



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. 最近の不動産の価格の動向(不動産鑑定士 小林穂積の一言)

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、緊急事態宣言が出されてほぼ1年が経過しましたが、不動産の動きが気になるどころです。

初めて緊急事態宣言が出された頃は数ヶ月したら不動産の動きも止まり、不動産の価格も下がるだろうと思っていました。外国からの観光客が激減し、それに伴い観光客相手の店舗や飲食店舗の時間制限等で閉鎖に追い込まれる店舗が生じたり、景気の落ち込みが見られたりしているからです。

しかし、不動産の価格が下がっているという情報はないのです。それどころか、賃貸マンションの一棟売物件などは利回りが高止まりの状況で安くはなっていません。

過去にバブルの崩壊後やリーマンショック後の地価の下落に比べて思うに、まだ新型コロナウイルスによる緊急事態宣言もまだ1年しかたっていないので不透明ながら、商業地、特に繁華街等は地価の下落は鮮明ですが、住宅地の地価は横這いです。建売住宅は売れています。即ち地価が下がっている地域と上昇ないし現状維持の地域の二極化が進んでいます。

一つ言えることは地価の動きは遅効性があることです。景気は落ち込んでいますが不動産需要に影響がでるのに時間がかかる可能性があると思われ方がよいと思われれます。

不動産の価格が下らない理由の一つは金融緩和の状態でおかつ金融機関の貸出額が増大中だということです。今月(5月21日付)の日本経済新聞には「地銀融資、コロナで膨張貸出残高最高 270兆円(3月時点)」と書いてありました。又、同2月11日には「不動産向け融資コロナ下で伸びる資金確保の動き、残高最高」の記事です。

さらに日本経済新聞には倒産は「31年ぶり低水準、資金繰り支援で1月39%減」(2021年2月9日付)とあります。金融が緩和状態で銀行の貸出がほぼ不動産に向けられているのが分ります。

もう一つ言えるのは、都心の中心部でビルを取り壊し、新しいビルが其処かしこで建築ラッシュだということです。ここにも金融機関の融資がいつているのが分ります。

このように融資が拡大している背景に低金利が続いて資金が調達しやすい環境にありなおかつ金融機関がバブル崩壊時のように手傷を負っていない状況だということが言えます。

したがって当分は不動産の価額は二極化は進むにしてもこのまま続く可能性が高いと思われれます。

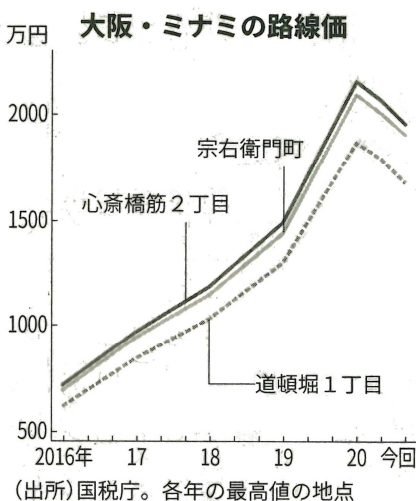
2. 路線価、再び減額補正 大阪・ミナミコロナ禍厳しく!!

国税庁は4月23日、大阪市の繁華街・ミナミの13地域について2020年10~12月分の相続税や贈与税の算定に使う路線価を引き下げると発表した。

減額補正(下方修正)は2度目。新型コロナウイルス禍でインバウンド(訪日外国人)需要が消え、大幅な地価の下落が確認された。感染が収束しなければ東京などでも下落が進む可能性がある。

ミナミの13地域の20年10~12月分の地価は、国税庁の調査で同年1月1日の路線価の評価時点から21~28%下落した。国税庁の担当者は「インバウンドの不在が長期化し、改善の見込みもない。観光スポットだった戎橋付近から周辺地域の地価にも影響が波及した」と分析する。

毎年公表される路線価は地価の80%程度と低く設定される。地価が



20%以上下がれば、路線価を基に相続税などを算定する人に不利益が生じる。このため、同庁は減額補正に踏み切った。引き下げの対象地域は、災害以外では初となった昨年7～9月分の3地域から4倍以上に増えた。吉本興業の劇場「なんばグランド花月」がある難波千日前などが加わった。

コロナの影響による土地需要減退は各地に共通する。国税庁によると東京都新宿区歌舞伎町や名古屋市中区錦の一部でも大きく下落したが、補正の目安の20%には届かず引き下げは見送られた。

りそな総合研究所の荒木秀之主席研究員は「コロナが収束しなければ、全国の繁華街でも地価下落の傾向がより強く出てくる可能性がある」と指摘する。国税庁は毎年7月に同年1月1日時点の全国各地の路線価を公表している。21年分について、同庁は「補正対応も含めて必要性を判断したい」としている。

(日本経済新聞 2021.4.24)

3. 地銀融資、コロナで膨張貸出残高 最高の270兆円 3月時点！！

新型コロナウイルス禍で地方銀行の融資が膨らんでいる。自治体が利子補給する制度もあり融資残高は3月時点で過去最高の270兆円まで積み上がった。制度融資は3月で終わり、今後は自前の融資で資金繰りを支えることになるが、「倒産予備軍」への備えはメガバンクに比べ見劣りする。コロナ禍が長引けば地銀自身の経営に跳ね返りかねないリスクもはらむ。

政府の中小企業向け支援策の一つである実質無利子・無担保融資（ゼロゼロ融資）の主要な担い手となった地銀は軒並み、この制度を使った融資を実行してきた。結果、2021年3月の地銀の貸出残高の合計は前年同月比5%増の約270兆円と過去最高を更新した。

地銀の不良債権への備えは 大手銀・米銀より遅れている		
	クレジット コスト比率	前の期比
第一地銀	0.146	ほぼ横ばい
第二地銀	0.143	2割増
大手3行	0.392	倍増
米銀	2%台 (20年通 年平均)	倍増

(注) 単位%。第一地銀、第二地銀、大手行は21年3月期時点

預金に占める有価証券残高の 割合が4割に上る地銀も	
八十二銀	43.4
山陰合銀	40.8
京都銀	40.7
大分銀	39.7

(注) 単位%。預貸率が大きい主な地銀
(出所) 21年3月期の決算資料を基に作成

ゼロゼロ融資は自治体が利子を補給し、焦げ付いても信用保証協会がリスクを負うため、地銀は貸し倒れリスクをほぼ負わずに安定した金利収入を得られてきた。これが足元で地銀の収益の下支え要因になってきた。

ただ、ゼロゼロ融資の民間の取り扱いが3月で終了。これからは貸し倒れリスクを伴う自前融資で企業の資金繰りを支えることになる。銀行は融資の焦げ付きに備えた費用（貸倒引当金）をあらかじめ計上することになっているが、メガバンクや米銀と比べると大きな差がある。

地銀側も危機感を持っている。京葉銀行の熊谷俊行頭取は「資金繰り問題から資本問題に発展する可能性がある。もう一步踏み込んだ対応が必要だ」と話す。それでも地銀の備えが薄いのは収益力が乏しいためだ。ゼロゼロ融資の拡大で業績が上向いても21年3月期の上場地銀の資金利益の合計額の伸びは1%にとどまる。貸し倒れの備えにまで十分な資金を回す余力がないのが実態だ。

金融庁幹部は「(引き当ての手法を厳格に規定していた)金融検査マニュアルが廃止され、柔軟に将来リスクに備えられるようになったが、現実には倒産が少なかった過去の実績をもとにしている」と話す。もちろん、恣意的に引当金を増減させられるわけではないが、体力に見合った備えしかできないのが実態だ。

(日本経済新聞 2021.5.21)

4. 1～3月の不動産売買額 首都圏が世界2倍に、民間調べ！！

不動産サービス大手のジョーンズラングラサール（JLL）によると、2021年1～3月の首都圏の不動産売買額は世界2位だった。新型コロナウイルス禍の日本において企業や海外投資家による取引が活発になっている。用途別ではオフィスへの投資割合が前年同期より増えており、オフィス投資回復の兆しもみえる。

JLL が世界のオフィスやホテル、物流施設などを対象に集計した。21年1～3月の首都圏の売買額は前年同期比19%減の79億ドル（約8330億円）だった。谷口学チーフアナリストは「前年同期は東京・

大手町などで大型オフィスの取引があり、今回はその反動が響いた」と分析する。リクルートホールディングスやエイベックスなど都内の大型ビルを売却する企業もみられた。

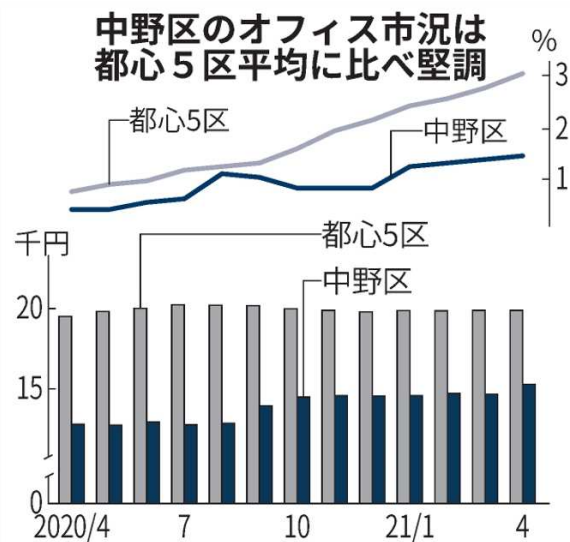
都市別の首位は米ボストンで売買額は80億ドル。3位は米ダラス・フォートワース地区で50億ドルだった。

日本全体の売買額は前年同期比26%減の115億ドルだった。関西圏は20億ドルで15位で、上位20都市に入ることは珍しい。

（日本経済新聞 2020.5.21）



5. 「臨都心」不動産に勢い コロナ禍で新たな需要、東京中野！！



(注) 上段は空室率、下段は1坪(3.3平方メートル)あたりの募集賃料。毎月1日時点

(出所) 三幸エステート

新型コロナウイルス感染拡大に伴う業績悪化や働き方の見直しで東京都心のオフィスの空室が増え始めた。一方、近郊の主要駅周辺のオフィス市況は堅調だ。最たる例が「中野」だ。オフィス賃料は都心で下がっているが、中野区は緩やかに上がっている。

「臨都心・近郊外」が新しい就労・生活様式で見直されている。判明分で3千億円超を投じる再開発もあり、不動産市況が勢いづく可能性もある。

1年前まで空前の活況を呈した都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の賃貸オフィスビル市場は、コロナ禍で解約が増え、急速に軟化した。一方、中野区をみると、その影響は限定的だ。調べでは、都心5区の空室率（即入居できる空きスペースの割合）は4月1日時点で3%に達したが、中野区は1.43%にとどまる。1フロア200坪(660平方メートル)以上の大規模ビ

ルに限っても、都心5区は2.21%で、中野区は0.83%だ。

「中野は都心に近く職住両面で環境が優れる。全国的な知名度があり、存在感や発信力を一層高められる」。野村不動産はこう期待する。

大和ハウス工業は「中野は中央線沿線でも武蔵野市の吉祥寺や杉並区の阿佐ヶ谷などと比べると住宅地のイメージが薄い。駅周辺の再開発でそれが変化する可能性は大きい」と指摘する。

中野駅周辺には、ポップカルチャーの発信拠点として有名な商店街「中野ブロードウェイ」がある。早稲田大学、明治大学、帝京平成大学がキャンパスを開設し若年人口も多い。「オフィスや商業施設が充実すれば広域から集客を見込める」と中野区の担当者は話す。」

コロナ下で変わる働き方が、オフィスの分散化を進め、住まいの需要を都心部か相当な郊外か二分化しつつある。中野の大再開発はコロナ後にどう受け入れられるか。不動産の市況やエリアの人気にどう波及するかを読み解く観測点としても注目だ。

(日本経済新聞 2021.5.13)

6. ミズノ来月(6月)閉店 淀屋橋再開発 日本社屋、94年の歴史 新ビル建設！！

ミズノは1927年に本社屋として建設した淀屋橋店(大阪市中央区)を2021年6月末に閉店する。本社が1992年に住之江区に移転して以降は直営店として活用してきた。淀屋橋の再開発事業に伴い閉店するが、25年秋以降に完成する新ビルに直営店を出店する。

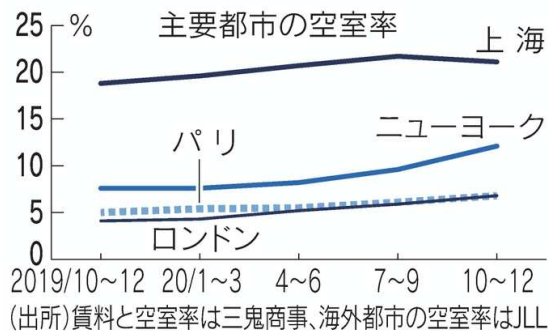
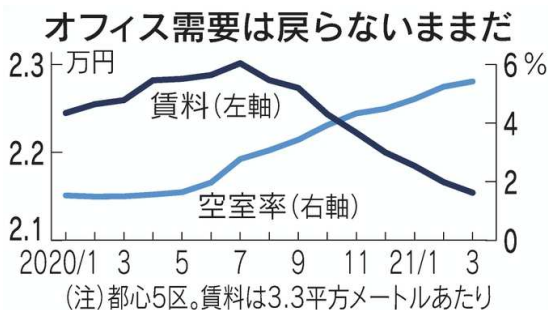


ミズノ創業者の水野利八氏は、1891年の地震で被災した水野家の復興の証しとして高さが100尺(約30メートル)のビルを建てるという目標を立てた。前身の「水野兄弟商会」を1906年に創業し、27年に淀屋橋に本社を建設した。「個人的な責務を果たして安心してはいけない。まだスポーツ産業の発展というはるかに大きい責任が残っている」と自戒を込めて、8階建ての98尺8寸にとどめた。

水野氏はカッターシャツなどを考案した発明家。大阪で最速といわれたエレベーターなど本社にも当時としては画期的な仕掛けを施した。7~8階の食堂では「ライスカレー」が人気で、市民から親しまれた。

(日本経済新聞 2021.5.20)

7. オフィス供給過剰鮮明 大型ビルも賃料下げ圧力、都心5区！！



オフィス市場の供給のだぶつきが鮮明だ。新型コロナウイルスの感染拡大から1年が経過し、新しい働き方としてのテレワークが定着した。オフィス面積を減らしたり、新規契約に慎重になったりする企業も多い。賃料も下落が続き、築年数が浅い大型ビルにも下げ圧力が及ぶ。海外の主要都市も空室率が上がる傾向にある。

「1フロアでもよいので借りませんか」。ある中堅企業幹部は耳を疑った。大手不動産会社から最近入居を打診されたのは開発途上の超高層ビルで、場所は東京都中央区内の一等地だ。

新築の大型ビルは複数フロアをまとめて借りる企業を優先する。「中堅規模のテナントに1フロアからオフィスを借りてくれなくて、めったにない」。提示された賃料は1坪(3.3平方メートル)5万円強という。

中央区や千代田区といった都心部の新築大型ビルは、コロナ前なら同6万円ほどの賃料が多かった。ここにきて完成前のオフィス

ビルで、従来より安い5万円程度の提案が出ている。あるテナントは「不動産会社の営業担当者は、スペースを埋めるのに苦労している様子だった」と指摘する。

東京駅前など複数の再開発案件を抱える三井不動産は「賃料は個別交渉だが、経済バランスやマーケットの状況も考慮している」と説明する。三菱地所が6月に完成予定の超高層ビル「常盤橋タワー」(東京・千代田)なども、仲介会社によると同5万円程度の募集賃料がみられる。

新築の高層オフィスは不動産会社の大きな収益源だが、需要の見通しにくさが影を落とす。仲介大手の三鬼商事（東京・中央）によると、3月の東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の空室率は5.42%。供給過剰感の目安とされる5%を上回る。

感染力が高いとされる変異ウイルスへの警戒感は根強く、働き方はコロナ前の状況には戻りそうにない。仲介大手の三幸エステート（同・中央）によると、都心5区のオフィスビルの成約面積は21年1～2月で8%減った。大企業が主要顧客の大規模ビルは2割以上の落ち込みだ。

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

希望しない <input type="checkbox"/> (御名前)
