



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. 路線価、6 府県とも下落、投資熱は下がらず旺盛！！

国税庁が7月1日発表した2021年分の路線価は、8年ぶりに近畿6府県すべてで標準宅地の平均値が前年を下回った。新型コロナウイルス感染拡大によってこの数年、関西経済をけん引してきたインバウンド（訪日外国人）を軸とする観光需要が消失し、地価下落が商業地から住宅地まで広がった。ただ、コロナ後を見据えたホテル、オフィス開発は依然として旺盛だ。

近畿6府県全体（標準宅地の平均値）が下落したのは6年ぶり。インバウンド需要の恩恵を受けてきた大阪・ミナミの下落率は全国で最も大きくなるなど、コロナ禍の影響が地価に表れた。府県別では、大阪が0.9%マイナスと8年ぶりの下落に転じたほか、京都も7年ぶりに下落となった。

今回の路線価は、この数年の地価急騰の反動で下落幅が大きくなる地点が相次いだ。「阪急うめだ本店」前は1平方メートルあたり1976万円と、38年連続で近畿首位を守ったが、前年からは8.5%の下落となった。

兵庫県で下落率が大きくなった神戸市の商業スポット「三宮センター街」（9.7%下落）もコロナ前のにぎわいにはほど遠い。緊急事態宣言の期間が明けて人出はやや回復したが、神戸税務署の担当者は「三宮地区は飲食店や宿泊施設が多く、コロナの影響が直撃した」と話す。

奈良県は奈良近鉄ビル（奈良市）そばの奈良市東向中町（大宮通り）が12.5%下がった。奈良公園や寺社へ向かう観光の玄関口だが、コロナ禍でインバウンドと国内観光客が激減。あおりを受けて近鉄奈良駅前の東向商店街では老舗の土産物店が廃業した。大阪国税局は「テナント需要が大きく減退した」という。

コロナ禍が関西の地価上昇トレンドに冷や水を浴びせた格好だが、ホテル、オフィス、高級住宅などの開発投資の勢いは衰えていない。

「住友商事から心齋橋の商業施設を取得した」――。発表したのは独銀行大手デカバンクの子会社。同社は4月、住友商事が所有していた大阪・ミナミの戎橋付近の商業ビル「住友商事心齋橋ビル」（旧「クリサス心齋橋」）を買い取った。向かいの「戎橋ビル」前は21年の路線価で前年比26.4%マイナスと急落。だが、ミナミの中心地に位置する収益面の潜在力はコロナ後に生きるとの期待感は根強い。

コロナ後に活況が戻ることを期待した動きはホテル開発にも表れている。

星野リゾート（長野県軽井沢町）は22年4月開業をにらみJR新今宮駅前でホテルの建設を進める。新今宮駅は関西国際空港と直結しており、コロナ収束後のインバウンドの新たな拠点となると見込む。

オフィスの開発も進む。阪急阪神ホールディングスは22年春に「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」を開業する予定。阪神梅田本店に直結する好立地だ。すでにダイキン工業や東洋紡などが入居を決め、「オフィスの誘致は計画通り進んでいる」（阪急阪神不動産）という。

（日本経済新聞 2021.7.2）

## 2. 土地・建物に官民共通ID、国土交通省 中古住宅の取引活性化！

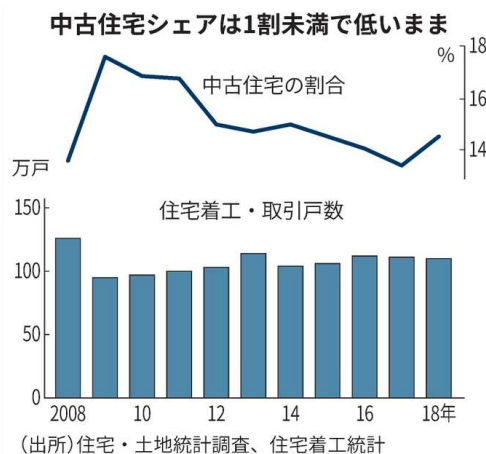
国土交通省は全国の土地や建物の情報を共通IDで一元的に把握できる仕組みをつくる。民間の売買データベースと国の登記簿などを照合しやすくする。事業者が消費者の求める情報を調べやすくなり、取引を円滑・透明にできる。人工知能（AI）による資産査定など新サービスの普及を促す。中古住宅市場を活性化できれば空き家対策にもつな

標準宅地の評価基準額は近畿2府4県全てで下落 (2021年1月1日時点)		
	2021年	2020年
滋賀	▲1.2%	▲0.1%
京都	▲0.6%	3.1%
大阪	▲0.9%	2.5%
兵庫	▲0.8%	▲0.1%
奈良	▲1.1%	▲0.3%
和歌山	▲1.2%	▲1.1%

(注) 前年比、▲はマイナス  
(出所) 国税庁

がる。

有識者らによる検討会を設け、2021年度中にデータ連携の指針をまとめる。22年度からの運用をめざす。不動産取引で融資する銀行など金融機関にとっても、物件の担保価値を評価しやすくなると見込まれる。



不動産の分野では、流通物件の成約実績を蓄積する事業者用の検索システム「レイズ」がある。各事業者は管理物件の改修履歴など独自の詳しいデータも持つ。バラバラの情報をひもづけて消費者に提供するのに手間がかかる問題があった。

国交省は共通 ID をつくり、データ連携を進める狙いだ。国の法務局が管理する不動産登記簿にある 13 ケタの番号の活用を想定する。業界各社には物件の新規登録やデータ更新の際に ID を反映するよう求める。

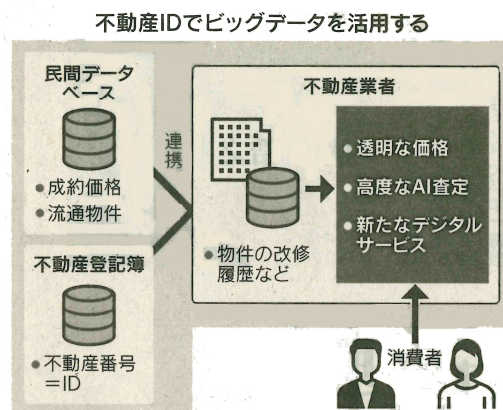
**対象となる土地・建物は全国 2 億件超に上るといふ。**

導入には事業者ごとのシステム改修が必要になる見込みだ。登録項目などの詳細は検討会で議論する。データ連携が個人情報保護法に抵触しないようにルールを

詰める。

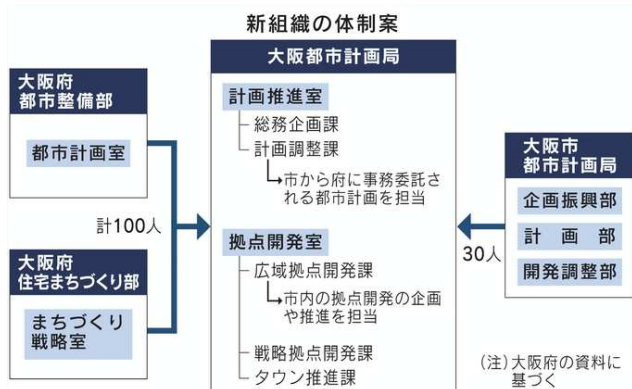
消費者向けの住宅情報サイトでは、同じ物件の広告でも仲介業者が異なると重複して分かりにくいといった指摘が少なくない。共通 ID を活用すれば同じ物件を整理して見やすくしたり、問い合わせをしなくても成約情報を即座に反映させたりできる。消費者がスマートフォンひとつで必要な情報にアクセスできるような新サービスの普及を後押しする。

住宅販売に占める中古の割合は米欧が 7~8 割なのに対し、日本は 1 割台にとどまる。今後の人口減少の加速をにらめば、空き家対策の観点からも良質な中古住宅が流通しやすい環境の整備が一段と重要になる。



(日本経済新聞 2021.6.22)

### 3. 大阪都市計画局 府議会で可決 街づくり一元化 11月始動！！



大阪市の街づくりを大阪府・市が共同で担う「大阪都市計画局」が11月に始動する。5月に開会した府・市両議会が共同部局設置の規約案を議決。JR大阪駅北側の「うめきた2期」区域や夢洲(ゆめしま)地区に代表される大規模再開発事業において、府・市一体で都市計画の原案作成から決定までをする制度が整う。今後の事業の効率化が期待できそうだ。

大阪府議会は閉会日の9日、4月に施行された府・市の広域行政の一部を一元化する条例に基づき、新部局を設置

する規約案を賛成多数で可決した。大阪都市計画局は、府の都市整備部と住宅まちづくり部から約100人、市の都市計画局から約30人の職員が集まり、計130人の体制となる。府知事の管轄のもと、拠点は府庁の咲洲庁舎(大阪市住之江区)に置かれる。

カジノを含む統合型リゾート(IR)を担当するIR推進局や、府内の港を一括管理する大阪港湾局など、これまでも府と市は共同部署を設置してきた。現在、府と市は吉村洋文知事と松井一郎市長の緊密な連携のもとで、市内の都市開発にも府が関わっている。松井氏は「市長と知事が仲悪くなくても、大阪の成長のための事業は一体で進む」と、規約案成立の意義を説明する。

新部局が担う大きな役割の一つが、容積率の緩和などを定める「都市再生特別地区」や鉄道・高速道路整備など、市から府に事務委託される7分野の都市計画権限だ。

政令市である大阪市は都市計画では府と同等の権限を持つ。これまで「淀川左岸線延伸部」のような高速道路整備などは市主導で決めてきた。ただ、府と市の足並みがそろわないケースもあり、投資が分散して行政の無駄が生じてきたとの指摘もある。今後はこうした事業を府・市一体で進める体制となる。

新大阪駅前地区、夢洲・咲洲（さきしま）地区など、市が抱える中心地の都市開発の企画や事業推進も新部局が担当する。これまでは府の住宅まちづくり部と市の都市計画局にそれぞれ担当者が配置されていたが、同じ部局に集まることで協議や調整がしやすくなる。民間事業者向けのワンストップ窓口も設ける計画だ。

今後、新部局が本格的に進める事業として想定されるものの一つが大阪城東部地区の開発だ。大阪府立大と大阪市立大が統合してできる新大学「大阪公立大学」が25年度に開設を予定している新キャンパスが中心となり、多様な人材を集めて国際色のあるまちづくりを目指している。

(日本経済新聞 2021.6.10)

## 4. 安保上重要な土地の取引 規制の新法、可決！！

安全保障上重要な施設周辺での土地取引を調査・規制する新法が15日、参院内閣委員会で与党などの賛成多数で可決された。与党は6月16日までの国会会期内の成立を目指す。

新法は外国資本が自衛隊基地の隣接地や離島の土地を購入して不適切に利用する事態を防ぐのが狙いで、2020年度から運用を始める。

立憲民主、共産両党が参院に提出した森屋宏参院内閣委員長の解任決議案は15日、参院本会議で与党などの反対多数で否決された。

同法案は自衛隊基地や海上保安庁の施設、原子力発電所などから1キロメートルの周辺を「注視区域」に指定する。自衛隊基地の中でも司令部機能をもつ場合や無人の離島など、安全保障上さらに重要な土地は「特別注視区域」と定める。

国が土地や建物の所有者の氏名や国籍、賃借権を調査できるようにする。所有者が外国と関係が深い場合は利用目的の報告を求める。特別注視区域では200平方メートル以上の土地を売買する場合は取引した人や団体の氏名や住所、利用目的の事前届け出を義務付ける。

電波妨害やライフラインの遮断といった恐れがあると判断すれば、利用中止を勧告・命令する。命令に従わなければ懲役2年以下か罰金200万円以下を科す。特別注視区域の無届けや虚偽報告には6か月以下の懲役か100万円以下の罰金を科す。

(日本経済新聞 2021.6.16)

基地周辺などの土地利用を調査・規制する		
	注視区域	特別注視区域
対象	自衛隊基地や原子力発電所の周辺	無人の離島や自衛隊司令部の周辺
政府の権限	・利用中止の勧告、命令	
	・土地売買時の事前届け出義務付け（特別注視区域）	

## 5. 「放置」空き家 大阪最多 官民連携、活用模索始まる！！

「その他」空き家戸数の上位10市町村と住宅総数に占める割合 (2018年の住宅・土地統計調査)		
大阪市	75700戸	4.5%
京都市	45100	5.5
神戸市	35000	4.3
堺市	17600	4.4
兵庫県姫路市	17080	6.8
和歌山市	14210	7.6
兵庫県尼崎市	12230	4.9
大阪府東大阪市	10950	4.0
奈良市	10580	6.2
大津市	8160	5.2

高齢化と人口減で空き家をめぐると問題は関西でも深刻さを増す。なかでも総務省の住宅・土地統計調査で所有者が不明のまま管理不全となっている物件を含む「その他」に分類された空き家の数は、全国の都道府県の中で大阪府が東京都を上回り最多だ。兵庫県も全国で4番目に多い。財政難の各自治体でこうした空き家は将来負担の懸念材料だ。放置させない取り組みが急がれる。

関西2府4県の市町村で、2018年調査の「その他」空き家が最も多かったのは、大阪市で7万5700戸。全国の市町村でも最も多い。京都市も4万5100



戸と全国3位、神戸市は3万5000戸で同6位だ。

空き家のうち賃貸用、売却用、別荘を除いた「その他」空き家は、すべてが管理不全の物件ではないものの、「税金対策でそのままにしている」「修繕や撤去費用が捻出できないため放置している」といった事情で空き家になっているケースが多い。自然災害で倒壊の危険が指摘される物件もある。

大阪市は19年3月、大阪府の宅地建物取引業協会、全日本不動産協会の大阪府本部と連携協定を結んだ。放置すれば倒壊などの恐れがある特定空き家の情報を両団体に提供し、専門家の視点で空き家ごとに活用策を提案してもらおう。所有者と両団体の加盟事業者をつなぐなどして放置空き家の解消を狙う。

空き家が膨らむ要因について、市の担当者は「住宅総数が世帯総数を大きく上回る状況で、新規の住宅供給がなおも活発に続いている」（建築企画課）と話す。両団体の提案をふまえた成約案件はまだ少ないものの、市はこうした地道な取り組みを続ける方針だ。

関西2府4県の「その他」空き家の戸数と住宅総数に占める割合 (2018年の住宅・土地統計調査)		
大阪府	209200戸	4.5%
兵庫県	151900	5.7
京都府	81300	6.1
和歌山県	54400	11.2
奈良県	45600	7.4
滋賀県	38300	6.1

(日本経済新聞 2020.5.29)

## 6. 日本の不動産投資倍増 米ゴールドマン、年2500億円！！



米ゴールドマン・サックスは日本での不動産投資を拡大する。投資額は従来の年1000億～1500億円から倍増となる2500億円規模にする。需要が拡大する物流施設やデータセンターのほか、企業が売却する不動産への投資を見込む。大口の投資家の一角にゴールドマンが加わり、不動産取得競争が激しくなりそうだ。

日本は新型コロナウイルスが流行するなかでも物流施設や賃貸マンションの稼働率が安定している。他国に比べ金利が低いことも、海外投資家にとっては魅力だ。

不動産サービス大手JLLによると、2020年の海外投資家による国内投資額は約1兆5000億円。ゴールドマンは、米投資ファンドのブラックストーン・グループなどと並ぶ大口の投資家となる。

電子商取引(EC)の定着や、データ通信の拡大で需要が高まる物流施設やデータセンターの開発に注力する。4月末には大阪府和泉市で約5万2000平方メートルの土地を購入し、24年完成を目指して大型物流施設の開発に着手した。

(日本経済新聞 2021.5.13)

## 7. 倒産50%増 5月、11ヶ月ぶり増加！！

東京商工リサーチが6月8日発表した5月の全国企業倒産件数は、前年同月比50%増の472件だった。増加は2020年6月以来、11カ月ぶり。飲食業などで新型コロナウイルス関連の倒産が増加した。20年5月は最初の緊急事態宣言の発令期間中で裁判所が倒産手続きなど一部業務を縮小。その影響で倒産件数が減っていた反動もでた。

負債総額は2.1倍の1686億6400万円だった。リゾートホテルな



どを運営していた東京商事（東京・中央）が負債額 1004 億 8300 万円で特別清算となり、全体を押し上げた。業種別では新型コロナウイルス禍で時短営業を迫られている飲食業が 55 件と、前年同月の 2.6 倍に増えた。法人企業統計によると、飲食サービス業の 3 月末の現金・預金残高は 2 兆 3035 億円と 1 年前と比べ 37%増えた  
一方、金融機関からの借り入れも 3 兆 6469 億円と 15%増加した。時短協力金の支給遅れもあり、借り換えのできない飲食店が店をたたむケースもでている。

（日本経済新聞 2021.6.9）

-----  
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 <input type="checkbox"/> (御名前)
---