# KOBAKANニュース

2020 年 12 月 24 日　VOL.136

株式会社アプレイザル総研
大阪市北区西天満 1－10－16
TEL：06－6315－5111
FAX：06－6315－5125
https://www.erea-office.com
文書：小林穂積

この KOBAKAN ニュースは、㈱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. JR 大阪駅前北側、うめきた 2 期　予定通り着工　2024 年先行まちびらき！！

**JR 大阪駅北側の再開発エリア「うめきた 2 期」（広さ約 17 ヘクタール）について、開発主体の三菱地所や阪急電鉄など 9 社の企業連合がビル建設などに向けた本格工事に着手した。**

新型コロナウイルス禍でも当初計画は変更せず、2024 年の先行まちびらき、27 年度の全体開業を目指す。西日本随一のターミナル駅に隣接して広大な緑地を設けて新産業創出につなげ、関西再生に向けた挑戦の場にする。

うめきた 2 期は「みどりとイノベーションの融合拠点」をコンセプトに掲げる。13 年開業の 1 期（グランフロント大阪、約 7 ヘクタール）にはなかった広い都市公園（約 4.5 ヘクタール）を配置。来訪者のデータなどを生かし、新技術や新産業の実験場とする。国際会議場などの MICE 機能や最高級ホテルも設け、世界から大阪に人や企業を呼び込む。

| うめきた開発の経緯 | |
|---|---|
| 1987年 | 国鉄改革に伴い梅田貨物駅用地を国鉄清算事業団へ承継 |
| 2002年9月 | １期地区の国際コンセプトコンペを実施 |
| 2004年7月 | 大阪駅北地区まちづくり基本計画公表 |
| 2013年4月 | グランフロント大阪開業 |
| 2013年10月 | ２期地区の民間提案募集 |
| 2015年3月 | ２期地区の「まちづくりの方針」決定 |
| 2018年7月 | ２期地区の開発事業者が決定 |
| 2020年12月 | ２期地区で着工 |
| 2024年 | 公園など先行まちびらき |
| 2027年度 | 全体開業 |
| (注)20年から先は予定 | |

新型コロナ感染拡大を受けて式典などは実施しなかった。関係者によると工事開始に必要な行政手続きが 11 月 30 日に完了したことから、南街区でオフィスやホテルが入るビル建設に向け、地盤が崩れないようにしたり、くいを打ち込んだりする工事の準備を始めた。来年 2 月ごろには産学官交流施設などが入る北街区でも始める。

ホテルは 3 つできる予定で、候補となる運営会社と協議を続けている。開発する不動産会社幹部は「来春までには進出先と契約を結びたい」と話す。オフィスへの企業誘致は 22 年以降に本格化する。ウィズコロナ時代に対応した高速通信網の導入やオフィスのあり方を検討し反映していく。

**24 年に先行まちびらきする都市公園では 25 年の国際博覧会（大阪・関西万博）の盛り上げにつながる事前イベントなどを開き、地元で機運を高めていく計画だ。万博会場で展示を計画する技術の一部を披露するといった案もある。**

（日本経済新聞 2020.12.3）

## 2.大阪駅前の再開発、御堂筋の歩道化、大阪の中心部が変貌！！

**大阪を中心に関西の各都市が大阪・関西万博に向け変貌を遂げようとしている。関西の 2020 年度の官民による建設投資額は 7 兆 6700 億円にのぼる見通しだ。地域別シェアは関東に次ぎ 2 番目に大きい。**

JR 大阪駅北側の再開発エリア「うめきた」。13 年にまちびらきした複合商業施設「グランフロント大阪」の

西側で 12 月に本格工事が始まった。27 年度にはオフィスやホテルの複合ビルなど全体が開業する。

中心部には約 4.5 ㌶の大規模公園ができる。多数の来訪者が行き交うにぎわい拠点になると同時に、行動や血圧などデータを集めてイノベーションを創出する実験場となる。

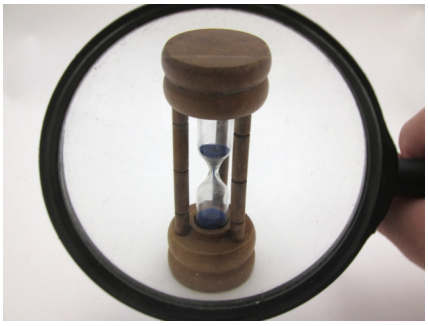
梅田などキタと南側のミナミを結ぶ御堂筋では、大阪市が 37 年に 6 車線全体を歩道にする方針だ。ミナミのなんば駅前でも歩行者優先の空間づくりが検討されており、イベントなどを開催できるようにする。将来的に国内外の観光客などがまちを歩いて楽しめるようになる。

大阪市の東西でも再開発が進む。東部の大阪城東部地区には、統合する大阪府立大学と大阪市立大学の新キャンパスが 25 年にできる。大学が先導役となりヘルスケアやモビリティーの実証の場となる。

西側の湾岸地域にある万博会場の人工島、夢洲（ゆめしま）周辺では、会場を訪れると見込む約 2800 万人を運ぶため鉄道など交通網の整備が進む。大阪府・市は夢洲へカジノを含む統合型リゾート（IR）の誘致も目指している。大阪が国内外から人や企業を呼ぶハブ機能を高め、関西全体に波及させる。

（日本経済新聞 2020.12.10）

## 3. 日銀、資金繰り支援延長 来年 3 月から半年で調整！！



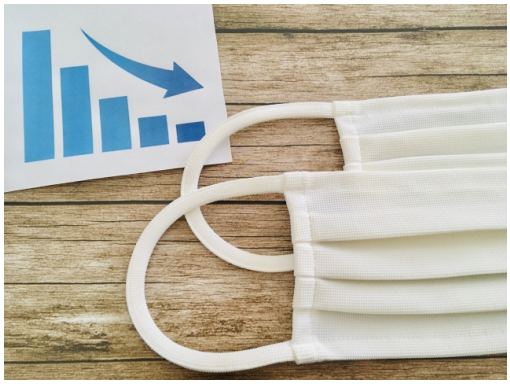
日銀は新型コロナウイルス対応の企業の資金繰り支援策について、期限を現在の 2021 年 3 月末から半年程度、延長する方針だ。感染再拡大で景気の下振れ懸念が強まっている。

12 月 14 日発表の 12 月の全国企業短期経済観測調査（短観）でも資金繰り環境の厳しさが続いており、17～18 日の金融政策決定会合で延長を決める公算が大きい。

12 月の短観では企業の資金繰りのしやすさを示す指数が小幅に改善したものの、コロナ感染拡大前の水準をなお大きく下回った。11 月以降の感染再拡大や自治体による営業時間の短縮要請で、飲食店などのサービス業を中心に売り上げが再び落ち込む企業は多い。日銀の政策委員会内でも「支援策の延長が必要」との見方が強まっている。一部では、来年 1 月の決定会合まで待って判断してもいいとの声もある。

（日本経済新聞 2020.12.15）

## 4. 完成マンション、在庫 2 割減 首都圏コロナ渦、ニーズ変化！！



新型コロナウイルスの流行が長期化するなか、すぐ入居できる完成済みの分譲マンションが売れている。東京建物などでは、駅から遠くても部屋数が多めで在宅勤務に向いた物件に人気が集まる。首都圏の完成在庫の数は年始から 2 割も減少。消費者の住宅ニーズの変化を示している。

新築の分譲マンションは、物件ができる 1 年ほど前に販売を始めることが一般的だ。完成時には購入者と契約済みのことが多い。

完成した物件で発売後も買い手がつかない部屋は「完成在庫」と呼ぶ。売れなければ建設費用を回収できないが、完成時に入居した人との公平性もあり大幅な値下げは難しく、時

間をかけて販売することが目立つ。

完成在庫の成約が目立つようになったのは、コロナ禍の長期化が鮮明になった夏ごろからだ。

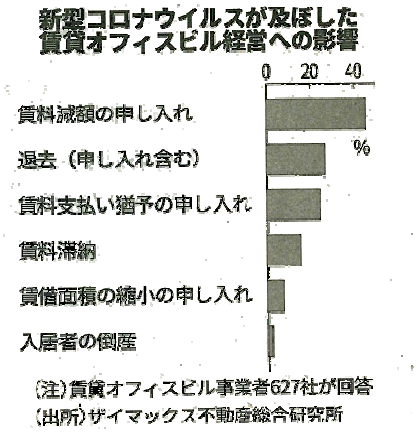
2019 年 8 月に完成した東京建物の「ブリリアシティ三鷹」は現在、3～4LDK で 71～90 平方メートルの部屋を 4 千万～6 千万円台で販売する。

JR 三鷹駅からバスと徒歩で 10 分以上かかり、決して駅近の物件ではない。それでも今年 8～10 月に 40 戸が成約した。1～3 月の倍のペースだ。このマンションの購入者は「テレワークが可能な広さの部屋にすぐ入居できる点が魅力的だった」と話す。

不動産経済研究所（東京・新宿）によると、首都圏の 10 月末時点の完成在庫数は 3176 戸。新型コロナ禍前の 1 月末時点から 21.2%減った。例年供給が増える春先から在庫数は減少していくが、19 年の同期間の 1.8%減よりはるかに減少幅が大きい。

（日本経済新聞 2020.12.9）

## 5. 賃料減額養成 45% コロナ禍 ビル事業に打撃！！




新型コロナウイルスのまん延が賃貸オフィスビル経営にどのような影響を及ぼしているか。ザイマックス不動産総合研究所（東京・千代田）の調べによると、入居者から「賃料減額の申し入れ」があったと答えた貸主が最多で、45%に上った。

調査は、東京 23 区と政令指定都市 20 市の不動産業者を対象として、早稲田大学と共同で 8～9 月に実施した。

次いでテナントの「退去（申し入れを含む）」で 26%、「賃料支払い猶予の申し入れ」が 24%で続いた。　「賃料滞納」も 15%あった。

「全テナントと賃料減額契約を結ぶ」動きがあった一方、「減額すると共倒れになりかねない」と応じなかった事例もあった。「テナント側には公的支援策が多いのに、オーナー側には少ない」との不満の声が漏れる。

（日本経済新聞 2020.11.4）

## 6. オフィス空室率 大阪 3.33%に上昇！！

オフィス仲介の三鬼商事（東京・中央）が 12 月 10 日発表した 11 月の大阪中心部のオフィス空室率は 3.33%と前月比 0.19 ポイント高まり 7 カ月連続で上昇した。

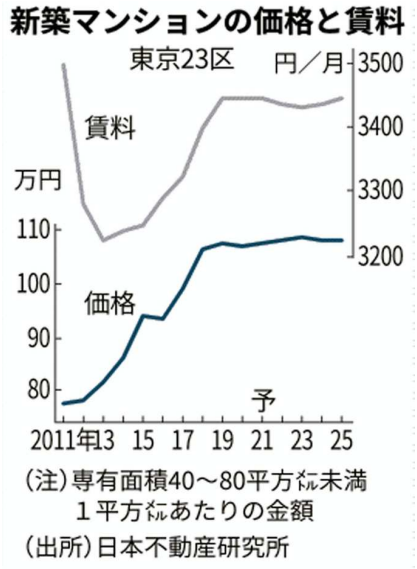
新型コロナウイルス感染拡大の影響で業績の厳しい旅行会社や航空会社が梅田や難波のオフィスの解約や縮小に動いた。3.3 平方メートル当たりの平均賃料は 1 万 1913 円と 15 円下がり、3 カ月連続で下落した。

地域別では梅田エリアの空室率が 2.55%と 11 カ月連続で上昇した。新規契約が限られるなか、航空会社がオフィスを縮小した。心斎橋・難波エリアでは 1.24 ポイント上昇し、4.99%だった。

今後の市況について三鬼商事大阪支店の小畑大太支店長代理は「価格は高止まりが続いており企業がオフィスの新規契約に踏み切りづらい」と指摘した。空室率はじわじわと上昇が続きそうだ。

（日本経済新聞 2020.12.11）

## 7. 新築マンション、東京の価格・賃料　今後 5 年ほぼ横ばい！！




日本不動産研究所（東京・港）は東京 23 区の新築マンションの価格・賃料が今後 5 年間、ほぼ横ばいか、やや上昇するとの見通しを公表した。物件の新規供給が少なく、新型コロナウイルスで経済が停滞している影響は小さいとみている。

専有面積 40～80 平方メートル未満の新築マンションの価格と賃貸に出した際の家賃を対象に調査。2025 年までを予測した。

20 年のマンション価格は 1 平方メートル 107 万 1 千円で、19 年比ほぼ横ばい。不動産経済研究所（東京・新宿）によると、首都圏の新築マンション発売戸数が 4～9 月は調査開始以来初めて 1 万戸を割り込むなど供給が少ない。

「コロナ禍でも主な購買層の経済余力は落ちておらず、価格が下がらない」（日本不動産研究所）という。

21 年は需要が戻り 107 万 4 千円、22 年は経済の回復で 108 万 1 千円に上昇する。23 年はほぼ横ばいで、24 年に下落。24、25 年は 107 万円台で推移する。

月額の賃料は 20 年が 1 平方メートル 3441 円で横ばい。22 年以降は雇用者報酬の回復が弱く、3430 円程度に下落。24 年から上昇に転じるとみる。

（日本経済新聞 2020.12.3）

## 8. マンション賃料下落　首都圏 4 ヶ月ぶり！！

東京カンテイ（東京・品川）が発表した 11 月の分譲マンションの平均月額募集賃料は、首都圏で 1 平方メートルあたり 3156 円で、前月から 0.2%下がった。4 カ月ぶりに下落した。東京 23 区で 0.5%安の 3826 円となるなど、需要がやや弱くなった。

都県別でみると、東京都は 0.1%下がって 3696 円、神奈川県が 0.8%安い 2360 円、千葉県も 0.9%安の 1697 円となった。前月に築年数の古い物件が増え大幅安となった埼玉県は 1.2%高の 1660 円でやや持ち直した。

近畿圏は 1%下がって 1925 円。大阪府や兵庫県で築年数が浅い物件が減ったためだ。

中部圏は 0.2%高の 1736 円。2 カ月連続で上昇した。

（日本経済新聞 2020.12.18）

---

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）

---