



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. 基準地価「地価変動」映す 全国平均、2年連続下落！！

全国・全用途は2年連続で下落

	全用途	住宅地	商業地
全国	▲0.4% (▲0.6)	▲0.5% (▲0.7)	▲0.5% (▲0.3)
三大都市圏	0.1 (0.0)	0.0 (▲0.3)	0.1 (0.7)
東京圏	0.2 (0.1)	0.1 (▲0.2)	0.1 (1.0)
大阪圏	▲0.3 (0.0)	▲0.3 (▲0.4)	▲0.6 (1.2)
名古屋圏	0.5 (▲0.8)	0.3 (▲0.7)	1.0 (▲1.1)
地方圏	▲0.6 (▲0.8)	▲0.7 (▲0.9)	▲0.7 (▲0.6)
中核4市	4.4 (4.5)	4.2 (3.6)	4.6 (6.1)

(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

国土交通省が9月21日発表した2021年の基準地価は住宅地や商業地など全用途の全国平均が前年比0.4%下がり、2年連続の下落となった。際立ったのが2年目の新型コロナウイルス禍の下で進む地価の「地殻変動」だ。全国的に下落する中で上昇した地点に目を向けると、海外の緩和とマネー流入や在宅勤務による住環境の再評価というけん引力が浮かび上がる。

7月1日時点の地価動向を調べた。商業地は前年比0.1%上昇とプラスを維持した東京圏と、0.6%下落と9年ぶりにマイナスに転じた大阪圏で明暗が分かれた。背景にあるのが、世界各国・地域のコロナ対応で世界中にあふれた金融緩和マネーだ。

「対象となる物件が出てくればすぐ買い手が付く状況だ」(不動産サービス大手のジョーンズラングラサールのシニアディレクター)。海外投資家はコロナ禍で業績

悪化した企業が売却する都心の優良物件に狙いを定める。9月には旅行需要が低迷するJTBが都内の本社ビルなどを売却したことが分かった。買い手は外資系投資ファンドとみられる。

商業地で全国最大の落ち込みをみせた大阪の繁華街・ミナミの商業施設「デカ戎橋ビル」。18.5%下落した同ビル周辺はコロナ禍前は買い物する中国人観光客らでごった返していたが、今は休業中の張り紙やシャッターを閉じた店が目立つ。

地価回復には25年国際博覧会(大阪・関西万博)などをテコにした都市の魅力強化が欠かせない。

住宅地の上昇地点をみると、在宅勤務や外出自粛による住環境の再評価が暮らしやすさなどで勝るエリアや物件の地価を支える。都内でも民間の「住みたい街」ランキングで人気の吉祥寺がある武蔵野市は1.5%上昇した。

三井住友トラスト基礎研究所の坂本雅昭氏は在宅勤務で「仕事用のスペースを確保するため広い住居を求める人が増えた」と語る。

地域や用途で明暗が分かれた

商業地	
【地区(基準地)】	【騰落率】
東京都新宿区歌舞伎町地区(新宿5-1)	▲10.1%
【主な要因】 コロナ禍で飲食店の来客数減少	
大阪府大阪市道頓堀地区(中央5-3)	▲18.5%
訪日客が激減しテナント撤退が増加	
住宅地	
長野県軽井沢町(軽井沢-1)	10.9%
コロナ禍で移住先としてニーズ高まる	
工業地	
千葉県松戸市(松戸9-1)	11.4%
外環道整備でアクセス向上、物流施設需要が強まる	
愛知県飛島村(飛島9-1)	14.0%
名古屋環状2号線の開通でアクセス向上	

(注)▲はマイナス

(日本経済新聞 2021.9.22)

2. 21年基準地価、大阪で市況悪化！！

新型コロナウイルス感染拡大の影響で地価下落が続いている。国土交通省がまとめた2021年の地価調査(基準地価、7月1日現在)によると、全国全用途平均が2年連続で下落した。コロナ禍の打撃が大きい商業地は全国で55%にあたる2846地点で下落。飲食店やホテル需要の減退が続く、大阪圏などを中心に下落が目立った。住宅地は下落率が縮小した。

大阪圏の商業地は前年の1.2%上昇から0.6%下落に転じた。コロナ禍による経済低迷や、関西を支えてきたイン

関西の商業地価は軒並み下落した				
	所在地／基準地価（万円）		前年比（%）	
大阪	大阪市北区大深町（グランフロント大阪南館）	2250	▲4.7	
	大阪市中央区宗右衛門町（デカ戎橋ビル）	1900	▲18.5	
京都	京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町	675	▲0.7	
	京都市伏見区深草稲荷御前町	45	▲10.6	
	京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側	315	▲2.2	
兵庫	神戸市中央区三宮町（三宮センター街）	620	▲7.5	
	神戸市中央区北長狭通	117	▲8.6	

(注) 1平方メートル当たり。▲はマイナス

バウンド需要の消失が打撃となった。

大阪市の商業地は 2.0% 下落（前年は 2.6% 上昇）。梅田地区は休業要請や人流減少などで店舗・ホテルの収益性が低下、心斎橋・なんば地区はコロナ禍による国内外の観光客減少が響いた。

京都市は 0.4% 下落（同 1.4% 上昇）。観光地周辺での店舗需要や宿泊施設需要が地価上昇をけん引していた伏見区や東山区などの下落率が高い。神戸市も 1.1% 下落（同 1.3% 上昇）となった。三宮センター街では規模の大きな

店舗の需要減退が顕著だという。

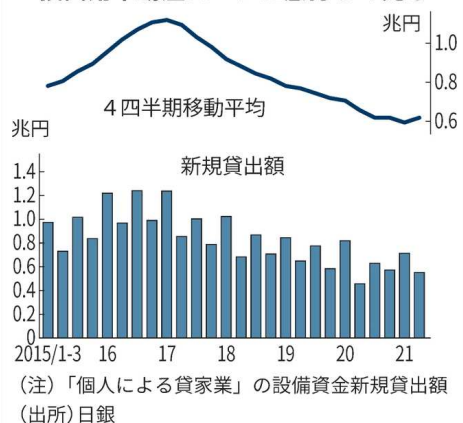
大阪圏の最高価格地点は、JR 大阪駅北側のグランフロント大阪南館。前年から 4.7% 下がり、8.8% 上昇だった前年に比べて市況は悪化した。飲食店などが集まる大阪・ミナミの商業施設、デカ戎橋ビルは 18.5% 下落と全国でも最大の落ち込みとなった。

大阪圏の住宅地は 0.3% 下落だが、下げ幅はわずかに縮小した。大阪市が 0.2% 上昇する一方、南河内地域は 1.0% 下落した。大阪―神戸間の西宮市、尼崎市は上昇に転じた。

（日本経済新聞 2021.9.22）

3. アパート融資 底打ち気配 銀行新規貸出 4 年ぶり増(4～6 月)！！

投資用不動産ローンに底打ちの兆し



2018 年以降の不適切融資問題を受けて減少が続いていた投資用不動産ローン（アパート融資）に、底打ちの兆しが出ている。21 年 4～6 月期の銀行による新規貸出額は 4 年ぶりに前年同期比で増加に転じた。個人の資産形成への関心が高まり、地方銀行を中心に融資を拡大する動きが広がっている。新型コロナウイルス下で、不動産に代わる収益源の開拓が難しくなっているという金融機関側の事情も透ける。

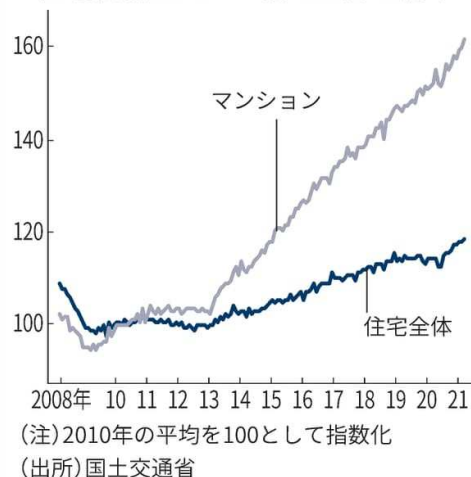
日銀によると、銀行による 21 年 4～6 月期の「個人による貸家業」への新規貸出額は約 5500 億円と 2 割増えた。前年同期比プラスは 17 年 1～3 月期以来だ。20 年 4～6 月期は 1 回目の緊急事態宣言で取引が大きく減り、今年はその反動が出た面もある。もっとも、より長期の変化を示す 4 四半期移動平均も 4 年ぶりに前四半期比プラスとなり、底打ち感が出ている。

日銀や金融庁が 16～17 年、レポートなどで地銀の不動産融資の増加を指摘し始めると、各行は融資審査を厳しくした。翌 18 年にスルガ銀がシェアハウス物件に関する不適切融資で業務改善命令を受けると、各行が一斉に融資を絞った。

ここに来て増加に転じたのは、新型コロナ感染拡大をきっかけに個人の資産運用への関心が高まったことがある。不動産投資家の社会人サークルで代表を務める依田泰典氏は「将来への不安に加え、在宅勤務で時間に余裕もできたことから、不動産投資を始めたいという人からの相談が増えている」と話す。

貸出額が増えたのは、不動産の購入検討者が増えた影響が大きく、今のところ融資基準を緩める動きは限定的のようだ。スルガ銀は事件を受け、新規の取引先を一定の資産規模を持つ富裕層に絞り、契約時に営業担当者が 2 人以上で対応して互いにチェックするとい

住宅価格はコロナ後も上昇が続く



た再発防止策もとる。一部の銀行が融資を拡大し始めた半面、投資用不動産ローンから撤退する金融機関もあり「今後は銀行における融資姿勢の二極化が進む」(不動産投資家の玉川陽介氏)との見方がある。

地銀が不動産の他に有力な貸出先を見つけられないという事情も透ける。不動産ローンでは担保をとれるうえ、1件あたりの融資額も大きい。オフィスビルや商業施設は新型コロナで空室が増えたものの、投資用として一般的な住宅の需要は底堅く、価格は上昇が続く。

(日本経済新聞 2021.9.3)

4. 大阪のカジノを含む統合型リゾート(IR)の事業者決定 MGM・オリックスに！！



大阪府と大阪市が誘致を目指すカジノを含んだ統合型リゾート(IR)の事業者に、米MGMリゾート・インターナショナルとオリックスの共同グループが決定したことが9月16日、明らかになった。府・市は同グループとともに2022年4月までに整備計画をまとめ、国に提出する予定。誘致を関西経済成長の起爆剤と位置づけ、経済界と一体で推進する。

大阪府市IR事業者選定委員会が9月16日までに選定した。9月下旬にも大阪府の吉村洋文知事が記者会見を開き、正式に発表する。

MGM・オリックスの共同グループは大阪IRの公募に唯一参加し、7月に府・市へ事業内容の詳細を含む提案書を提出していた。MGMは米ラスベガスなど世界でIRを運営している。

提案によると、同グループは25年国際博覧会(大阪・関西万博)の会場となる人工島・夢洲(ゆめしま)にIRを整備する。初期投資額は1兆円規模で、20年代後半の開業を計画している。整備区域内では開業当初からカジノ施設に加えて、大規模展示場や6000人以上を収容可能な国際会議場、ホテル、レストランなどがオープンする予定だ。

MGM・オリックスはIR整備予定地である夢洲への地下鉄の延伸費用の一部などインフラ整備費の約200億円も負担する方針を示している。大阪IRが実現した場合、現在、大阪・関西万博に向けて建設が進むインフラ整備がさらに加速するとみられている。

現在IRの誘致を表明しているのは大阪府・市に加えて、和歌山県、長崎県の3地域。和歌山県は6月にカナダのクレアベスト・グループを事業者として決定しており、初期投資額4700億円での開業計画を打ち出している。

長崎県もオーストリアの国営企業関連のグループ「カジノ・オーストリア・インターナショナル」の日本法人を選定した。大阪府・市の決定で、誘致を目指す3地域の事業者が出そろった。

(日本経済新聞 2021.9.17)

5. 空き地の取引促進 管理・仲介の法人指定 国交省！！

国土交通省は空き地など使われていない土地の活用を促す公的な仕組みをつくる。空き地の管理や仲介を担う法人を指定し、土地の売買など民間取引を後押しする。少子高齢化などで相続されずに放置される土地の増加にも対応する。

法律にもとづく「ランドバンク制度」の創設をめざす。所有者が分からない土地を活用するための特別措置法の改正案を2022年の通常国会に提出する方針だ。

まずは指定法人が所有者が分かる空き地や空き家を対象に売買を仲介したり、買い取るなどして一時的に管理して売却したりする仕組みを想定する。隣接する道路を広げるなどして土地を使いやすいようにする役割も見込む。眠っていた土地を店舗や住宅として再利用できるようにする。

全国では NPO 法人かみのやまランドバンク（山形県）などすでに活動している団体もある。市町村がこうした法人や団体を指定することで信用力を高め、資金調達などを容易にする狙いだ。

所有者の分からない土地の調査なども担ってもらう。国は事業費の一部を支援するほか、ランドバンクが土地・建物を売買する際に不動産取得税などの税負担を軽減する措置も検討する。

空き地などを再利用するには手間がかかる。所有者が不動産業者などに相談しても取引が進まないケースが多かった。国交省は各地の先進事例をもとに運営ノウハウを磨き、全国で指定法人を増やす計画だ。

民間有識者による報告書によると、全国の所有者不明土地は 16 年時点で九州を上回る規模の約 410 万ヘクタールに上る。必要な対策を施さなければ 40 年には北海道の面積に迫る約 720 万ヘクタールに膨らむと予測する。

（日本経済新聞 2020.9.17）

6. 都市評価 大阪1位に 経済充実・利便性高く 民間調査！！



森ビル系のシンクタンク、森記念財団都市戦略研究所（東京・港）が 8 月 24 日発表した「日本の都市特性評価 2021」（138 都市対象）で、関西では大阪市が前年から順位を 1 つ上げて全国 1 位となった。20 年まで 3 年連続 1 位だった京都市は全国で 2 位だった。大阪市は経済や交通の利便性が充実しており、高い評価につながった。

調査は 18 年から実施し、東京 23 区を除く全国の政令指定都市や県庁所在地、一定の人口がいる都市が対象となる。「経済・ビジネス」

「文化・交流」「生活・居住」「環境」など 6 分野ごとにスコアを算出し、総合点で順位を付けた。

大阪市は「経済・ビジネス」「交通・アクセス」の分野で全国 1 位の評価を得た。また、行政手続きのオンライン化を 27 項目に分類したうち 25 項目を満たしており、今年から指標に加わった電子自治体推進度で全国評価の 1 位を得たため、より高い合計スコアを得た。

（日本経済新聞 2020.8.25）

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

希望しない ☐

(御名前)