



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. 公示価格、大阪キタ以北をけん引！訪日客効果のミナミ変調！



関西の商業地上昇率10位内はすべて大阪府

順位	地点	上昇率
1	大阪市中央区宗右衛門町 (住友商事心斎橋ビル)	44.9%
2	豊中市新千里東町(千里阪急百貨店)	41.3
3	大阪市淀川区宮原 (新大阪第一生命ビルディング)	38.2
4	吹田市豊津町(丸萬ビル)	32.1
5	大阪市北区梅田(大阪第一生命ビルディング)	32.0
6	大阪市北区大深町(グランフロント大阪南館)	31.6
7	吹田市江坂町(江坂OMパレス)	31.3
8	大阪市北区芝田(芝田町ビル)	30.2
9	吹田市江坂町 (江坂東急式番館・江坂東急アパートメント)	30.1
10	大阪市北区茶屋町(エスパシオン梅田ビル)	29.9

国土交通省は3月18日発表した2020年1月1日時点の公示価格の全国平均は5年連続の上昇となった。

2020年の公示地価(1月1日時点)で、関西の商業地は大阪のキタ(梅田エリア)以北の地点の伸びが目立った。キタのオフィス需給の逼迫を受け、JR新大阪駅付近までオフィス建設が拡大。千里ニュータウンは居住地として再び注目が集まる。一方、訪日客の増加で上昇してきたミナミ(難波・心斎橋エリア)や京都市では変調の兆しが見え始めた。新型コロナウイルスの影響で先行きは不透明だ。

新大阪駅を出て徒歩5分。関西地盤のデベロッパー、サムティが今秋開業する地上8階建てのオフィスビルの工事が進む。この場所を選んだのは「新大阪駅に近く賃料水準が上がっているため」(同社)。テナント募集の反応は想定以上だという。近隣の新大阪第一生命ビルディングは上昇率で全国8位(38.2%)。

背景にあるのはキタのオフィス不足だ。三鬼商事(東京・中央)によると同地区のオフィス空室率は19年12月、バブル期以来久々に1%を割り込んだ。キタは関西の上昇率トップ10のうち4地点を占める。大型オフィスビルの新規供給は22年まで予定がなく、逼迫感は続きそう

だ。梅田に近く賃料も梅田より割安な新大阪には、交通の面でも追い風が吹く。31年に開業予定のなにわ筋線により関西国際空港へのアクセスが向上。長期的にはリニア中央新幹線との接続が計画される。不動産サービスのCBRE(東京・千代田)の山口武氏は「主要なオフィスエリアのなかで、梅田に次いで上昇率が高く推移する可能性がある」と話す。

新大阪から地下鉄でさらに北へ15分、千里中央駅(豊中市)の百貨店「千里阪急」付近は上昇率が41.3%で全国6位。19年の29.9%から上昇幅が拡大した。エイチ・ツー・オーリテイリングは千里阪急など2

つの商業施設の再開発を計画する。千里は日本で最初の大規模ニュータウン。大阪府や都市再生機構(UR)が建て替えを進め、東急不動産などのマンション開発も進む。居住人口は19年10月時点で10万人を回復した。

北大阪急行電鉄は23年度に千里中央から大阪府箕面市まで延伸開業する。沿線には大阪大学の新しいキャンパスが21年度に移転開校し、さらなる人口流入も期待できる。

一方、訪日客需要への依存度が高いミナミは様相が異なる。住友商事心斎橋ビルが上昇率44.9%で全国3位に入ったのは例外的な動きで、黒門市場付近などで上昇幅が縮小。不動産鑑定士の真里谷和美氏は「19年後半からインバウンド(訪日外国人)需要の勢いが鈍っている」と指摘し、日韓関係の悪化に伴い韓国人観光客が減った影響が大きいと見る。

(日本経済新聞 2019.3.19)

2. 引っ越し難 減る賃貸成約 不動産仲介 首都圏で倒産増加！

賃貸住宅の入居契約が減っている。不動産情報サイトに登録された物件の首都圏の成約数は1年以上マイナスが続く。既存物件の入居率は高いものの、転勤の減少や人手不足による引っ越し難が影を落とす。身軽に移れる月決め契約物件の増加など、賃貸住宅市場の変化も背景にある。仲介する不動産業者の倒産も目立ち始めた。

不動産情報サービス大手のアットホーム（東京・大田）がまとめた2019年12月の首都圏（1都3県）の居住用賃貸物件の成約数は1万3846件と、前年同月比で17.1%減った。前年に対する落ち込みは18年12月から続く。東京23区は6218件で19.1%下落した。

19年をみると、年度末で入学や転勤といった需要が増える3月でも前年同月比で13.5%減った。12月も首都圏で物件の新築・中古、マンション・アパートの区分を問わず、いずれも成約数は前年実績に対し2ケタの減少が続いている。不動産事業者の収益源である、賃貸住宅の入居者への物件仲介の落ち込みは顕著だ。

もっとも物件の稼働率は下がっていない。不動産業者らでつくる日本賃貸住宅管理協会などが19年12月にまとめた19年度上半期（4～9月）の「賃貸住宅市場景況感調査」によると、入居率は95.7%。前の年の同時期から0.2ポイント下がったものの、ほぼ満室に近い状態が続く。

半面、物件仲介につながる人の移動は落ち込む傾向がみられる。働き方改革の一環で、転勤のあり方を見直す動きが広まりつつある。

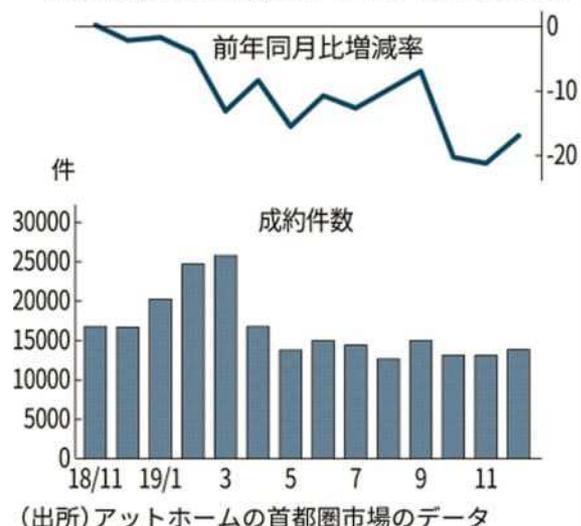
都市部の不動産価格が上昇するにつれ、新たな入居者向けの家賃は上がりやすくなっている。「住み替えを諦め、現状の住まいの契約更新を繰り返すケースが増えている」（アットホーム）。季節要因で生じる転居者自体が減りつつある。家具・家電付きで敷金など初期費用を抑えられる月決めマンションの広がりも、普通賃貸借や定期賃貸借の契約が減る一因とみられる。

特にインドの格安ホテル運営会社、OYO（オヨ）ホテルズアンドホームズの参入の影響を指摘する声が目立つ。同社はスマートフォンで簡単に申し込める個人向け短期賃貸住宅サービスを19年3月に始め、若年層の取り込みを狙う。この形態の部屋はオヨなど提供会社と直接契約を結ぶ。不動産業者にとって収益機会の減少につながる。

信用情報機関の帝国データバンクがまとめた19年の「不動産業」の倒産件数（首都圏）は104件と、前の年に比べ約6%増えた。他業種の中でも増加率は高めた。

（日本経済新聞 2020.2.27）

賃貸契約は1割超のマイナスが続く%



3. 固定資産税の減税拡大 中小向け、納期期限も延長！

政府・与党は4月の緊急経済対策に盛り込む減税措置の調整に入った。まず新型コロナウイルスの感染拡大で打撃を受ける中小企業を主な対象にした施策から検討する。

固定資産の減税措置の対象を広げて恩恵を受けやすくするほか、税金の納付期限の延長を認めて資金繰りを支援する。

中小企業が生産性向上に必要な機械や検査工具、空調設備などに投資すると、固定資産税が3年間ゼロになる制度がある。この対象範囲を拡大し、建物にかかる固定資産税も減税対象にする案が有力だ。固定資産税は赤字企業であっても納めるため、減免できれば負担軽減効果が大きいと見込む。

固定資産税は地方税で、地方自治体の重要な財源になっている。減税によって減る地方の税収を穴埋めする方



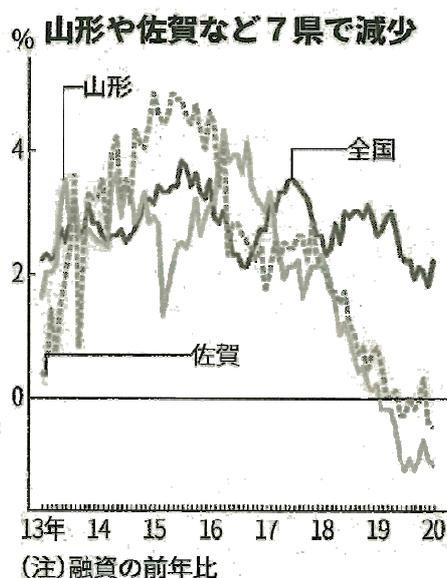
策も練る。

中小企業の資金繰り支援の一環で、税金を納付する期限を延長する案も検討している。

現在も新型コロナウイルスの感染拡大で大きな損失が発生した企業や医療費がかかる感染者が税金の支払いを猶予できるようにしている。猶予では、納めていない日数に応じてかかる利息に相当する延滞税が発生するケースもある。納付期限そのものを当面延長することで負担がかからないようにする。延長期間などの詳細は今後詰める。

(日本経済新聞 2020.3.18)

4. 銀行融資 伸び悩み 不動産向け需要一巡、投資手控え！



銀行融資の伸びが鈍っている。都道府県別にみると1月は奈良県や山形県など7県が減少し、一時は3%台だった全国ベースの伸び率も2.2%まで下がった。大規模な金融緩和政策の導入から約7年になり、企業の資金需要が一巡したとの見方が出ている。足元では新型コロナウイルスによる感染拡大の影響が影を落とす。銀行は超低金利で融資の拡大に慎重だ。

日銀の統計によると1月の融資残高は青森、秋田、山形、静岡、奈良、山口、佐賀県で前年を割り込んだ。このうち静岡県は投資用不動産向け融資で不正が発覚したスルガ銀行の貸し出し減が大きい。2019年9月から山口県は7年ぶりにマイナスに陥っている。

全国の融資は11年後半から前年比で増加に転じ、13年の大規模緩和で伸びに弾みがついた。設備投資向けに加えて、アパートローンなど不動産融資が伸びた。

だが、不動産向けがしばみ始めた。生産拠点の海外移転で設備投資の需要が減り、訪日客が少ない県は小売りや宿泊業の資金需要が乏しい。

山形県が地盤の荘内銀行は19年12月末の融資残高が8623億円と前年同期より6%減った。大和総研の内野逸勢主席研究員は「資金需要がないところが増えている」と話す。

銀行は貸出残高のリスクに見合うだけの自己資本がいる。東京商工リサーチによると、銀行の総資金利ざや
は09年度の0.27%から、18年度は0.14%とおよそ半分になった。収益が細れば、融資に慎重にならざるを得ない。

景況感の悪化も影を落とす。1月の佐賀県の調査によると、景況感が悪化したと答えた企業は23%程度と前年同月に比べて約2倍になった。日銀の秋田県内企業の景況感調査でも、19年12月の全産業の景況感はマイナス4と16年と同じ水準まで下がった。足元では新型コロナウイルスの感染拡大で経済活動が停滞しており、新たな投資を控える企業もある。

外出自粛やイベント中止などで急減した売り上げの補完や、厚めに手元資金を確保したい企業の資金需要は大きい。大手地銀からは「2月は商売にならなかったという取引先があり、長引けば不良債権化するリスクもある」との声も聞かれる。前向きな資金需要はなかなか増えそうになく、融資の鈍化傾向は長引く可能性がある。

(日本経済新聞 2020.3.6)

5. 中小向け融資拡大 三菱UFJ銀、東京きらぼし！

三菱UFJ銀行は3月19日から中小企業向けのオンライン融資で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けた企業に対して最大で年4%の金利を優遇する。手続きは申告のみで、業績影響などを示す書類は不要。入出金履歴を人工知能(AI)が分析し、最短2日で融資を実行する。

同行の口座で一定期間の入出金があり、借入残高がない企業は全て対象となる。企業の代表者の身分証明書をサイトに登録すれば審査を受けられ、最大1千万円を借りられる。銀行の営業時間外でも申し込める。

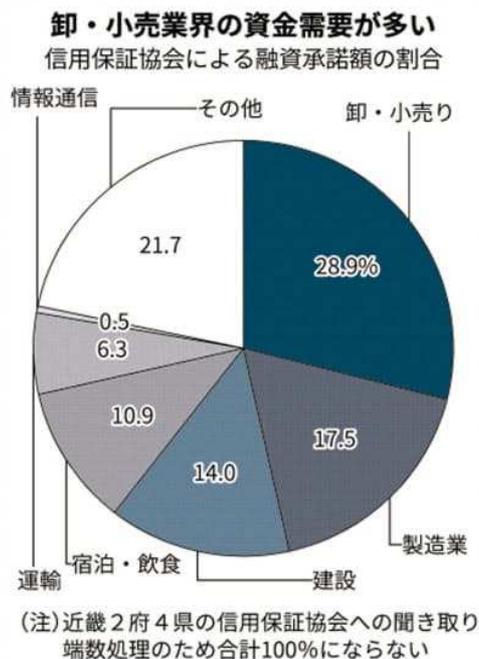


政府の緊急経済対策を受けて、政府系の金融機関などは中小向けの低利融資を拡充しているが、実行までの時間がかかるケースが多いという。三菱 UFJ 銀は中小企業の開拓を目的として 2019 年 6 月に始めたオンライン融資を活用。新型コロナで資金繰りが苦しい企業が短期で調達できるようにする。

東京きらぼしフィナンシャルグループ (FG) は 18 日、保有する日本国債約 1000 億円を売却し、売却益の 20 億円程度を中小企業融資に活用すると発表した。傘下のきらぼし銀行は新型コロナの影響を受けた中小企業支援のため、総額 1500 億円規模のファンドを設立しており、売却益を融資に必要な貸倒引当金に充てる。ファンドは融資の可否を 3 営業日以内に回答する。

(日本経済新聞 2019.3.19)

6. 新型コロナ融資申請 1000 億円強 12 地銀・信金！



新型コロナウイルスの感染拡大を受け、関西の中堅・中小企業が資金確保を急いでいる。関西の地銀 7 行と大手 5 信用金庫への新型コロナ関連の融資申込額が、1000 億円強となったことが日本経済新聞の調べで分かった。需要縮小や部材調達の停滞で資金繰りに不安を抱く企業が増えている実態が浮き彫りになった。

2 月 1 日～3 月 13 日までの新型コロナによる減収などを理由とする融資の受け付け状況を聞いた。対象は制度融資や金融機関独自の貸し出し。制度融資では企業が返済できない場合、保証協会などが弁済する。

融資申請は一部意向も含め 3366 件、1069 億円だった。制度融資には金融機関に加え、信用保証協会の審査も必要で、関西の金融機関も「なるべく柔軟に審査する」と話す。7 行・5 信金の融資残高は 2018 年度に 8148 億円増え、単純平均で月 680 億円だった。

融資増加の背景には、新型コロナの影響が幅広い分野に広がっていることがある。大阪市の金属加工業は「大手の設備投資の減少により、2 月以降に 2～3 割の減収となり給料が払えない」と融資を申し込んだ。大阪市のビジネスホテルも「国内出張客が減り、例年 8～9 割の客室稼働率が 3 割以下に落ち込んだ」。

業種別では卸・小売業への影響が大きそうだ。近畿 2 府 4 県の信用保証協会にも同様に調査した。融資保証の承諾は合計 860 件、224 億円で、それぞれ最多の約 3 割を卸・小売業が占めた。訪日客減少が響いているようだ。大阪市内などで茶葉店を営む企業も訪日客が減っているという。

収束時期が不透明ななか、融資申請はさらに増えそうだ。大阪信用保証協会は「3 月 1～17 日で融資保証の承諾件数は前年同期比 5 割増えた」という。もっとも「緊急融資を受けても需要が回復しなければ借金が増えるだけ」と廃業を検討する高齢の経営者もいるようだ。足元の資金繰りだけでなく、中長期的な施策が企業や金融機関などに求められそうだ。

(日本経済新聞 2019.3.20)

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

希望しない
(御名前)