

関西版

2015年 冬号

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

目次

はじめに

弊社のマーケットレポート関西版は、今回で五回目のお届けとなりました。

2014年4月の消費増税以降、大企業を中心とした賃金ベースアップや業績改善、日経平均株価の上昇など、景気回復の動きが見られていましたが、2015年8月には中国経済の減速懸念を発端とした世界同時株安が起こり、景気減退リスクが露呈される形になりました。

不動産市場においては、都市圏での投資対象物件の供給が限定的で、関西圏から、さらに地方圏まで取引の幅が広がり、海外プレイヤーを中心に市場の予想を超える低利回りでの取引も散見されます。一方で、現下の市況がどこまで持続するか憂慮する声も聞かれます。

本号では、これまでお届けしてきたオフィス、新築マンションに加え、インバウンド需要を受けて好調なホテルアセット、にわかに注目を集めつつある民泊問題など、幅広いテーマを取り上げています。

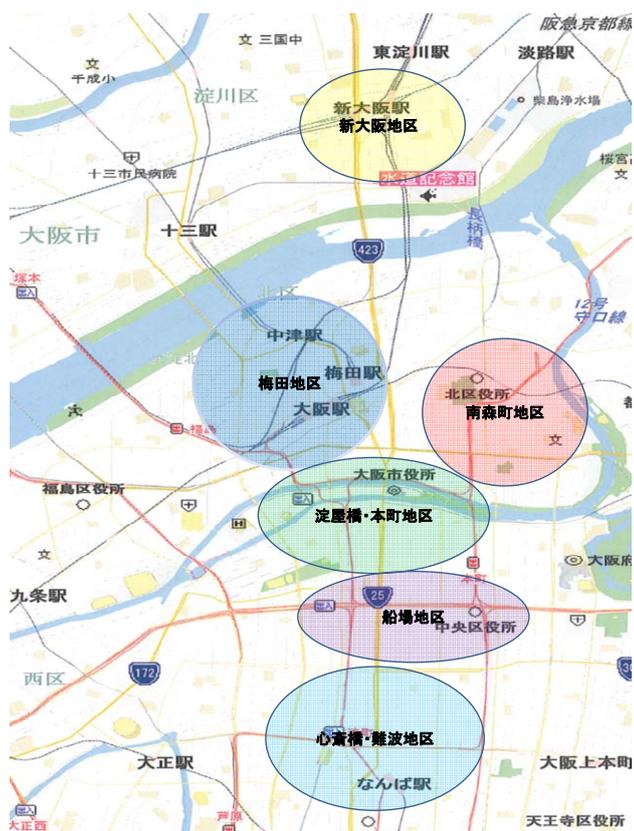
本レポートが、旬なマーケット情報をつかむ一助になれば幸いです。

今後ともご愛顧のほど、よろしくお願い申し上げます。

■ オフィス	大阪オフィス動向 概況及び今後の動向	1
	大阪オフィストピック 中之島・堂島地区	2
■ マンション	マンショントピック ピックアップ ～豊中市（千里中央）～	3
■ 大阪ホテル市況		5
■ 地価動向	地価LOOKレポート	7
■ 注目トピック	「民泊」問題	8
■ 不動産ニュース	記事ピックアップ	10
■ 不動産コラム	Which do you prefer, New Houses or Secondhand Houses ? ～ 中古住宅についてアメリカ人と雑談 ～	12

大阪オフィス動向

1. 概況及び今後の動向



■概況■

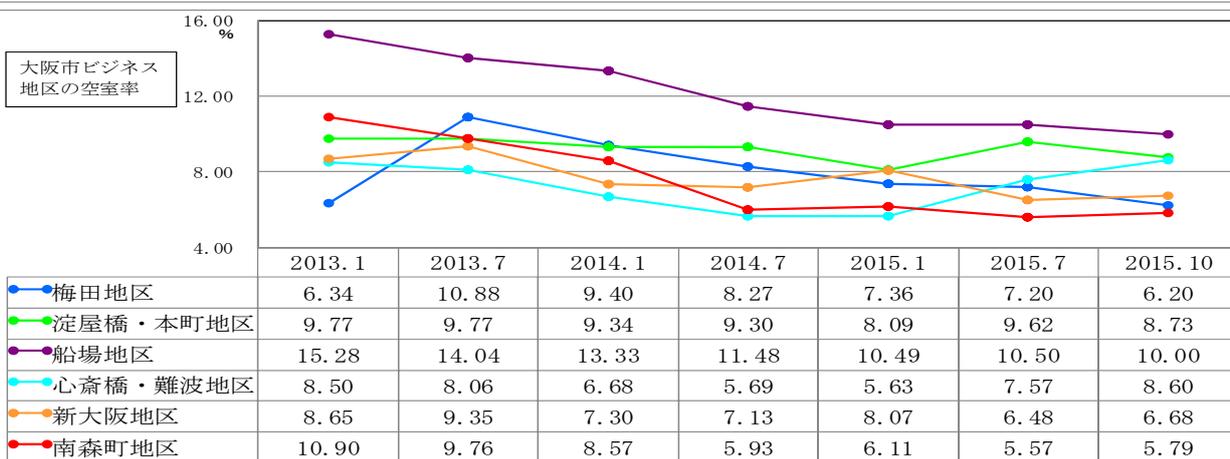
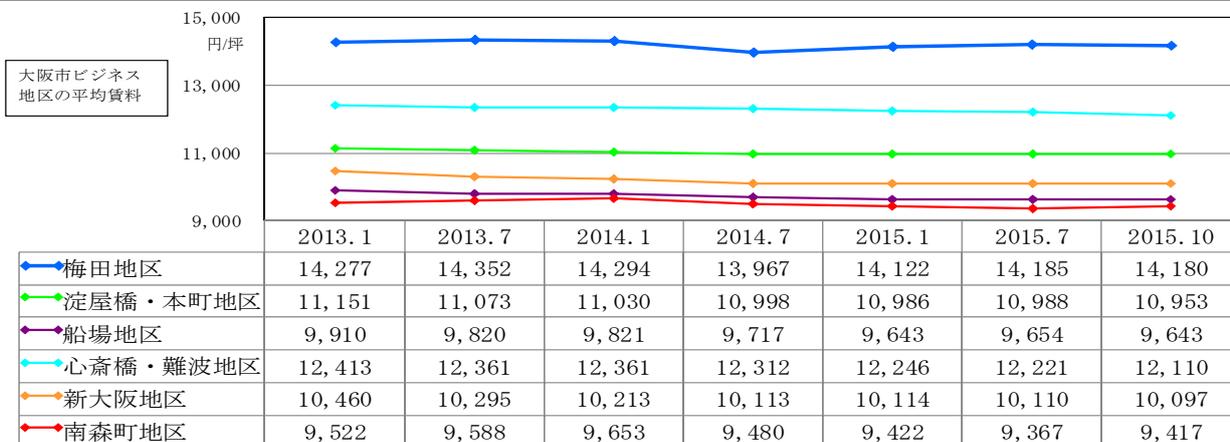
大阪市ビジネス地区におけるオフィスの平均空室率は、2015年1月以来、8ヶ月ぶりに7%台へ改善しました。大型の集約・統合移転等の解約により空室率が上昇していましたが、その後は新築、築浅の物件を中心に順調に館内増床、拡張移転が進み、空室率に改善が見られました。

この空室率改善を後押ししている要因の一つとして、梅田地区が順調に空室を消化していることが挙げられます。大阪市ビジネス地区を牽引する梅田地区の動向はビジネス地区全体に大きな影響を与えますが、その中心となるグランフロント大阪の稼働率が80%に達するなど需要は堅調なため、この影響が徐々に他地区へも広がっているものと考えられます。

また、2017年3月竣工予定の「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」まで大型の新築オフィスビルの竣工もないため、BCP対策（※次項参照）に力を入れる大手企業などを中心とした機能的な築浅ビルへの需要も増加してきています。しかし、空室率が低下している一方で、賃料への影響はまだ見られないのが現状です。

■今後の動向■

築古のオフィスビルについて、ホテルやマンション用地へ転換が見られ、また、上記の通りオフィスビルの供給がしばらくストップしている状況からも需要面が優勢で、空室率は低下し、全体的な賃料は、横ばいからやや上昇方向へ推移していくものと思われます。



出典：三晃商事株式会社「オフィスデータ」

大阪オフィス トピック

2. 中之島・堂島地区のオフィス市況

中之島地区は大阪市役所、日本銀行、朝日新聞大阪本社、市立科学館、国立国際美術館などがあり、市の経済、文化の中心をなしています。一方、堂島地区は、四つ橋筋を挟むように高層ビルが立ち並び、大企業の本社や支社が集まるオフィス街となっています。

新築ビルの供給は、現在一段落していますが、中之島・堂島地区は大阪を代表するビジネスエリアの一つであり、テナントの動きも多く見られることから、当地区が今後どのように変化していくのかを見ていきたいと思ひます。

1. 現在の動向

①状況

昨今の中之島・堂島地区のオフィス市場では、空室率は下落傾向に推移していました。

しかし、当地区から事業縮小や自社ビルへの移転が相次いでおり、大企業の移転に伴う大型解約が多く見られる状況にあります。

②影響

これらの影響により、2005年8月竣工の中之島セントラルタワーや2009年3月竣工の中之島ダイビルを始め、当地区全体で、少なくとも約6,000坪以上の空室が出ている状況となっています。

2. 今後の動向

①注目ポイント

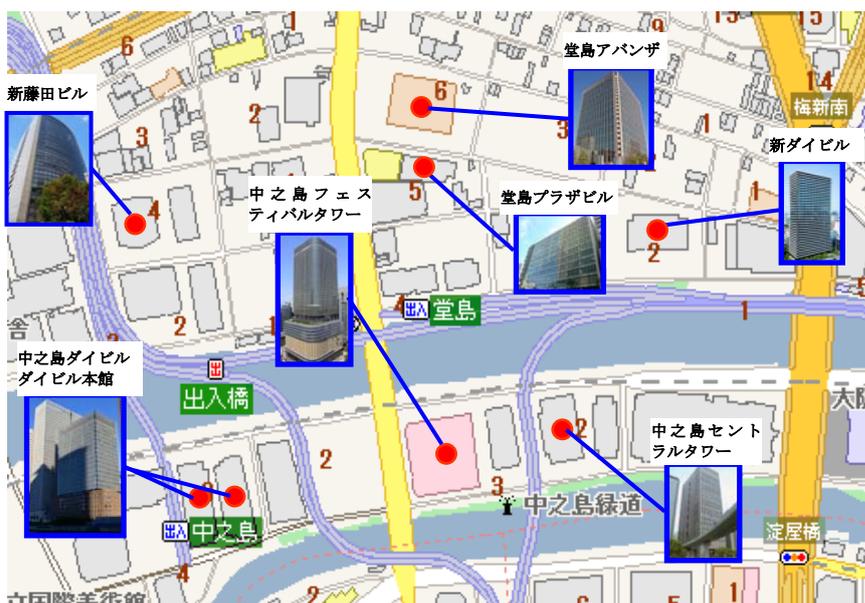
今後はこうした動きを踏まえて、いわゆる二次空室を各ビルがどのようにリーシングしていくかが注目です。賃料を低く設定し、稼働率を上げるのか、あるいは他地区からの増床移転等をターゲットに賃料を据え置くのか、各ビルの動向が注目されます。

②見解

今後、中之島・堂島エリアの既存ビルの賃料帯は、一時的ではありますが、全体的にやや下落するものと思われます。賃料水準の上昇が一部の市内ビジネスエリアに留まるなか、同水準でのリーシングは長期に渡る非稼働期間を生む大きなリスクとなることが主な要因です。

現状では、上記の中之島セントラルタワーを始め、比較的築浅の高グレードなビルについてもやや賃料水準を下げ、空室改善に注力したリーシングを行っているようです。また、こうした競争力のあるビルについては、今後の市況の変化にも対応できるよう、定期建物賃貸借契約による短中期の契約が多くなってきているのも一つの特徴と言えます。

こうした比較的グレードの高いビルが割安感のあるリーシングを行う一方で、機能性等が劣る築古のビルについては、さらなる賃料水準の低下が予想され、特に堂島地区を中心に現在市場を賑わしているホテルへのコンバージョンや建て替えが増加してくることも予想されます。



BCP（事業継続計画）とは？

Business Continuity Planの略で、企業が自然災害、大火災、テロなどの緊急事態に遭遇した時に、損害を最小限にとどめて事業を継続させるために、平常時に行うべき活動や緊急時の対応などを取り決めておく計画のことです。

人命の安全確保や被害を少なくするために必要な対策・措置を講ずる防災対策とは少し異なります。

マンション トピック

ピックアップ ～ 豊中市 (千里中央) ～

■マンション業界全体の市況■

約10年前の構造計算書偽装問題を彷彿させるような、基礎杭データ改ざん問題が露呈した平成27年のマンション業界。マンション市場としては、販売価格が建築費高騰に釣り上げられる形で上昇を続けています。

都市部では富裕層のセカンドハウスや、投資目的での取引も多いことから需要は相対的に安定していますが、郊外では需要者層は実需中心となるため、やや苦戦を強いられているようです。中古マンション市場については、都市部や人気の物件は、建築費高騰の影響から分譲時より高い価格で取引されるケースも珍しくありません。

平成28年に向けたトピックとして消費増税（平成29年4月予定）がありますが、消費者心理として実感がまだあまり無いため、現下での影響は見られないようです。しかし、前回増税時は半年前頃から需要が増加したため、今回も同様に増税が迫った時期での駆け込み需要が予測されます。

世の中を騒がせている杭問題については、大手デベロッパー、仲介業者へのヒアリングによると、問題発覚後、モデルルームへの客足はやや減少し、この問題に対する問い合わせ等の対応に追われているそうです。現状では成約率の減少にまでは至っていないとのことですが、注視が必要です。

■ピックアップ■

さて、今回は住みたい街ランキング2015関西版総合ランキング（株式会社リクルート住まいカンパニー）で「西宮北口」、「梅田」に次ぎ第3位にランクインした「千里中央」を中心に豊中市にスポットを当てて、マンション市場を見ていきたいと思います。



■エリアの特性■

需要者が重視するのは、最寄駅への距離であり、徒歩5、6分（～500m程度）圏内であることがひとつの要件となっています。この千里中央駅約500mの範囲でも、特に中央環状線北側が人気があり、会社経営者、医師等の富裕層にしか手が届かないエリアと言われています。

上記エリア内の所得を調べると、平均年収617万、年収800万以上の割合が26.5%と豊中市平均年収517万、同割合17.5%と比較しても高い水準にあることが見て取れます（総務省WEBサイト公開情報に基づく）。

また、1960年代の街びらき当初から駅徒歩圏外の戸建住宅地に居住していた層が高齢化し、利便性の高い駅近のマンションへ移り住むケースが多く、約6年前に分譲された駅前タワーマンションの契約者は6割以上がシニア層だったようです。

■供給実績■

左図は千里中央を中心としたエリアにおける、平成27年1月～8月に供給された新築マンションをプロットしたものです。千里中央駅徒歩5、6分の物件の供給は見られませんが、千里中央ブランドの人気から、少し駅から離れても、売れ行きは好調ラインの70%を超えています。

NO.	物件名	所在地	最寄駅	徒歩(分)	総戸数(戸)	平均価格(万円)	平均面積(m ²)	平均坪単価(万円/坪)	初月契約率(%)	竣工年月(予定)
1	リバーガーデン千里中央	新千里南町1	千里中央	8	365	4,500	87.15	171	100	H26.12
2	ジェイグラン千里中央	新千里東町3	千里中央	12	140	4,284	77.63	182	91.7	H26.3
3	ジオ千里中央	新千里北町2	千里中央	14	514	3,956	78.31	167	75.2	H27.3
4	グランロジューマン豊中少路	少路2	少路	5	628	3,745	75.12	165	77.2	H28.2
5	シンフォニア新千里南町ガーデンズ	新千里南町2	桃山台	10	194	4,053	72.70	184	86.5	H28.2
6	千里桃山台ヒルサイドテラス	東泉丘3	桃山台	12	140	3,674	81.19	150	68.2	H26.7

出典：(有)エム・アール・シー作成のデータ等を加工

マンション トピック

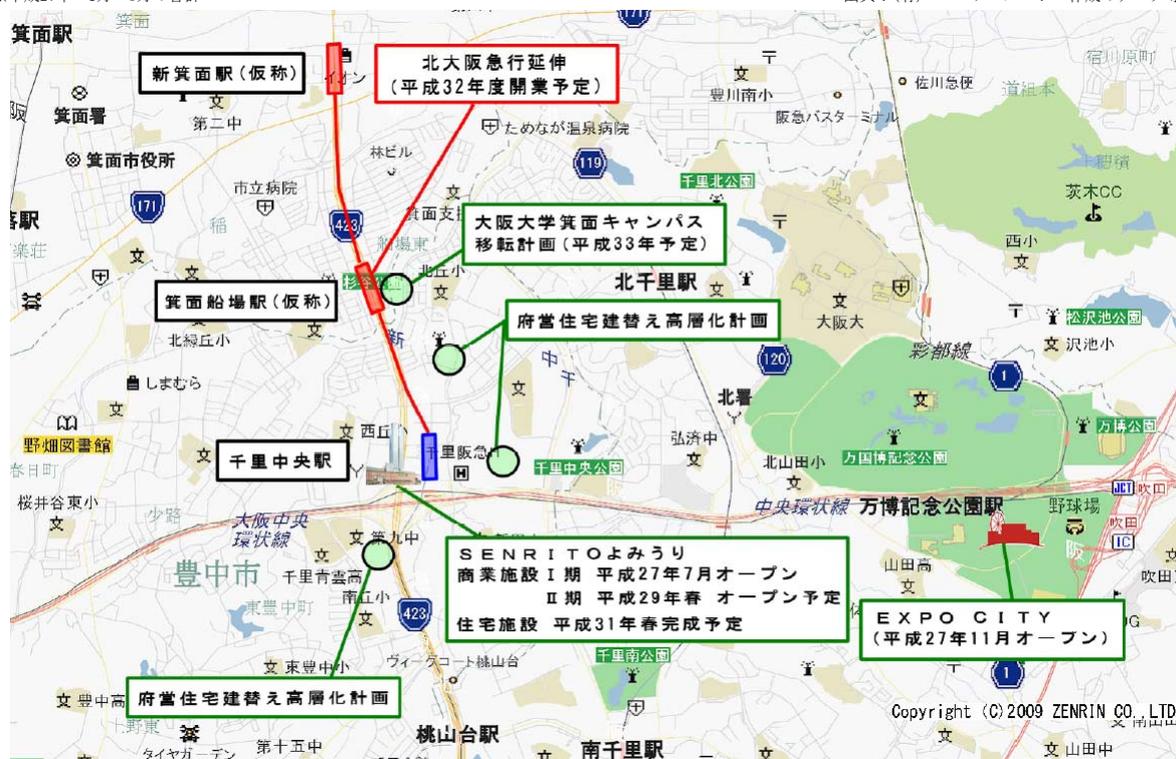
■平成24年からの推移■

下の表は、豊中市の平成24年からの新築マンション供給をまとめたものです。平成24年は千里中央駅近物件の供給が多かったため平均価格、単価がやや高くなっています。以降の年は、千里中央駅に近い物件の供給が少なかったことに起因していると考えられますが、価格、単価共にやや下落傾向で推移しています。しかし、初月成約率は好調ラインと言われる70%を超える水準で推移しており、平成27年に関しては8月までのデータではありますが、80%に近く、概ね好調と言えるでしょう。

豊中市マンション動向				
	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
供給戸数	1,224戸	930戸	779戸	470戸
初月契約率	73.4%	76.6%	72.9%	78.3%
平均価格	4,353万円	4,186万円	4,115万円	3,994万円
平均坪単価	182万円	178万円	179万円	174万円

※平成27年 1月～8月の合計

出典：(有)エム・オール・シー作成のデータ等を加工



出典：各事業者等のホームページ

■周辺状況■

平成27年11月19日にグランドオープンした日本最大級の大型複合施設「EXPOCITY」は千里中央駅からモノレールで2駅、日本初・関西初の施設が数多く採用され注目を集めています。マンション価格への影響は殆どないものと予測されます。また、EXPOCITYが立地する万博公園の南東方では、関西最大級のスケール、総戸数1,500邸のザ・ミリカシティが分譲中です。

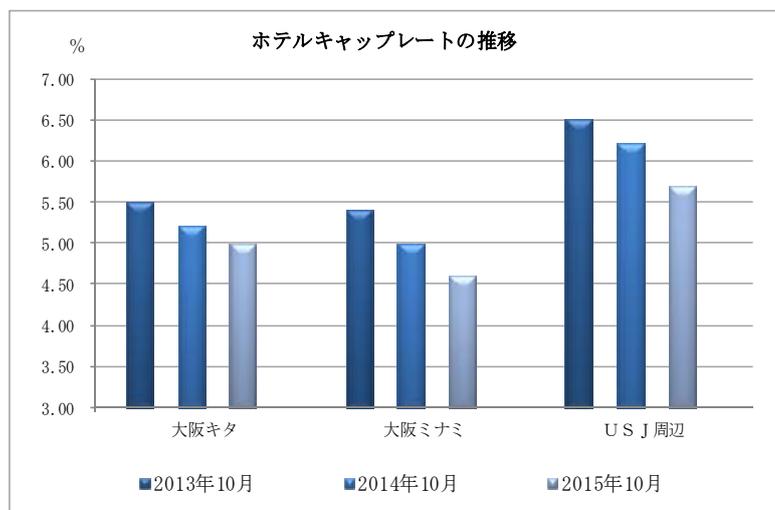
■今後の動向■

注目されるのは、千里中央駅前の「よみうり文化センター」跡地に建設中のSENRITOよみうりでしょう。平成27年7月に商業施設I期が先行オープンしており、平成29年春にはイオンモールが専門店街を形成するII期が完成予定、平成31年にはタワーマンションが完成予定です。ほかにも、新千里の府営住宅建替え高層化計画や、上新田でも新築マンションが計画されており、期待が高まります。

北大阪急行は現在、千里中央駅が始発駅ですが、平成32年開業を目標に北へ2.5km延伸し、「(仮称)新箕面」駅及び「(仮称)箕面船場」駅を新たに設置することが決定しています。これに伴い、大阪大学箕面キャンパスが平成33年に「(仮称)箕面船場」駅東隣へ移転予定です。千里中央駅がターミナル駅でなくなることにより、中心地が北方へ移動するのではという見方もありますが、ブランド力を持つ千里中央は今後も新駅を含め、より一層存在感を高めていくと考えられます。

大阪ホテル市況

1. 還元利回りの推移



出典：J-REIT各社 決算関連資料等

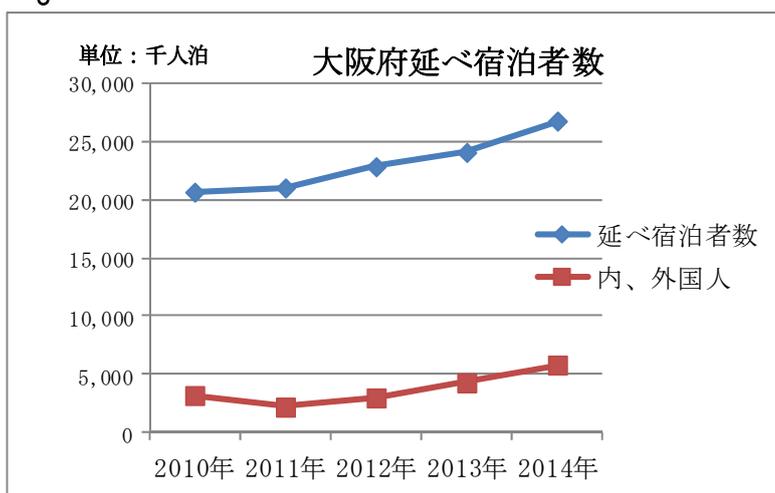
■ミナミエリアに注目■

左記の表は、大阪市内の各エリアでJ-REITが継続的に保有するホテルのうち、最もキャップレートが低いものの推移を表しています。

ホテルアセットは物件ごとに個別性が強く単純な比較はできませんが、傾向としてすべてのエリアで下落が続いています。

中でも、インバウンド需要の影響を強く享受している大阪ミナミエリアで最も低水準となっており、キャップレートは5%を切る水準です。当エリアにおいては、2年間で0.8%もキャップレートが下落したことになり、直近1年間での下落幅も大阪キタエリアを上回っています。

2. 宿泊者数・稼働率



出典：「観光白書」 観光庁

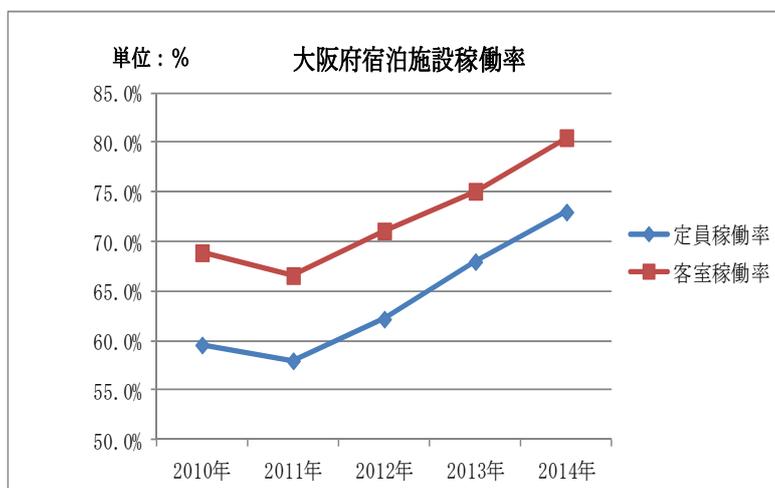
■外国人宿泊者数の急増■

左記の表は、大阪府下の宿泊者数（人泊）の推移です。

2010年の20,680千人泊から2014年は26,780千人泊まで、約1.3倍にも増加しています。

外国人宿泊者数は3,219千人泊から5,840千人泊と1.8倍以上に増えており、インバウンドの好調さが顕著に表れています。

これは、大阪府全体の宿泊者数の約22%を占めており、今後も増加していくものと考えられるため、インバウンド需要をいかに取り込むかが、今後もホテル運営の課題になりそうです。



出典：「観光白書」 観光庁

■定員稼働率の高さは日本一■

左記の表は、大阪府下の宿泊施設の稼働率の推移ですが、2011年を境に大きく増加しています。

府内の平均において、客室稼働率は80%を超えています。大阪市内では90%を超えるホテルも見られるようになっています。

特筆すべき点は定員稼働率（客室定員数に対する宿泊者数の稼働率）の高さです。これは2014年で東京67.3%に対して大阪73.0%であり、全国で最も高い数字です。

東京と比べ、ツイン、トリプルの構成割合が低いことも理由にあります。逆に考えれば、ツイン、トリプルの利用客を上手く取り込むことが出来れば、ADR（平均客室単価）を上げるポテンシャルを秘めている、ということも出来そうです。

大阪ホテル市況

3. 供給動向 (ミナミエリア)



	竣工予定	物件概要
1	2016年1月	(仮称) ビジネスホテル西本町 規模：12階建3,957㎡、部屋数不明
2	2016年9月	(仮称) 西心斎橋ホテル 規模：13階建4486.46㎡、210室
3	2016年10月	(仮称) ツアーホテル心斎橋EAST 規模：8階建1,296㎡、部屋数不明
4	2016年10月	(仮称) 御宿野乃なんば計画 規模：地下1階12階建5,805㎡、166室
5	2017年3月	(仮称) アパホテルなんば駅東 規模：14階建6,000㎡、部屋数不明
6	2017年6月	(仮称) 東心斎橋ホテル 規模：17階建14,677㎡496室
7	2017年10月	名称未定 (アパグループ) 規模：860室 (予定) 詳細未定

上記の表は、ミナミエリアで現在開発中のホテルをプロットしたものです。ほとんどが宿泊特化型のホテルですが、近時の傾向としては、ツインの割合を多くして、ADR (平均客室単価) のアップサイドを狙うものが多く計画されています。

ミナミエリアはアジア系の外国人観光客が特に多いエリアのため、インバウンド需要にうまく対応すれば、ADRも稼働率も共にアップサイドが狙える好立地です。

4. 今後の動向



年度	ホテル施設数	ホテル客室数	ホテル及び旅館客室数
2010年度	289	46,573	57,316
2011年度	281	45,807	55,978
2012年度	284	46,509	56,662
2013年度	298	48,225	58,295
2014年度	297	48,481	58,383

出典：「衛生行政報告例」 厚生労働省

■今後の稼働率は？■

左記の表は、大阪市内において、ホテル・旅館の営業許可を受けた宿泊施設の施設数及び、客室数です。

2010年度と比較して、ホテルの施設数は8施設、客室数は1,908室増加しています。ただし、旅館の廃業が多いため、ホテル及び旅館の客室数では1,067室の増加に留まっています。

2014年度、大阪市内の宿泊客室数は58,383室 (簡易宿泊施設等は除く) ありますが、それに対し、大阪市内における新規のホテル客室供給は、現在把握できるもので2017年までに約4,000室 (現在の客室数の約7%) 前後が予定されています。

決して小さくはない数字のため、運営力に乏しい中小ホテルについて、多少の影響は予想されますが、それでも近時の宿泊需要の増加率から比べれば、まだまだ供給不足であり、現在の高稼働は当面続くものと予想されます。

地価動向

高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

■ 住宅地

都道府県	都市名	行政区	地区	H26. 7/1～ H26. 10/1 総合評価	H26. 10/1～ H27. 1/1 総合評価	H27. 1/1～ H27. 4/1 総合評価	H27. 4/1～ H27. 7/1 総合評価
滋賀県	草津市	-	南草津駅周辺	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	中京区	二条	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	下鴨	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	桂	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	福島区	福島	↗	↗	↗	↗
	大阪市	天王寺区	天王寺	↗	↗	↗	↗
	豊中市	-	豊中	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	灘区	六甲	↗	↗	↗	↗
	芦屋市	-	J R 芦屋駅周辺	↗	↗	↗	↗
	西宮市	-	甲子園口	↗	↗	↗	↗
奈良県	奈良市	-	奈良登美ヶ丘	↗	↗	↗	↗

■ 商業地

都道府県	都市名	行政区	地区	H26. 7/1～ H26. 10/1 総合評価	H26. 10/1～ H27. 1/1 総合評価	H27. 1/1～ H27. 4/1 総合評価	H27. 4/1～ H27. 7/1 総合評価
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	河原町	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	烏丸	↗	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	北区	西梅田	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	茶屋町	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	中之島西	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	北浜	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	心斎橋	↗	↗	↗	↑
	大阪市	中央区	なんば	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	O B P	➡	↗	↗	↗
	大阪市	淀川区	新大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	↗	↗	↗	↗
	吹田市	-	江坂	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	↗	↗	↗	↗
	西宮市	-	阪急西宮北口駅周辺	↗	↗	↗	↗

上昇(3%以上)	↑
上昇(0%超3%未満)	↗
横ばい(±0%)	➡
下落(0%超3%未満)	↘
下落(3%以上)	↓

出典：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」を加工

注目トピック 「民泊」問題

1. 広がる民泊とその問題点

「民泊」という言葉に耳馴染みはありますか？

日本を訪れる外国人旅行者数は、2014年には1,341万人と前年の1,036万人から29.4%の増加となりました。2015年に入ってから、継続する円安等の影響を追い風に訪日外国人旅行者数は増加を続け、1～8月の合計で前年比49.1%増の1,288万人、年間を通じて1,900万人にも届かん勢いとなっており、政府が目標に掲げる「2020年に2,000万人」の目標も来年には達成が見込まれています。

一方で、特に東京や大阪などの都市部を中心に宿泊施設の不足が顕著となっており、こうしたエリアでは数多のホテル開発が明らかになるほか、ホテル開発用地としての不動産取引も引き続き活況を呈しています。

そして、これらホテルや旅館などとは異なる、日本人には目新しい宿泊の選択肢として「民泊」がいくつかの面から注目を集めています。

広がる民泊と“Airbnb”

民泊とは、マンションや戸建住宅に旅行者を宿泊させることを言い、近年広がりを見せるシェアハウスや政府が導入を検討するライドシェア（自家用車のタクシー利用）などと同じ、「シェアリングエコノミー」の一つとして位置付けられます。

この民泊が世界的に大きく広がるきっかけとなったのが、アメリカ・サンフランシスコ発の民泊マッチングサイト「Airbnb（エアビーアンドビー）」です。

利用方法はいたって簡単で、部屋の貸し出しを希望する個人が当サイトに情報を登録、利用者は登録済みの貸し出し希望物件からニーズに合うものを選択し、通常のホテルのように予約、宿泊するというものです。「暮らすように旅をしよう」を謳い文句に、ホテルに宿泊するよりも低価格での宿泊が可能なることから急成長しており、2008年8月の創業ながら、現在190ヶ国、34,000を超える都市に物件登録があります。日本国内のホスト数は13,000件以上、日本人が当サイトを通じて日本の家庭に宿泊するケースも増えているとのことです。Airbnbの登場以降、アジアに特化した「HomeAway」や、日本語サイトは無いものの、ハイクラス物件を中心に紹介する「OneFineStay」等のマッチングサイトも登場しています。



(Airbnb HPより)

民泊の問題点

このように広がりを見せる民泊ですが、実は多くの問題点もはらんでいます。その最たるものが、旅館業法上の無許可営業に当たる、というものです。民泊に似たものとして、民宿やゲストハウスなどが挙げられますが、これらについても簡易宿泊所としての許可を受けた上で営業をしています。

実際に、2014年5月には東京都足立区で住宅を宿泊施設として営業していた英国人が旅館業法違反で逮捕されており、2015年11月には京都市で賃貸マンションを宿泊施設として使用したとして、観光業者が摘発されています。

このように民泊は法律上のグレーゾーンにありながら、その利便性と宿泊施設の供給不足が相まって、ますます需要が増している状況にあります。なお、Airbnbを介した民泊サービスが合法となっているのは、アメリカ国内で6州のみ、ヨーロッパにおいてもその対応は国ごとにまちまちとなっており、新たなサービスの登場に規制が追いつかないのは諸外国でも同様のようです。

また、旅館業法以外にも消防法の観点からは、民泊は住居の消防法に基づいており、税金面でも固定資産税の課税が住居とホテル等の宿泊施設で異なるほか、一般住居の家賃には消費税がかからないことから、業界団体からの反発も見られます。

さらに、民泊が「営業」として認められた場合、Airbnbのような仲介を行う事業者が「旅行業」に当たるため、こちらについても認可が必要であるとの指摘もあります。

注目トピック 「民泊」問題

2. 民泊の活用と展望

国家戦略特区の活用

現状は法的にグレーゾーンに位置する民泊ですが、政府は都市部での宿泊施設の供給不足解消に向けて、国家戦略特別区域法の活用により、既存の共同住宅などを宿泊施設に転用する方針を打ち出しています。

具体的には、国家戦略特区区内において国と各自治体が定める一定の要件を満たした場合に、事業者が民泊の運営を認めるというもので、国が示す要件の主なものは以下の通りとなっています。

- ★施設を使用させる期間が7日から10日の範囲内であること。
- ★一居室の床面積が25㎡以上であること。
- ★施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。

そして、東京都大田区と大阪府がこの制度を活用して民泊の営業を緩和する方針を打ち出しています。大田区は近くに羽田空港があるためにホテルの稼働率が高くなっており、大阪はインバウンド観光客の増加で同じくホテルの稼働率が高止まりしていることに加え、全国的に見ても空き家率が高いことから、この制度の活用により乗り出したものと考えられます。

大阪府については、2015年10月に全国初となる民泊条例案が大阪府議会において可決、成立し、早ければ来春にも同条例の下で「合法」民泊の営業がスタートする運びとなりそうです。

利用者の実態との乖離

このように国家戦略特別区域法の活用が前進しつつありますが、政府が示した要件は、現実の民泊利用者の実態にそぐわない面もあります。

訪日外国人の宿泊日数は概ね2～3日程度、Airbnb利用者の平均宿泊日数も5日弱程度で、同じ宿泊施設に7日以上も滞在するのは出張などのビジネス用途が中心になると考えられるからです。これでは、企業研修などの団体利用客がまとまった部屋数を供給可能な民泊施設に流れ、競合するホテルに打撃を与えるだけの結果になりかねません。

また、上記の条例が適用されたとしても、「空き部屋マッチング」の仕組みまでは議論されていないことから、結局はAirbnb等のマッチングサイト上で「合法」民泊と「脱法」民泊が競合し、利用者の実態に合致しない「合法」民泊が淘汰されてしまう可能性も考えられます。

一方で、とまれる株式会社のように、築年数が経過し収益性が低下した物件を「合法」民泊として再活用する動きも見られます。

民泊に係る今後の展望

今日の日本は、アジア系インバウンド旅行客の増加が顕著で、経済面でもその恩恵を享受しています。

宿泊費はもちろんのこと、観光庁によると2014年の訪日外国人旅行消費額においては、買い物代が宿泊費を上回っており、ファストファッションやドラッグストアに家電製品、以前は不振が続いていた百貨店の売上もこうした影響を受け、好調に転じています。

継続的な人口減少が見込まれるわが国にとって、観光立国実現は中長期的な命題で、2020年の東京オリンピック、さらにその先を見据えた多面的な取り組みが求められます。宿泊施設の量的充実、その中で最も優先度が高い課題の一つです。

民泊の整備は、この課題解決に向けた有効な手立ての一つとなり得ます。一般的なビジネスホテルでの宿泊と異なり、他の旅行者と交流を持ち、口コミで“隠れた名店”の情報を交換するなど、旅行者の側から見ても一味違った旅を楽しめるでしょう。

また、これまでは宿泊施設の整備が見込みづらかったローカルエリアにおいても、民泊がより一般化することで、観光需要の取り込みを期待できるかもしれません。観光需要が拡散することにより、都市部のホテルの予約が取りやすくなれば、訪日経験のない外国人のさらなる取り込みに寄与する可能性も考えられます。

民泊は、政府が推進を検討するシェアリングエコノミーの皮切りとして、今後も拡大に向けた議論がなされていくものと想定されます。利用者の実態に即し、安全面の懸念などもクリアした基準が確立され、既存の宿泊施設と共存しながら、観光立国の一助となっていくことを期待します。

不動産ニュース

記事ピックアップ

■「イオンモール四條畷」10月23日グランドオープン

四條畷市と寝屋川市の境界に跨る約15.9万㎡の敷地に、総賃貸面積約7.5万㎡、4層全長約300mのモールを配置した大型商業施設がオープンした。「イオンスタイル四條畷」を核店舗とした約200の専門店で構成される。



■ 西日本最大級の大型複合施設「EXPOCITY」11月19日開業

平成21年に閉園した「エキスポランド」の後継施設として、万博記念公園内に「EXPOCITY(エキスポシティ)」が開業した。エンターテインメントとショッピングを融合した大型複合施設で、年間来場者数1700万人を目指す。



■ 難波エリアの新ランドマーク「新南海会館ビル(仮称)」9月着工

南海電気鉄道は、本社機能を置いていた南海会館ビルの跡地において、オフィスや店舗、ホール、医療施設等が入る超高層複合ビル(地上約148m)の建設に着工した。新ビルの規模は、地下2階地上30階、延床面積約8.4万㎡で、平成30年9月の竣工を予定している。



完成予想イメージ

■「大丸心齋橋店」本館建替え計画を発表

新本館は、地下3階地上11階、売場面積約4万㎡で、隣接する北館と上空で接続して回遊性の向上を図る。

開業時期は、新本館が平成31年秋、新北館が同33年春をそれぞれ予定しており、投資額として約380億円を見込んでいる。



完成予想イメージ

■ 天王寺に宿泊特化型ホテル「(仮称)ヴィアイン天王寺」を新規出店

同施設は、S造、地下1階地上13階、延床面積約8100㎡で、ホテル部分が約3700㎡を占める。1階はエントランスと商業施設、2～6階に商業施設が入り、7階がフロント、ロビー、朝食コーナー、客室、8階以上が客室となる。ホテルの客室数は、全172室(シングル116室・ツイン56室)で、平成29年春の開業を目指す。



完成予想イメージ

(完成予想イメージ等は各社HP等より)

不動産ニュース

記事ピックアップ

■ ユニバーサルシティ駅前にカンデオホテルズ及びBrilliaが出店

ユニバーサルシティ駅と歩行者専用デッキで直結する敷地において開発計画が進められていた「ユニバーサルシティ駅前プロジェクト」について、ワンランク上のスタイリッシュホテルを展開するカンデオホテルズ及びBrillia(ブライダル)の出店が決定した。平成29年6月竣工予定。



完成予想イメージ

■ 京都四条通に「京都ゼロゲート(仮称)」出店決定

建設予定地は、国内外から多くの来訪客を誘引する国内有数の商業エリアであり、「大丸京都店」の隣接地に位置する。

同施設は、S造、地下2階地上7階、総延床面積約5400㎡の商業ビルで、平成29年春に開業を予定しているが、出店テナント等の詳細については未定である。



完成予想イメージ

■ 「京都BAL」8月21日リニューアルオープン

一時閉店していた老舗ファッションビル「京都BAL」が、2年7ヶ月の大規模建替え工事を終えて新装オープンした。

新生「京都BAL」は、約840坪の敷地に地下2階地上6階、総売場面積約1.2万㎡の規模を有し、国内初出店を含む国内外のトップブランド33店舗が集結している。



■ 「プロロジスパーク神戸2」新築工事に着手

プロロジスは、神戸市の内陸部に位置する神戸テクノ・ロジスティックパーク内において、「プロロジスパーク神戸2」の新築工事に着手した。

同施設は、SRC・S造、地上4階、延床面積約6.8万㎡の賃貸用物流施設で、来年10月の竣工を目指す。



完成予想イメージ

■ 「奈良ドリームランド跡地」ついに落札

平成18年に閉園した「奈良ドリームランド跡地」の再公売が実施され、7.3億円でSKハウジングが落札した。

近鉄奈良駅の北方約2kmに位置する同跡地(敷地面積約30ha)には、ホテル、研修センター、店舗、遊技場等、建物75棟(総延床面積約2.7万㎡)が残されている。



(完成予想イメージ等は各社HP等より)

不動産コラム

Which do you prefer, New Houses or Secondhand Houses ?

～ 中古住宅についてアメリカ人と雑談 ～

秋空が見え始めたある日、新築住宅って、最近ほんとに値段高いなあ……5,000万円か……、と思
いながら、広告チラシを眺め、ふと中古住宅の値段もパラパラ見ていました。

価格は……3,500万円……2,000万円……1,800万円……これは、お買い得なのか？ 高いのか？
チラシの物件写真はそれなりに写ってますが、中古の値段ってわからないなあ……。

あなたは、家を選ぶなら、新築と中古どっちを欲しいと思われませんか？

当然、日本人なら、お金さえあれば、新築がベストとお答えのかたが多いのではないのでしょうか。
新築を選ぶメリットは、新品の気持ち良さや使い勝手の良さ、手厚い住宅減税など色々ありますね。

じゃあ、日本人が、どちらかというとき中古を選ばない理由って何なんのでしょうか。そんなことをつらつ
ら思いながら、今回のコラムテーマに選んでみました。

私の個人的な感覚ですが、中古住宅を選ぼうと思うきっかけは、やっぱり値段のことではないで
しょうか。この値段ならマイホームを手に入れられると思いながら、でも、不安感も持ちながら物件の
下見に行ったりします。その不安って、特に築20年を過ぎた物件では特に、水廻り、お風呂の古さが
気になったり、自分好みの住み心地を求めてリフォームも考えないといけない場合も多いですね。

そんなこともあり、巷では通説のように築20年を過ぎたら、建物の価値は0円！という話もよく耳にし
ます。そして、それはそういうものだとな納得して中古を買うという、日本人的購入スタイルは、これから
もずっと変わらないのでしょうか。

そんなある日、たまたまネイティブアメリカンのTeddy(仮名)と一杯呑む機会がありまして、(ちなみ
に、彼は日本在住歴も長い、clever and middle-aged guyです。)、外国人からしたらこんな日本の中
古住宅市場のことをどんなふうに思うのかな、と雑談がてら会話をしました。



秋の御堂筋 ～イチョウ並木

不動産コラム

私 :「アメリカ人からみて、日本人がこんなに新築志向なのってどう思う？」

T :「僕は、不動産のことは素人だけど、個人的意見を言わせてもらおうと、アメリカ人は新築、中古ってところを基準にして、家探しをスタートしないよ。一般のアメリカ人が重要と思うのは、立地、サイズ、近隣環境だよ。そこからまずどんな家がいいかを選ぶのが普通だと思うよ。」

私 :「どうして？」

T :「アメリカ人からしたら、家は、もともとすごく長持ちするものという感覚だよ。だから、日本人みたいに中古は古くて価値がないって考えを持ってないよ。」

私 :「たとえば木造なら、日本人からしたら、30年とか40年ぐらいが寿命みたいな感覚だけど。」

T :「アメリカ人からしたら、木造でも寿命は普通に100年ぐらいとかかな。中古でも価値があるから住んでる人は家に手をかけるのも普通だよ。それにすごく家の造りがしっかりしてるから、一度アメリカの建築の生の現場を見ることをお勧めするよ。」

私 :「じゃあ、中古の魅力ってあるの？」

T :「アメリカは中古のマーケットが日本よりずっと厚い気がするし、築100年を超えるものもざらに取引されてる。それに、大きな違いは、日本は人口が減ってるけど、アメリカは人口が増えてる（移民を受け入れてる）から不動産の市場も成長してる。サブプライムみたいな問題を除いてね。だから中古でも人は内装とかにしっかり手を入れるし、投資感覚もあるんだよ。ただ、かけた分のリターンは得られないけど、それでもメンテをする。

まだまだ、アメリカ人からしたら、家を持つことはアメリカンドリームなんだよ。だから、みんなやっぱりマイホームを持ちたいって願ってるよ。」

私 :「日本も中古物件が安心して買える情報とかがもっとあったら、今までの感覚も変わっていくのかもしれないね。」

そういう話をしながら思ったのは、なかなか一朝一夕に、これまで何十年と固定化した取引観念を変えるのは難しいですけど、中古は取り壊されて、新築が建って、また中古になっていくというサイクルはもったいないということでした。

アメリカの人口が増えている状況も、移民社会というアメリカの歴史的な社会構造がありますね。日本も人口を増やすのに移民を受け入れたら、中古市場が活発になるかは、またそれは別の大きな問題があると思いますし、同じ土台の上で日本の中古市場を語るかは難しいですが、時代は変化し、そして、人口が減るなかで、家の選び方、持ち方にも、日本的な知恵が何か生まれていけばいいなと、思った次第です。

最後に、Teddyの話してた、家の造りはアメリカの方がしっかりしてるという意見は、個人的には・・・??でしたが。

お気軽に

弊社は、不動産取引や時価算定のための不動産評価のほか、M&A、事業再生手続のための不動産評価、海外不動産評価など多様な場面での評価サービスを提供しております。

その他、不動産コンサルティングとして、企業内不動産の利活用、公共不動産の適正利用に関する業務、出口ソリューションに向けた売却アドバイス、各種アドバイザリー業務を行っております。

また、建築エンジニア部門を有し、エンジニアリングレポート作成、建物コスト・ファシリティーマネジメントへの助言業務、土壌汚染調査業務も行っております。

ご依頼の有無に関わらず、不動産に関するご相談がございましたら、まずはお気軽にお電話下さい。

ホームページでは、地価公示価格などの検索に「不動産価格マップ」を、J-REIT物件情報に「鑑定DB」をご用意しております。



大阪本社 〒550-0005
大阪市西区西本町1丁目4番1号(オリックス本町ビル11F)
TEL 06-6536-7600 FAX 06-6536-7744



京都支社 〒600-8007
京都府京都市下京区四条通東洞院東入立売西町60番地(日本生命四条ビル6F)
TEL 075-257-1455 FAX 075-257-1456

奈良支社 〒631-0821
奈良市西大寺東町2丁目1番56号(南都銀行西大寺駅前ビル6F)
TEL 0742-36-2153 FAX 0742-36-2154

【ご利用上の注意】

「DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT」は情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的として提供するものではありません。また、当該レポート等の作成には最新の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。

【利用地図】(株)ゼンリン 許諾番号 (Z111A-第103号)