



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. 公示地価、ミナミ地点 20%超下落 訪日客需要が消滅

**北はオフィスが下支え！！**

2021年の公示地価（1月1日時点）で、大阪府の商業地は2.1%下落し、下げ幅は全国で最も大きかった。20年は7.7%上昇と高い伸びを示したが、新型コロナウイルス禍でインバウンド（訪日外国人）観光客が消滅、一転して8年ぶりの下落となった。京都府、奈良県の下落率も1.8%と高い。地点別では、大阪・道頓堀の老舗フグ料理店「づぼらや」跡地が28.0%下落し、全国の商業地の下落率トップとなった。

全国の商業地の下落率トップ10地点のうち関西が9地点を占めた。このうち全国で5地点しかない20%超の下落となった地点は大阪・ミナミに集中する。

26.5%下落した住友商事心斎橋ビルは、訪日客ブームに沸いた18年にキタを抜いて関西で最高地点となった。ところが訪日需要の消滅で周辺の路面店からドラッグストアが相次ぎ撤退。家賃を下げても後継テナントが決まらない状況で土地取引も低迷し、公示地価の大幅下落を招いた。

**ただ、近接地では譲渡額は非公表ながら大型の土地取引が成立しており、実勢価格は公示地価を上回っていると見られる。**

一方、大阪・キタではJR大阪駅北側の大型商業施設「グランフロント大阪南館」が4年ぶりに関西の商業地の最高価格に返り咲いた。オフィス需要が訪日客消滅の影響を緩和し下落率が8.4%にとどまったためだ。ただ、コロナ禍による業績悪化や在宅勤務の普及を受けたオフィス縮小の動きはこれから本格化するもようだ。飲食店向け人材サービスのクックビズがキタのオフィスビルに入居する大阪本社を縮小し、採用サービスのネットオン（大阪市）も近隣に本社を移転し床面積を2割ほど削減した。

大阪・キタの下落率は1桁台にとどまった (関西の公示地価上位5地点)		
地点 (建物など)	前年比増減率(%)	
	地価(万円)	
大阪市北区大深町 (グランフロント大阪南館)	2290	▲8.4
大阪市中央区宗右衛門町 (住友商事心斎橋ビル)	2110	▲26.5
大阪市北区梅田 (大阪第一生命ビルディング)	1650	▲2.4
大阪市中央区心斎橋筋 (心斎橋筋商店街)	1490	▲20.3
大阪市北区角田町 (阪急HEP NAVIO)	1210	▲9.7

(注) 国土交通省資料より。2021年1月1日時点。1平方メートルあたり、▲はマイナス

関西2府4県の平均変動率				
	商業地		住宅地	
	2021年	20年	21年	20年
京都	▲1.8%	8.1%	▲0.6%	0.7%
大阪	▲2.1%	7.7%	▲0.5%	0.4%
兵庫	▲0.8%	2.8%	▲0.6%	▲0.1%
奈良	▲1.8%	1.5%	▲0.8%	▲0.6%
滋賀	▲0.7%	0.7%	▲1.3%	▲0.8%
和歌山	▲1.1%	▲0.9%	▲1.3%	▲1.2%

(注) ▲はマイナス

大阪都心部がコロナ禍で打撃を受ける中、関西の商業地の上昇率上位には、住環境のよい郊外が目立った。前年比8.2%の上昇で関西トップとなった大阪府箕面市船場東は、北大阪急行線の延伸による都心部への利便性向上や大阪大学の新キャンパス開設による人口増を見込んだ商業施設などの需要が高まった。

**住宅地トップは隣接する同市船場西（4.5%上昇）で、上位の大阪府高槻市や兵庫県芦屋市、川西市とともにJRや阪急などの駅に近く、ベッドタウンとして評判が高い地点だ。**

大阪都心部ではオフィス縮小による空室率の上昇が地価の軟化要因となるものの、中長期の視点から商業施設やオフィスビルの選別を進める国内外の投資家にすれば、優良物件が購入しや

すくなる。こうした物件の取引価格は高水準を維持するとみられ、取引が増えれば地価の下支えとなる。今回の公示地価の下落幅は20年の基準地価（7月1日時点）よりも小幅になっており、地価は当面は緩やかに下落しつつも、コロナ後の反転攻勢の時期を探る展開となりそうだ。

（日本経済新聞 2021.3.24）

## 2. 十三駅、若返りへ再開発始動 タワマン核に 図書館や保育所、ファミリー層誘致！！

大阪市淀川区の阪急電鉄十三駅近くで高層マンションや図書館など複合施設の開発が本格的に始まった。阪急阪神不動産と高松建設が駅東側の土地に建設する。

十三はまとまった土地の確保が難しく開発が進まなかった。歓楽街のイメージが強いが、保育所も整備して若い家族層を呼び込む。鉄道新線の構想もあり、今後再開発に弾みがつきそうだ。

阪急阪神不動産などは20年10月下旬に大阪市と基本協定を結んだ。

09年に移転した淀川区役所の跡地など7800平方メートルを再開発する。

22年12月に着工し、マンションや図書館などが入る40階建ての複合ビル、7階建ての医療系専門学校を建設する。

マンションは660戸で間取りは3LDKなどファミリータイプが中心だ。60年間の定期借地権付きの物件で土地を取得する必要がない分、マンション価格を下げられる見通しだ。複合ビルにはスーパーや保育

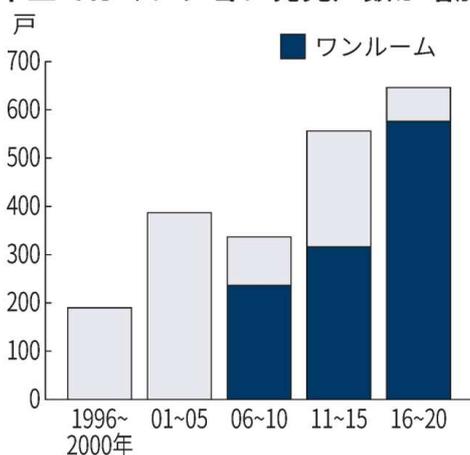
所も入る。街開きは新型コロナウイルスの感染拡大の影響で当初の計画より1年遅い26年6月になる予定だ。

十三駅は阪急の京都、神戸、宝塚の3路線が結節する。梅田へのアクセスが良くマンション需要が見込める。

十三では、阪急が「なにわ筋連絡線」など2路線の事業化を検討している。国土交通省が18年に発表した調査によると、なにわ筋連絡線の利用者は最大で1日13万1000人だ。阪急阪神不動産住宅事業本部の古橋俊一郎氏は「十三駅の利便性が高まり、マンションやオフィスの開発に動く企業も出るだろう」と話す。阪急グループも周辺に土地を多く保有し、再開発の機運が高まりそうだ。

（日本経済新聞 2021.2.23）

十三ではマンション発売戸数が増加



（出所）東京カンテイ。ワンルームは専有面積30平方メートル未満

## 3. 神戸市、空き家に新対策 弁護士派遣の費用負担、

### 地域の協力隊活用促す！！



神戸市が空き家対策に相次いで新施策を打ち出している。空き家所有者らの相談に乗ったり利害調整を促したりする弁護士の派遣制度を4月にも始める。所有者らに空き家の再活用を促す「協力隊」も導入した。スタートアップと連携した解体支援も今春から開始する。空き家の利活用や撤去を進め、街全体の活力を維持する。

神戸市が4月にも始めるのが、空き家所有者らに問題点や解決策を伝える弁護士費用を市が負担する制度だ。相続人が多数にわたり活用や撤去の対応を取る意思がみられないなどの問題がある空き家の一部に対し、弁護士を派遣する。

老朽化した空き家が放置されたままだと周囲に危険が及ぶこともある。弁護士は周辺住民に影響が出た場合の賠償リスクなどを伝えるほか、市が用意している解体補助制度も知らせるなどして、問題の早期解決へとつな

げてもらふ。弁護士に支払う費用は1件あたり最大25万円。

市内のある物件は相続関係者が明治時代までに遡り、約50人にもわたる例があった。「そのまま放置したら相続人が増え、さらに解決が難しくなることを伝える」（市空家空地指導係）。2021年度は10物件に対して10人の弁護士を派遣する計画だ。

地域密着型で空き家の利活用も促す。1月に創設したのが「空き家おこし協力隊」だ。街づくり団体や古民家再生で実績のある団体などに、活用が見込める空き家などの掘り起こしを委託する。所有者の相談相手となり、不動産会社へ橋渡しをするなどして賃貸や売却への道筋をつける。

同市企画調整局つなぐラボの担当者は「不動産会社が『空き家を活用しませんか』と営業するより、地域から信頼を得ている団体からであれば効果があるのでは」とみる。これまでに8団体に委託。売買・賃貸などの利活用が決まった場合、報酬として10万円を支給。活動費として1カ月あたり1万円も支給する。

空き家の解体も後押しする。市は解体工事サポートを手掛けるクラッソーネ（名古屋市）と連携。4月をメドにネットで完結できる仲介の仕組みを提供する。

（日本経済新聞 2020.3.16）

## 4. 和歌山市、若返りへ市内5大学誘致！！

和歌山市で4月、新たに2カ所の大学キャンパスが開設される。同市では2018年以降、3キャンパスが開設。地方都市で短期間に5つものキャンパスができるのは異例だ。和歌山県は若者の県外流出が深刻。

県や市が積極誘致し、学生増で活性化につなげる。新型コロナウイルスの感染拡大が学生らの活動に大きく影響しているが、今後のにぎわいづくりや地域を支える人材として大きな期待がかかる。

和歌山市では18年以降、東京医療保健大学の和歌山看護学部看護学科をはじめ、3カ所のキャンパスが開設された。3キャンパスではこれまで定員分の入学者を確保している。さらに4月には和歌山県立医科大学の薬学部と、和歌山リハビリテーション専門職大学の2キャンパスが学生の受け入れを始める。



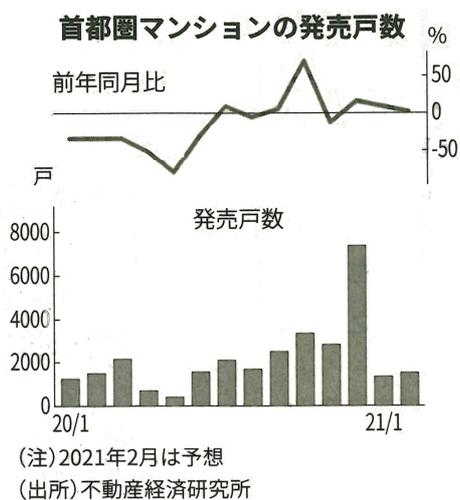
県の調べによると、20年4月に大学などに入学した県内高校生らの県外進学率は82.3%で全国で3番目に高かった。18年以降開設の各キャンパスの学部の定員を単純合計すると約2000人にのぼる。20年に大学に進学した県内高校生らは約4500人なので、「5キャンパスの学生の相当数を県内進学者が占めれば、県外進学率に大きな影響がある」（県企画総務課）

キャンパス誘致は街のにぎわいづくりにとどまらない。誘致した大学の多くは、看護師や保育士や理学療法士など、社会的ニーズがあり専門性の高い人材の育成を担う点で共通する。4月に開設されるキャンパスも、薬剤師やリハビリ人材などを養成する。こうした人材に卒業後も根付いてもらうことがテーマだ。

和歌山県立医大薬学部は、県内の高校生らが卒業後に県内で2年間勤務することを条件とした「県内枠」（約15人）を設けた。卒業後に和歌山市以外の地域の薬局などで研修する制度を設け、県全域への人材供給をめざす。リハビリ専門職大学は同県について学ぶ授業を設け、学生の地域への愛着を高めて卒業後の定着を狙う。

（日本経済新聞 2021.3.6）

## 5. 昨年の不動産投資額 首都圏、世界3位に！！



不動産サービス大手のジョーンズラングラサル (JLL) は2月18日、2020年の首都圏への投資額が世界3位だったと明らかにした。

20年1～9月までは首位を維持していたが、年末にかけ大型のオフィスビルなどの売買が膨らんだ仏パリと英ロンドンに抜かれた。ただ、海外ファンドなどが物流施設を中心に投資する動きは強まっており、21年も投資マネーの国内流入は続く見通しだ。

JLLが世界のオフィスやホテル、物流施設などを対象に投資額を集計した。20年の首都圏の投資額は前年比24%減の227億ドル(約2兆4千億円)。新型コロナウイルスの影響で世界的な売買が減少する中で比較的底堅く推移していたが、「欧州企業の決算期が多い12月にかけて、パリやロンドンでオフィスビルや住宅の売買が増えた」(谷口学チーフアナリスト)という。

首位のパリの投資額は231億ドル、ロンドンは228億ドルだった。4位以降は米ロサンゼルスとニューヨークが続いた。新型コロナの感染拡大で20年の世界全体の投資額は7620億ドルと前年より28%減少した。

日本全体の投資額は前年比4%減の4兆5714億円だった。海外投資家の比率は34%とリーマン・ショック前の07年以来の高水準となった。全体に占めるオフィスへの投資割合は32%と19年の40%から減少した半面、ネット通販の利用拡大などを背景に物流施設の人気が続く。割合は31%と過去最高を更新した。

日本全体の投資額は前年比4%減の4兆5714億円だった。海外投資家の比率は34%とリーマン・ショック前の07年以来の高水準となった。全体に占めるオフィスへの投資割合は32%と19年の40%から減少した半面、ネット通販の利用拡大などを背景に物流施設の人気が続く。割合は31%と過去最高を更新した。

(日本経済新聞 2021.2.19)

## 6. 新築マンション発売 15.2%減 昨年、平均価格は最高更新！！

不動産経済研究所が2月24日発表した2020年の全国の新築マンション発売戸数は前年比15.2%減の5万9907戸だった。2年連続で前年実績を下回り、1976年以来44年ぶりに6万戸を割り込んだ。

新型コロナウイルスの感染拡大で不動産各社が全国で営業活動を一時停止したことが響いた。一方で平均価格は4年連続で上昇した。在宅勤務の普及を受け、郊外を中心に広さや割安感に優れる新築一戸建てを選ぶ人も増えている。

「特殊要因に翻弄された」。不動産経済研究所の松田忠司主任研究員は20年の状況を、こう振り返る。4月の緊急事態宣言を受け、モデルルームを一時閉鎖する不動産会社が相次いだ。購入に慎重な生活者が増えることを見込み、大手デベロッパーを中心に確実な売れ行きが見込める物件に発売を絞ったことも影響した。

地区別にみると全体の5割弱を占める首都圏(12.8%減)や近畿圏(15.8%減)の減少が大きかった。東海・中京圏や四国など一部は増加したが、北海道や九州・沖縄など多くの地域で前年実績を下回った。首都圏を中心に下半期は挽回したものの補うには足りず、1976年(4万9955戸)以来44年ぶりの低水準にとどまった。

売り主・事業主別の発売戸数(首都圏は投資用物件を除く)は近畿圏や名古屋で大きく伸ばしたプレサンスコーポレーション(4342戸)が初めて首位に立った。2位は野村不動産(3791戸)で、6年連続で1位を維持していた住友不動産(3512戸)は3位にとどまった。

発売減の要因は新型コロナだけではない。宿泊業者などとの獲得競争から土地の仕入れ値が高騰したほか、人出



不足によって建築費が上昇。全国の1戸当たりの平均価格は4971万円と過去最高になるなど、価格上昇が影響した。

(日本経済新聞 2020.2.25)

## 7. 星野リゾート、都市観光 京都に3ホテル 閉館施設など引き継ぐ！！

星野リゾート（長野県軽井沢町）は3月16日、4月以降、京都市内に3軒のホテルを開業すると発表した。新型コロナウイルス禍の影響で閉館したホテルなどの運営を引き継ぐ。コロナ禍の収束は見通せないが、世界的な観光都市である京都の集客力を評価して攻勢をかける。いずれも価格を抑えた都市観光ホテルで、近隣客を呼び込むほか、インバウンド（訪日外国人）需要の回復も見据える。

■1泊5千～1万円

4月15日に「OMO3 京都東寺」と「OMO5 京都三条」をオープンする。昨年6月にコロナ禍の影響で閉館した

「ホテルWBF 京都東寺」と、同年4月から休館している「アリエッタホテル京都」の運営を引き継ぐ。いずれも客室数は約120室で建物や客室をそのまま活用する。価格帯は1人1泊あたり5千～1万円が中心。建物が完成したものの、コロナ禍で開業できなかった八坂神社近くのホテルは「OMO5 京都祇園」（36室）として今秋開業予定だ。

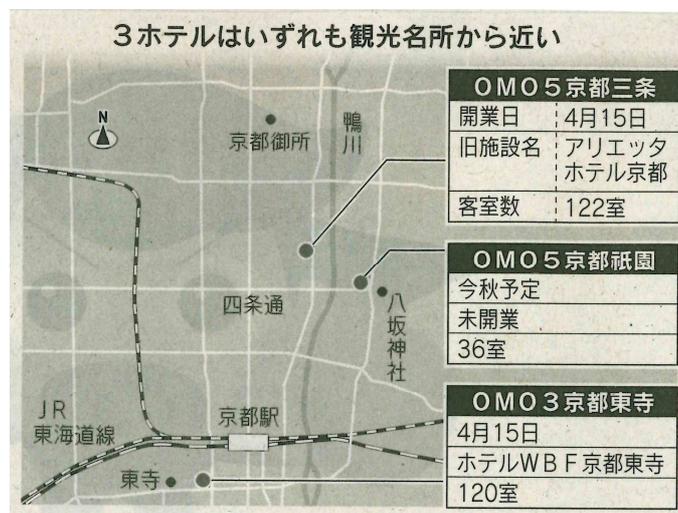
OMOはビジネスホテルとは違った都市観光ホテルとして、2018年4月に北海道旭川市に1軒目、次いで東京都内でも開業している。

同社は施設を所有をせず運営に特化するビジネスモデルを特徴とする。各地で宿泊施設を再生してきた。今回の3ホテルは20年秋ごろに運営打診があり、引き受けたという。今回の投資額は明らかにしていないが、投資額を抑えて機動的に施設を展開する。

同日オンラインで記者会見した星野佳路代表は「京都は日本の観光に欠かせない都市」としたうえで、「OMOブランドを地方都市にどんどん展開していきたい」と話した。

京都の宿泊業界を取り巻く状況は厳しい。市観光協会によると、同市内の主要ホテルの1月の平均宿泊稼働率は12.5%と前年同月比56.3ポイント低下。急増してきた市内の宿泊施設数は20年、14年の調査開始から初めて減少に転じた。新規開業518軒に対して廃業が580軒にのぼった。ただ星野代表は「需要が追いついている状況では星野リゾートでなくてもよかったかもしれない。これまで需要がなかったところに需要を生み出してきた」と自信をのぞかせた。

(日本経済新聞 2020.2.25)



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)