



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.人口増の千里ニュータウン、駅前再開発 タワマン軸・・・北千里駅前

千里ニュータウンの阪急電鉄北千里駅(大阪府吹田市)前で、築50年超の商業施設の再整備が始動する。商業・公益棟の隣に地上28階のタワマンションを建設。床の売却やタワマン分譲の収益で再整備事業費の大半を捻出する計画だ。千里ニュータウンでは人口が回復しており、需要に応じた形で刷新し、さらなる住民の呼び込みを狙う。

北千里駅は大阪市内とつながる阪急千里線の終点駅。駅の西側にある1967年開設の「千里北地区センター」は、阪急の南千里駅(吹田市)、北大阪急行電鉄の千里中央駅(豊中市)の駅前にある地区センターと並び、千里ニュータウンに3つある大規模商業施設の一つだ。

大阪府都市整備推進センターなど地権者でつくる市街地再開発準備組合はこのほど、まちづくり計画案をまとめた。施行区域は3.5<sup>ヘクタール</sup>。敷地を共同化して高度利用する市街地再開発事業を活用する。

都市計画決定は2025年度を目指す。工事期間は10年程度を想定。解体や建物の工事は28年度以降で、「地区センターの機能継続を考慮しながら段階的な工事を実施するが、工事を終えたところから順次オープンさせる」(準備組合)という。(日本経済新聞2024.8.8)

### 街づくり計画の概要



## 2.大阪中之島に57階建てタワマン計画

関西電力子会社の関電不動産開発などが大阪・中之島に地上57階で約1100戸の超高層マンションの建設を計画していることが分かった。階数では60階建ての「ザ・パークハウス西新宿タワー60」(東京・新宿)などに次ぎ日本で最も高い水準で、首都圏以外で1000戸を超えるタワマンションは初とみられる。2031年までの完成を目指す。

8月30日、大阪市が公開した資料で明らかになった。事業主は関電不動産開発、NTT都市開発、住友商事の3社だ。高さは約205<sup>メートル</sup>、立地は大阪市北区中之島5丁目3で、リーガロイヤルホテル大阪の近くに位置する。

大規模なタワマンの建設にあたり関電不動産開発などが期待しているのは、JR西日本と南海電気鉄道が31年に開業を目指す「なにわ筋線」だ。中之島5丁目のすぐそばに新駅ができる予定で、梅田や難波、さらには関西国際空港へつながる鉄道インフラが充実し、利便性が増す。

関電は本社がある中之島エリアの再開発に力を入れている。今回のタワマンのほかにも、同じ中之島5丁目に確保した約7000㎡の土地に複合施設などをつくる計画を24年度中に詰める。7月には中之島の北側、大阪・堂島浜にある東洋紡の旧本社ビルを300億円超で取得した。(日本経済新聞 2024.8.31)

### 3. 相続・贈与税の宅地造成費の数値に誤り、課題算出か？

国税庁は8月6日、市街地にある農地などにかかわる相続税や贈与税を算出する際に用いる「宅地造成費」の数値の一部に誤りがあったと発表した。誤った数値を使って納税額を計算すると過大に算出されるため該当する納税者へ周知を進める。

宅地造成費は都市計画上の市街化区域内にある市街地農地などの相続税や贈与税の評価額を算出する際に用いる。いったん宅地とした場合の価格を算出した上で、その地域の宅地造成費を差し引くことで評価額を調整している。

国税庁は毎年7月1日に都道府県別の宅地造成費をホームページ上で公表している。今回誤りが見つかったのは関東信越と大阪の各国税局が2024年7月1日に発表した分と、高松国税局が19年7月1日に発表した分。3局管内の一部地域で誤りがあった。1㎡当たり100円~数千円程度過少に表示していた。

誤った数値を使って税額を計算した場合、本来の金額より過大になるという。同庁は該当者には当局側から連絡を取り、減額更正などの手続きを含めて対応するとしている。

誤りは8月1日に外部から大阪国税局に指摘があり発覚した。国税庁が全国の18年分の数値までさかのぼって調べたところ、今回の誤りが見つかったという。宅地造成費についての誤りが明らかになるのは初めて。(日本経済新聞 2024.8.7)



### 4. 千里中央の東側再開発、阪急阪神不動産とH20!!

阪急阪神ホールディングス(HD)傘下の阪急阪神不動産は8月29日、北大阪急行の千里中央駅(大阪府豊中市)東側の百貨店やホテルを、エイチ・ツー・オーリテイリング(H20)と一体で再開発すると発表した。百貨店と商業施設の敷地を一体にして延べ床面積10万㎡規模の大型商業施設を新設するほか、現在ホテルがある敷地を公園と一体の交流拠点にする。

大阪府と豊中市が地権者と進めてきた、千里中央地区の活性化基本計画を改定したことにあわせて公表した。H20が保有する千里阪急百貨店と千里セルシー(2019年閉館)の間を



通る車道を廃止し、一体街区としバスやタクシーの乗り場も兼ね備えた大規模商業施設を整備する。阪急阪神不動産が保有する千里阪急ホテルは、25年度末に営業終了した後、にぎわい広場や交流拠点などを検討する。

駅西側ではイオンモールが、23年に閉鎖した商業施設「オトカリテ」の敷地と、駅前広場を一体で再整備する。商業施設やオフィス、ホテルなどが入居する複合ビルを整備する。豊中市は駅周辺の再開発について、32年度中の事業完成をめざすとしている。（日本経済新聞 2024. 8. 30）

の再開発について、32年度中の事業完成をめざすとしている。（日本経済新聞 2024. 8. 30）

## 5. JR 西梅田、大阪駅前開発の核となる2施設開業！！

JR 西日本は、大阪駅西側に新設した駅ビル「イノゲート大阪」を7月31日に開業する。同日は日本郵便などと共同開発した近隣の複合施設「JPタワー大阪」のグランドオープンも予定している。JR 西は大阪駅が立地する関西有数の商業地、梅田地区の西側で、1000億円規模の再開発を進めてきた。不動産・街づくりで稼ぐ力を高め、成長につなげる。JR 西などは29日、イノゲート大阪と JP タワー大阪をそれぞれ報道陣に公開した。

大阪駅前再開発の核となる2施設が31日に開業する



イノゲート大阪は北陸本線などの鉄道高架跡地を活用した施設だ。地上23階地下1階建てで延べ床面積は約6万㎡に及ぶ。

9～22階のオフィスエリア内の賃貸部分は90㎡程度の小規模なスペースから用意している。大企業の支店などの入居も決まり、すでに4割ほどが埋まったという。賃貸オフィスに加え、小部屋や共用スペースを設けて多様な働き方に対応したフレキシブルオフィスも配置した。香港の運営会社「シェアコンパス」の関西初の物件で、711席ある。2～5階の飲食街ゾーン「バルチカ」には50の店舗が入る。

JR 西は、日本郵政が主導する近隣の JP タワー大阪の開発プロジェクトにも参画した。オフィスや商業施設「KITTE 大阪」とともに JP タワー大阪を構成するホテルを手がける。

米マリオットブランドの高級ホテル「大阪ステーションホテル・オートグラフコレクション」として運営する。418の客室とジムやレストラン、宴会場を備える。標準的なツインルーム1室の料金は1泊9万円程度からだ。（日本経済新聞 2024. 7. 30）

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)