のオフィスビルが対象。
20年以降は推定

(出所)三幸エステート、大阪市が対象

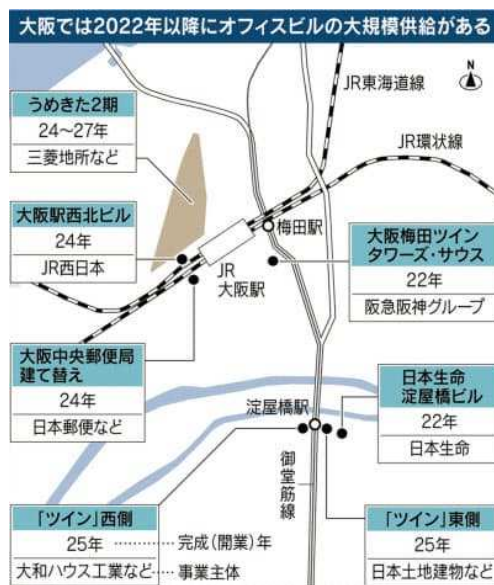
大阪中心部で2022年以降、強気のオフィス供給が相次ぐ。新型コロナによる計画の大幅な遅延などはないが、在宅勤務の広がりでもオフィスに求められる役割は変わりつつある。JR西日本は大阪駅に併設する予定のビルで天井高を変更するなど、交流機能と感染防止対策の「両立」を目指す動きが目立つ。

「阪急阪神グループのオフィスビルをつなぐ要にしたい」。大阪梅田ツインタワーズ・サウスの開発を手掛ける阪急阪神不動産の小林英樹開発グループ長は期待を込める。現在工事中で計画に遅れな

どはない。ダイキン工業や東洋紡がすでに入居を決めている。

大阪市では22年の同物件を皮切りに、オフィスの大規模供給が続く。三幸エステート（東京・中央）が中型（1フロア165平方メートル）以上のオフィスビルを対象にした調査によると、22～24年に約35万平方メートルの床面積が供給され、19～21年（約7.5万平方メートル）の5倍近くに当たる。

コロナ禍による「オフィス不要論」もささやかれるが、一方で大阪では近年、オフィス不足が指摘されていた。22年以降は日本郵便などが手掛ける大阪中央郵便局建て替え（24年完成）、日本生命淀屋橋ビル（22年）や東西角地に建つ「ツイン」（25年）なども予定されている。三幸エステートの斉藤典弘・大阪支店長は「コロナ前は（需要が逼迫して）企業はオフィス移転ができないほどの状況だった」とした上で、「新たに供給されれば選択肢は増えるだろう」と話す。



(日本経済新聞 2020.9.24)

7. 不動産取引を電子化 3閣僚が合意！！

赤羽一嘉国土交通相と平井卓也デジタル改革相、河野太郎規制改革相は不動産取引の重要事項説明書を電子化してメールなどで顧客に送れるようにする方針で合意した。赤羽氏や平井氏が10月23日の記者会見で明らかにした。

不動産取引の重要事項説明は登記の状況や水道・電気・ガスの供給設備、契約条件などを入居者に知らせるものだ。宅地建物取引士が書面を交付し説明すると法律で定めており、電子化を求める声が上がっていた。来年の通常国会にも関連法の改正案を提出する。

不動産売買の重要事項説明はテレビ電話など非対面でも可能にする方針だ。賃貸はテレビ電話での重要事項

説明を始めており、売買にも対象を広げる。今年度中にもガイドラインを改定する。

(日本経済新聞 2020.10.24)

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)