



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. 大阪市中心部 建設計画 6割マンション、職住近接へ！

大阪市中心部のビジネス街が職住近接の街に変わる。自治体などに届け出済みの建設計画を分析したところ、新規案件の6割弱がマンションなどの共同住宅だった。企業が自社ビルを売却して梅田などにある大規模オフィスビルに移転。ホテルが供給過多となり、跡地にマンションが建つ構図だ。これに伴い学校やスーパーの整備も進み、都市型のライフスタイルが定着しそうだ。

調査は建設情報サービスの建設ニュース（大阪市）の協力を得て実施した。現時点の大阪市中心部のオフィス街で3年後程度までに完成する民間の新規建設計画は160件。内訳はマンションが55%、ホテルが23%、オフィスビルが13%だった。160件の旧用途はオフィスが57%、駐車場・更地が26%であり、オフィスから住宅への建て替えが進む。

背景には梅田や中之島などの大規模な再開発がある。日本IBMは西区靱本町の自社ビルを手放し、2018年2月にテナントとして中之島フェスティバルタワー・ウエストに移転した。「社員同士の交流スペースやフリーアドレスを設けるなど働きやすい職場づくりが目的の一つ」と説明する。跡地はマンションになる計画だ。

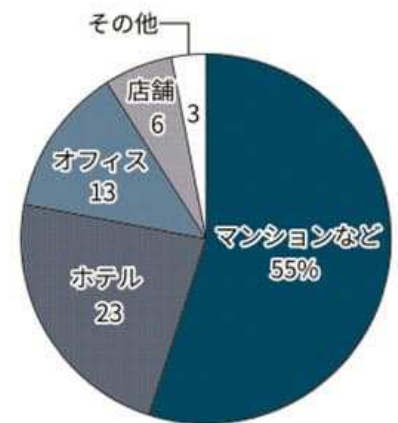
大企業の敷地の広い自社ビル跡は高層マンションに、中小企業の自社ビル跡はワンルームマンションになることが多い。例えば中央区南本町の帝人ビルディング跡地はJR九州の37階建てタワーマンション「MJR 堺筋本町タワー」になる。平均価格は7600万円と周辺の相場より1割高いが、立地の良さから全戸数の7割強が販売済み。購入者の65%が居住目的であり、船場など伝統的なオフィス街は住む街に変わりつつある。

大阪市によると、19年12月時点の人口は274万人と過去10年で3%増え、北区・西区・中央区の伸び率は3割増と突出している。人口増に伴い生活インフラの整備も急ぐ。

現在のオフィス街の週末は飲食店の多くが休み、人の往来も大きく減る。職住近接が進めば魅力のある商業施設が増え、休日でもにぎわいが生まれる可能性がある。

(日本経済新聞 2019.1.8)

建設計画の6割弱がマンション

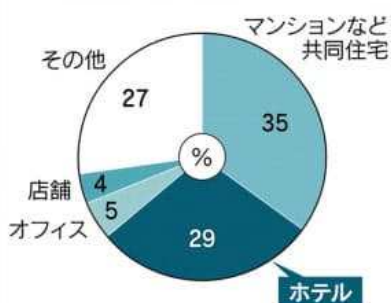


2. 京都 ホテル活況 竣工件数 19年をピークに減少！

訪日外国人でにぎわう京都は高級ホテルの開業ラッシュだ。京都市で2022年ごろまでに完成する新規建設計画の3割がホテル。2割の大阪市中心部と1割の神戸市中心部を上回った。ただ過当競争に入り、竣工件数は19年をピークに減少する。低中価格帯ホテルの新設投資に陰りがみられる一方、帝国ホテルなど高価格帯は建設が相次ぐ。京都観光は量から質へのシフトが進みそうだ。京都市内は高級ホテルの建設ラッシュが続く。

高級ホテルの相次ぐ開業で建設投資は活発に見えるが、実は陰りが出ている。宿泊施設の竣工件数は19年の145件をピークに20年は101件、21年は31件にとどまる。まだ提出していない計画を考慮しても減少傾向にある。開業後のホテルも「週に3件は売却案件が出ている」(市内不動産業者) 状況

開発計画の3割がホテル



だ。

京都市によると、市内ホテルの客室数は20年度末時点の見込みで約5万7000室と、従来の目標（20年時点で4万室）を大幅に上回る。長年京都観光の課題だったホテル不足を補うため15年以降乱立し、今後は立地やサービスの質で劣る施設の淘汰が始まりそうだ。

市内の用地不足も競争激化に拍車をかける。京都市内は三方を山に囲まれ、山間部は戦前から風致地区に指定される。そのため開発が郊外に波及しにくく、恒常的な用地不足になりやすい。多くのホテルは市中心部の基盤目の中にとどまる。

苦肉の策として、小学校や古い旅館、料亭跡地の建物を利用した建設案件が増加している。シンガポールのリゾートホテル大手、バンヤンツリーホテルズ&リゾーツは22年にも京都に初進出する。用地は東山の老舗宿泊施設「ホテルりょうぜん」の跡地だ。東山は古くからの住民の宅地などで区画が細かく、まとまった用地は見つかりにくい。米エースホテルも旧京都中央電話局の洋館を生かしてホテルを開業する。

京都観光は質を求める富裕層が増えそうだ。富裕層向け旅行会社、リージェンシー・グループ（東京・港）の沼能功会長兼社長は「富裕層の旅行者は伝統文化の保存継承に理解を示す人が多く、100万円単位のお金が地域に落ちる」と話す。

（日本経済新聞 2020.1.9）

3. 住宅ローン固定型急減 続く低金利、2年で2割減！

固定金利で住宅ローンを借りる人が急減している。3メガバンクで住宅ローンを新規に借りた人のうち、固定型は足元で3割強にとどまる。全国でも固定型の比率は2018年度に30%と2年前前から約20ポイント下がった。

将来の金利上昇リスクは低いと判断し、固定型より金利の低い変動型を選ぶ人が多い。長期金利の低下局面では返済額を確定する固定型に人気が集まる傾向があったが、超低金利の常態化でローン選びに変化が出ている。

金融機関の販売姿勢も、変動型の増加に影響を与えている。競争が激化するなか、インターネット銀行を中心に変動金利を押し出すことで契約者の獲得につなげている。ソニー銀行や住信SBIネット銀行などのネット銀は0.4%程度で変動型の住宅ローンを販売しており、0.5~0.6%程度の3メガバンクよりも金利が低い。

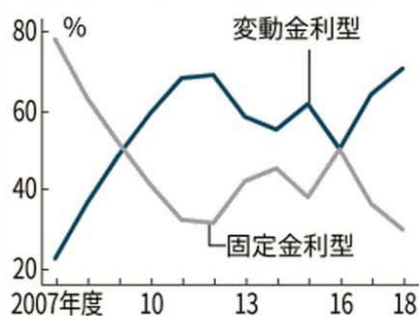
不動産会社も、顧客の住宅購入を促すために変動型を薦める場合が増えている。ただ、将来の金利が上昇すると、変動型で借りた人は返済負担が増す懸念がある。都内在住の30歳代の男性会社員は昨年、変動型で35年のローン契約をした。「3年後はともかく、10~20年後の金利は読めない。余裕のあるうちに繰り上げ償還し、将来のリスクを減らしたい」と話す。

住宅ローンは店舗で契約を結ぶのが一般的だったが、対面の窓口を減らし、ネット契約にシフトする銀行も出てきている。低金利で利ざやが縮小するなかで、人件費や事務処理の負担が重くなっているためだ。

三菱UFJ銀では19年10月時点で525店のうち、郊外店舗を中心に54店で住宅ローンの取り扱いをやめた。各店に置くテレビ電話での窓口やネットでの手続きを促している。三井住友銀行も同年9月末時点で430店中、139店で扱っていない。両行とも将来的に店舗運営の負担を減らす方針を打ち出しており、住宅ローンを店頭からネットに流す動きは強まりそうだ。

（日本経済新聞 2020.1.9）

住宅ローンの新規貸出比率



(注)金額の加重平均
(出所)住宅金融支援機構

4. アパートローン保証不要 賃貸事業の審査厳しく！



4月施行の改正民法を受け、大手銀行が融資の条件としてきた個人保証を見直す。対象は個人が貸家を建てる際に利用するアパートローンで、4月からは法定相続人の連帯保証を原則なくす。債務者が返済に行き詰まると、保証人の生活への影響が大きいという問題があった。保証を前提とした融資の慣行を見直す契機となりそうだ。

法改正後は借金を肩代わりする可能性がある保証人になると、原則として公証人に引き受けの意思を示す必要がある。保証人の設定手続きが煩雑になるため、銀行が対応を検討している。三井住友銀行はアパートローンで法定相続人からの保証を原則取らない方針を決めた。三菱UFJ銀行も法定相続人などの保証を不要とする方針だ。みずほ銀行も同様の対応を検討し、一部の地方銀行も追随する可能性が高い。

2015年に相続税の課税が強化され、節税効果が高いアパートの建設が急増した。相続対策で高齢者が長期の事業資金を借りるケースが多い。銀行は本人が亡くなった場合に備え、配偶者や子どもなど法定相続人に債務を引き継ぐことを融資の条件としていた。

アパートローンは銀行の競争が過熱し、スルガ銀行では不正行為がまん延していた。担保割れでも個人保証に頼れるため、審査が甘くなっていた銀行もある。個人保証がなくなる分、地方銀行を含めて一部の融資では審査が厳しくなったり、融資時の金利が高くなったりする可能性がある。

(日本経済新聞 2020.1.13)

5. 2020年4月の民法改正に伴い住宅設備故障時、家賃減額に保険！

東京海上日動火災保険は2020年1月から、賃貸住宅の管理会社向けに、住宅の設備が故障したときの住民への家賃減額分を補償する保険の扱いを始める。

同年4月の民法改正で、トイレやエアコン、ガス機器など賃貸住宅の設備が故障した際はオーナーが家賃の一定額を値引く必要が高まる。東京海上はその値引き分を肩代わりする。

民法の改正で、賃貸住宅の設備故障時の家賃は「減額される」と明記された。請求が可能とのみされた従来より、減額が認められやすくなった。

一方、賃貸オーナーや管理会社、住民の間で家賃を巡るもめ事がおきやすくなるとの懸念もある。

(日本経済新聞 2019.12.26)



6. 大阪市北区中之島西部地区 なにわ筋の東西で明暗！



水都大阪のシンボルで、2本の川に挟まれた大阪市北区の中之島西部では、2つの学校跡が明暗をわけている。大阪大学医学部跡を中心とする中之島4丁目では大阪の誇る先端医療の拠点計画が動き出した。一方、5丁目では市立扇町高校跡周辺に空き地が広がる。

市内では数少なくなった用途が定まらない空き地集中エリアで、他地区の後れを取っている。

都心にありながら鉄道がなく陸の孤島の様相があった中之島西部は、2008年に京阪中之島線が開通してアクセスが

改善された。しかしリーマン・ショックなどで再開発は難航し、中之島線も利用低迷という悪循環に陥っている。4丁目と5丁目の間を走るなにわ筋には、31年度に地下鉄道なにわ筋線が開通し新駅が開設される予定だ。新駅の利用者数も今後の開発が大きく左右する。

なにわ筋より西の5丁目は00年の大阪府立国際会議場と住友病院の開業以降、大きな動きがない。リーガロイヤルホテル大阪の移転、建て替えを軸とした再開発が検討されてきたが、蔭山秀一ロイヤルホテル社長は「他社から提案があれば建て替えも検討するが、当面はこのままでいきたい」と、莫大な費用のかかるホテル建て替えに消極的だ。

このため大阪市や竹中工務店、住友グループ、関電不動産開発、東洋製缶といった土地保有者は同ホテル建て替えを抜きに再開発する。市は5丁目を東西に貫く中央緑道を整備する土地区画整理事業を21年度に都市計画決定したい考え。

一方、なにわ筋東側の4丁目では次世代再生医療を研究する「未来医療国際拠点」が23年度開業に向け動き出した。大阪市が279億円を投じて購入した阪大医学部跡2万5200平方メートルの一部8600平方メートルを70年という超長期で日本生命保険など3社に賃貸する契約を年内に結ぶ。

3社が建設する延べ床面積5万7千平方メートルのビルを一括賃借し、研究者などに賃貸する同拠点のカギになる一般財団法人未来医療推進機構が22者の出えん（寄付）で11月に設立された。

医療拠点の隣接地では佐伯祐三やモディリアーニなどの絵を展示する大阪中之島美術館が21年度に開館。5500平方メートルの土地を京阪電気鉄道と共同で保有する大林組は「事業化を検討中」だ。その南側に大阪市は3700平方メートルを保有し、再開発に役立つ施設が将来提案されれば売却する。中之島西部には市立科学館や国立国際美術館もある。医療拠点づくりを核に新たな知と交流の拠点へと飛躍を期す。

（日本経済新聞 2019.12.17）

7.ハザードマップ、口コミ情報、1クリック表示で物件探し！！

不動産販売のウィルは「住んでから後悔しない」（広報室）ための客目線での新サービスを次々と打ち出す。戸建てやマンションといった物件探しで、土砂災害や洪水などのハザードマップを同社ホームページ上で年内（令和1年末）にも簡単に検索できるようにする。

周辺で聞かれた顧客からの口コミ情報や主要施設までの高低差なども表示。新規客の獲得につなげる狙いだ。

ハザードマップは土砂災害警戒区域や河川・津波の浸水想定区域を、検索した物件を中心にそれぞれ色分けして示す。30年以内に震度6強以上の揺れに見舞われるリスクについても確率の高低を色分けする。

不動産選びでは「どんな建物や間取りかに意識は集中しがちだ」と、新サービスを発案した室薫部長は話す。

1995年の阪神大震災を経験した室部長は「物件がどんな場所にあるかを知り、災害のリスクにも目を向けてほしい」と強調する。

契約を前にして販売する側は土砂災害警戒区域かどうかを説明する義務はあるものの、その他は購入する側が個別に確認しなければならない。確認する手間を減らすことで、客の利便性の向上につなげる。口コミはプラス・マイナス両面で、周辺地域に関する顧客からの生の声を表示する。

平面図ではつかみづらい、小中学校やスーパー、駅といった主要施設までの高低差もグラフで一目で分かるようにする。終電時刻やバスの本数なども示す。エリアごとに同社の営業担当者のプロフィールや過去に手がけた物件情報を載せ、担当者選びに役立ててもらおう。

同社は戸建てやマンションといった中古物件を仲介する際、同社で購入してリノベーションするのでなく、あえて手をつけず、客にリノベーションを同時に提案する営業を2003年に始めた。一生に一度とも言われる大きな買い物で「後悔させない」取り組みを進める。郊外のニュータウン再生など高齢化や人口減に対応した新事業の育成にも取り組んでいる。

（日本経済新聞 2019.12.20）



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)