



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. 万博ホテル料金高騰ビジネス 2 万円超京阪神の予約、昨年上回る!!

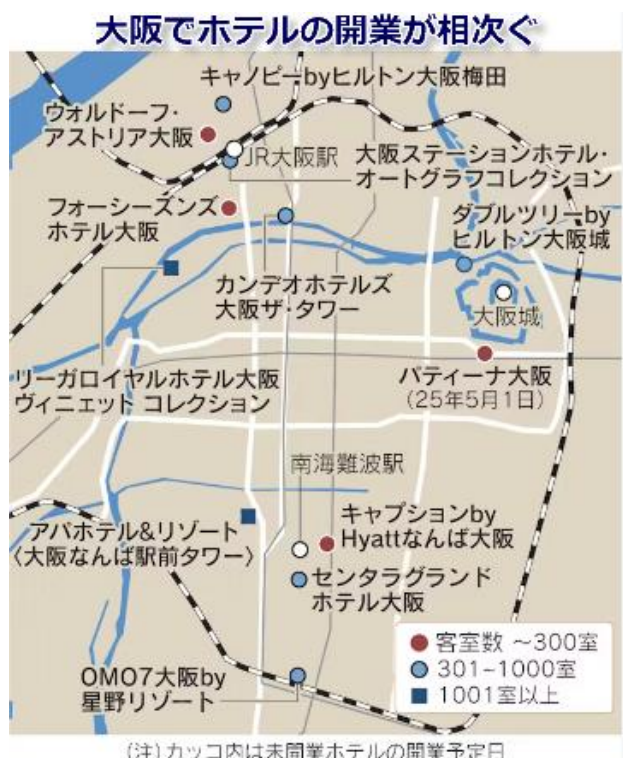
4 月 13 日に開幕した大阪・関西万博が関西の宿泊需要を押し上げている。春の大型連休をはじめ開催期間中の予約は 2024 年を上回る。最高級ホテルはインバウンド(訪日外国人)の人気を集め、ビジネスホテルも 1 泊 2 万円を超えるところが多い。京都や神戸でも例年より予約は増えており、関西で広く滞在先を探す動きが広がりつつある。

大阪・夢洲(ゆめしま)の会場へ直行するバスが発着する JR 大阪駅直結の「ホテルグランヴィア大阪」は、4 月中の週末やゴールデンウィーク(GW)の平均客室予約率はともに前年同期比で 13% 高い。「万博も影響しているように感じている」という。

アパグループ(東京港)が運営する大阪市内の「アパホテル」26 店舗は、4 月 19 日から 5 月 4 日までの週末の平均客室予約率は 70% と前年より約 25 ㊦高く、最終的にはいずれも満室を見込む。週末の客室単価は約 2 万円で、24 年比 4 割上昇している。

リクルートが運営する宿泊予約サイト「じゃらん net」では大阪府内の万博会期中(4 月 13 日~10 月 13 日)の宿泊予約数が 2 月時点ですでに前年同期比 2 倍を超えた。

万博を訪れる旅行客の増加で、大阪市内で宿泊先の確保が難しくなるにつれ、市外に需要が波及している。神戸ポートピアホテル(神戸市)の中内仁社長は「大阪はかなりいっぱいになってきている。普段大阪でホテルを使う宿泊客が兵庫県に場所を変えて滞在する動きも徐々に増えている」と指摘する。(日本経済新聞 2025. 4. 17)

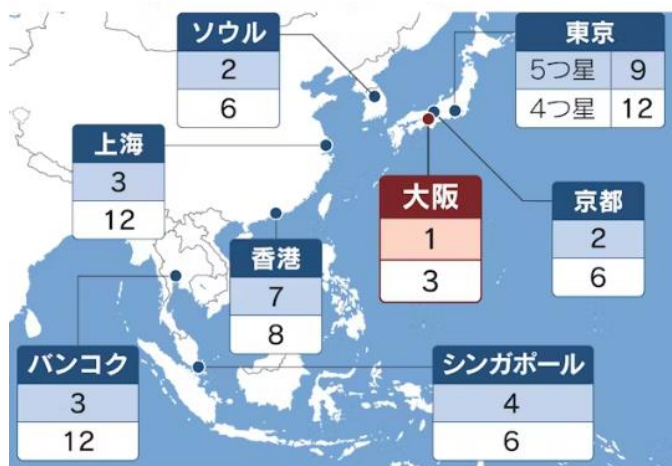


2. 大阪 100 万円超ホテル続々、国際観光都市 後押し！

米ヒルトンの最上級ブランド「ウォルドーフ・アストリア大阪」が 4 月 3 日、開業した。大阪・関西万博を控え、海外の富裕層をターゲットにした新しい高級ホテルが大阪に相次いで進出している。1 泊 100 万円を大きく超えるスイートルームを備えたホテルもあり、大阪が国際観光都市として成長する上で不足していた宿泊機能が充実しつつある。

ウォルドーフ・アストリア大阪は、大阪・梅田の大型開発街区「グラングリーン大阪」

アジア各都市の高級ホテル数



(出所)「フォーブズ・トラベルガイド」2025年版

の高層複合ビルの上層部に入る。総客室数は248室で、平均的な客室料金(50㎡弱)は、2人で1泊14万円程度となる。客室の予約状況は「春がハイシーズンであることを差し引いても予想以上だ」(アンドリュー・ムーアー総支配人)という。

万博に向けて大阪では外資系ホテルだけでも2023年以降、10軒以上新規に開業した。超富裕層の受け入れ体制も万全だ。24年夏に堂島地区で開業した「フォーシーズンズホテル大阪」の最高級客室は1泊200万円以上に設定されている。

5月1日にシンガポールのホテルグループが大阪城公園の南側にオープンする「パティエナ大阪」(大阪市中心部)も2人で1泊100万円を超える客室を用意する。

大阪はもともと、アジアの主要都市の中でも高級ホテルが少ないことが観光振興のネックとなっていた。現状でも「フォーブズ・トラベルガイド」で25年に4つ星あるいは5つ星に認定されたホテルは大阪で4軒。東京(2軒)や京都(8軒)を下回る。

アジアでもシンガポール(10軒)などの後塵(こうじん)を拝する。新しく開業したホテルがインバウンド(訪日外国人)を集め世界的な評価を高めることで、大阪の集客面での競争力も高まりそうだ。(日本経済新聞 2025. 4. 4)

3. 新築マンション5000万円台、バブル期以来大阪のタワマン人気!!

不動産経済研究所(東京・新宿)が4月21日発表した新築分譲マンション市場動向によると、近畿2府4県の2024年度(2023年10月～2024年9月)の平均価格は前年度比3%高の5065万円だった。価格上昇は5年連続で、バブル景気終盤の1991年度以来33年ぶりに5000万円台に乗せた。

人件費や資材価格の上昇に加え、堅調な需要もマンション価格を押し上げている。

1㎡あたりの平均単価は7%高の88万4000円と、1973年の調査開始以降の最高値を4年連続で更新した。

3年連続で減少した。人件費・物価高に加え、用地不足などによる戸数の減少で需給が逼迫し、価格がさらに上昇する構図が鮮明となっている。

価格上昇をけん引するのは大阪市内を中心とするタワマンだ。関西電力の子会社である関電不動産開発は大阪中之島に総戸数364戸で地上4階建ての「シエリアタワー中之島」の建設を進めている。すでに8割が販売済みで、最高価格は5億9990万円に上る。

タワマンは今後さらに供給が増える。77年には東急不動産が手掛ける総戸数256戸の「ブランズタワー大

近畿の新築マンション価格はバブル期以来の高値に



(出所) 不動産経済研究所

阪梅田」、総戸数 513 戸を誇る三井不動産レジデンシャルの「パークタワー大阪堂島浜」などがそれぞれ完成する予定となっている。今後の動向について、不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長は「タワマンの人気は依然として強い」と話す。「大阪の IR(カジノを含む統合型リゾート)の整備でさらに人手不足が加速し施工費が上がる恐れもあり、マンション価格が下がる要素は見当たらない」と指摘する。(日本経済新聞 2025.4.22)

4.1000 億円の不動産ファンド、三菱 UFJ 割安日本に担当!!

三菱 UFJ フィナンシャル・グループは 3 年間で 1000 億円規模の不動産を取得する。ファンドをつくり都心のオフィスや住居に資金を投じる。日本の不動産は海外に比べ割安との見方がある。将来的な地価上昇が生むリターンを狙う。

三菱 UFJ 銀行がファンドに 300 億円拠出し、三菱 UFJ 信託銀行が運用する。 300 億円の投資をもとに外部からの資金を調達し、3 年の取得総額は 1000 億円規模を見込む。今後 2000 億円近くをめどに増額することも検討する。

不動産を取得するファンドなどが立ち上げる特別目的会社 (SPC) への出資を想定する。出資先の SPC が運営する不動産の価値が上がれば売却時などに収益が得られる。

三菱 UFJ が不動産ファンドの立ち上げに動くのは、中長期の投資対象として魅力が高まっているのが背景にある。

これまで大手銀行は不動産を購入するファンドに融資するのが一般的だった。日本は歴史的な低金利が続き海外ファンドが銀行から資金を借りやすかったためだ。三菱 UFJ 銀も融資が中心で、不動産への投資は総額で 600 億円程度とみられ、約 4 兆円保有する株式などに比べても少ない水準にとどまっていた。日銀が利上げに動くなか、金利上昇で資金調達が難しくなり不動産価格の上昇が一服するとの見方も浮上する。それでも三菱 UFJ は中長期的に都心部を中心に不動産価格の上昇が続くとみて、長期保育する枠組みを整える。

(日本経済新聞 2025. 4. 8)

5. マンション工事、修繕談合疑い 30 社超に、長年慣習か!!

マンション大規模修繕工事での談合疑惑を巡り、公正取引委員会が 4 月 23 日、新たに工事会社数社に独占禁止法違反(不当な取引制限)の疑いで立ち入り検査し、疑惑の対象が 30 社超に拡大した。 公取委は談合には工事会社を選定する設計コンサルタントも関与し、各工事会社が専門知識に乏しい管理組合との取引で長年にわたって受注調整を繰り返したと見ている。

談合疑惑を巡っては、公取委が 3 月 4 日に長谷エコーポレーション傘下の長谷工リフォーム(東京・港)など約 20 社に立ち入り検査した。 その後の調査で、業界の中で受注調整が幅広く行われている疑いが浮上。追加の立ち入り検査を繰り返してきた。

23 日に新たに立ち入り検査に入ったのは、大京穴吹建

公取委が立ち入り検査した主な企業

- | |
|---------------------|
| ■ SMCR(東京・中央) |
| ■ 建設塗装工業(同・千代田) |
| ■ 建装工業(同・港) |
| ■ シミズ・ビルライフケア(同・中央) |
| ■ シンヨー(川崎市) |
| ■ 大京穴吹建設(高松市) |
| ■ 大和(横浜市) |
| ■ 中村塗装店(東京・品川) |
| ■ 日装・ツツミワークス(同・豊島) |
| ■ 長谷川リフォーム(同・港) |
| ■ 富士防(神奈川県横須賀市) |
| ■ YKKAPラクシー(千葉県松戸市) |
| ■ リノ・ハピア(東京・大田) |

(注)取材に基づく。五十音順。太字は23日に立ち入り

設(高松市)のほか三井住友建設グループの SMCR(東京・中央)など数社。関東地方のマンション管理組合が発注した大規模修繕工事の見積もり合わせる入札で、事前に受注予定者を決定するなどしていた疑いが持たれている。

不透明な事業者選定がまかり通れば、管理組合が直接的な不利益を被ることとなる。国土交通省の 23 年度の調査によれば、実際の修繕積立金が計画に比べて不足しているマンションは全体の 36% に及ぶ。談合によって修繕費が高止まりすれば、積立金の不足に拍車がかかる可能性も否定できない。マンションの大規模修繕工事は、経年劣化に対応するため 12~15 年ごとに実施されることが多い。国土交通省が 2021 年度に行った実態調査によると、1 回目の修繕工事の平均額は約 1 億 5200 万円だった。(日本経済新聞 2025. 4. 24)

6.大阪北部ニュータウン彩都の人口計画達成へ、2万人目前!!

大阪府北部の茨木市と箕面市にまたがる大規模ニュータウン、彩都(さいと)で、計画人口 2 万人の達成が近づいている。大阪モノレールの沿線では開発が続き、今後子育て層などの流入が見込まれる。一方、宅地開発をやめた地区は未利用地も多い。産業、文化、学術を含めた「複合機能都市」の実現は道半ばだ。

彩都は西部(313 ㍻)、中部(63 ㍻)、東部(358 ㍻)の 3 地区で構成されて

いる。住宅は西部地区のみにあり、3 月時点の人口は約 1 万 8500 人。大規模地権者の阪急阪神不動産は、今後も大阪モノレール彩都西駅の周辺などで住宅開発を進める方針だ。

同社は戸建て住宅 250~300 戸程度、数棟の分譲マンションの開発余地があると説明。「近い将来、彩都の人口は 2 万人を突破する」とみる。土地区画整理事業を進め、民間デベロッパーに開発用地を供給してきた都市再生機構(UR)も同様の見立てだ。

2004 年、西部地区がまちびらきし、彩都西駅を中心に阪急不動産(現在の阪急阪神不動産)などのマンションや戸建て住宅の供給が進んだ。緑豊かな住宅街となり、人口は 22 年 12 月に 1 万人、16 年 2 月に 1 万 5000 人を突破。足元で計画人口の 9 割を超えた。

近年は近くに茨木千提寺インターチェンジ(IC)ができたことが追い風となり、物流施設の進出が相次ぐ。(日本経済新聞 2025. 4. 24)



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)