



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、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 建物の耐用年数ルールに風穴を開けた信用金庫！！

投資用不動産ローンは市場としてはニッチで、メガバンクはりそな銀行を除き、それほど前向きではありません。今、積極姿勢を見せているのは地銀と信用金庫、ノンバンクです。

地銀・信金・ノンバンクが角逐 不動産投資ローンを提供する主要金融機関の金利や融資姿勢		
	金利の目安	コメント
メガバンク一般	0%台～1%	金利は最低水準。しかし個人向け不動産投資ローンでは、基本的に純資産が億単位の資産家や地主級にしかカネを貸さない。ただ、りそな銀行は別で、上位地銀程度の門戸だ
地銀一般	1%前半～2%前半	投資対象の資産性や収益性、また本人の属性を審査。原則、取引には紹介が必要。カネ余り感が強く、人と投資対象によってはメガバンク並みの金利やフルローンも出す。地銀もそれなりに重視される
信金一般	1%後半～2%後半	物件はもちろん、投資家本人の属性をしっかりチェックする傾向がある。原則、取引には紹介が必要。銀行とは違い、営業エリアが制限されており、投資家も投資対象もエリア内であることが前提
SBJ銀行	3～3.5%	韓国系。数年前まで、築古物件にも大盤振る舞い融資をすることで不動産投資家から人気を博した。しかし当局の指導が入ったのが2013年から融資態度が突如硬化。使い勝手のよさがなくなった
静岡銀行	3～4%	かつては融資態度の渋さで知られたが、同郷のスルガ銀行に対抗してか、14年頃から融資姿勢が積極的に。築古への長期資金やフルローンで、投資家に人気の銀行としての地位を確立
オリックス銀行	2.6%	スルガ銀行と双璧を成す初心者向け銀行の定番。原則年収500万円以上が条件だが、物件をより綿密に審査するのが特徴。最近では耐用年数を超えた期間の融資やフルローンも
スルガ銀行	3%後半～4.5%	普通の地銀とは一線を画する、投資用不動産融資への積極姿勢で有名。全国の支店で申し込みを受け付ける。原則年収700万円以上が条件で、借り手本人の返済能力を主原資にスピード審査を実行する
日本政策金融公庫	1～2%台	不動産投資家にとっての「最後の貸手」とされる政府系金融機関。低年収など個人属性の脆弱な人への融資にも応じる。築古物件にも融資可能。不動産投資かかわりでは珍しく金利も長期固定だ

(出所)取材を基に本誌作成

東京の不動産業者や投資家が「とりわけあそこは積極的だ」と口をそろえる信金があります。東京都中野区に本店を構える西武信用金庫です。15年度の不動産賃貸業向け融資残高は4606億円と全体の3分の1を超える。新規融資の増加額のうち半分は不動産賃貸業向けです。

西部信金が投資家の注目を集め出したのは今から約3年前、建物の法定耐用年数を超えた期間の融資を、戦略的に提供し始めたときからです。

木造は22年、鉄骨は34年などと建物には法定耐用年数が決まっており、それを越えた融資期間は認められない。そのように金融庁が指導しているといわれてきました。

しかし、「米国では木造戸建ては60年持つて当然といわれているのに、なぜ日本の木造は寿命が一律22年なのか」と、この規制に疑問を感じていた西部信金の落合寛司理事長が、政府の委員会を通じて指摘しました。

金融庁の回答は意外にも「そのようなことを指導したつもりはない」だった。「それならば、と耐用年数超えのローンを始めることにした」(落合理事長)。西武信金が耐用年数制限の慣行に風穴を開けたことで、他の地銀や信金の間でも耐用年数超えのローンが増え始めています。

一方、危機感を募らせるのは従前から投資用不動産ローンを柱にしてきた金融機関です。

「様変わりだ」とオリックス銀行の営業第一部長・真保雅人氏は肩をすくめる。「以前、この分野で名前が挙がっていたのはスルガ銀行と当社ぐらいだった。今や次から次へと地銀さんたちが入ってくる。はっきり言って脅威です」。

オリックス銀行の投資用不動産ローンは原則2.6%の金利(変動)をうたっている。しかし、この原則は有名無実化しつつある。もともと金利交渉には応じてきたが、他行との競争の中で、1%台もよく出すようになった(真保部長)。金利以外にも、さまざまな条件を緩和してきました。基準金利に一定の金利を上乗せすることを前提に、耐用年数超えのローンも解禁しました。融資割合も表向きは購入価格の90%以内としているが、実際に

はフルローンにも応じるようになった。従来は融資エリアを首都圏、中京圏、関西圏、福岡の大都市に絞ってきたが、高崎、広島、岡山、仙台など地方都市への融資を行うようになりました。

(週刊東洋経済 2016. 10. 22)

2. 脱税、ITデータも調査、クラウド情報強制的に収集、財務省が検討！！

財務省と国税庁は脱税調査に際し、クラウドなどインターネット上に保存されているメールなどの情報を強制的に押収できる権限を認める検討に入りました。国税犯則取締法を68年ぶりに改正し、2017年にも実施します。IT（情報技術）を駆使した悪質な脱税や国際的な税逃れが増えていくとみており、国税の査察権限を強化します。夜間の強制調査も可能にします。

財務省が今月開かれる政府の税制調査会に脱税調査の見直しの方向性などを提示します。国犯法の改正は年末にかけて与党の税制調査会と調整し、17年度税制改正大綱に盛り込む考えです。国犯法は1948年の改正以来、ほぼ見直しをしておらず、条文もいまだにカタカナ表記です。今回の改正に伴い同法を国税通則法に編入する見通し。

現在、国税査察官が脱税調査をする際、被疑者の協力を得て任意で提出してもらわないとIT関連の機器に保管された情報を入手できない。電子化された情報を差し押さえられる明確な規定が国犯法にないからです。被疑者側が任意提出するケースが多いとみられるが、担当の弁護士や税理士が拒否すると入手が困難なケースがある。

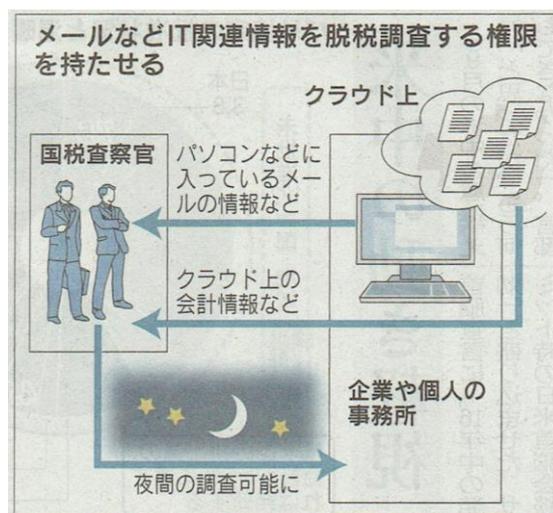
法改正によって査察官が自宅や会社などからパソコンを差し押さえた上で、被疑者の同意がなくても中に入っているデータを複製して調査できるよう法的権限を持たせる。クラウドなどコンピュータ（サーバー）が提供しているネットワークに保存されている電子メールや会計の帳簿なども、運営主体のインターネット企業に開示を要請して収集できるようにする。

現在もネット企業側は国税に一定の調査協力をしているようですが、被疑者からプライバシー侵害などで訴えられるリスクを抱える。協力企業を何らかの形で保護するよう法制面から手当てする。

メールなどのIT情報の調査は刑事訴訟法では認められていますが、脱税調査では査察権限の強化につながるの慎重論もあり、対応が遅れていました。脱税事件は租税回避地（タックスヘイブン）の節税実態を暴露した「パナマ文書」で関心を集めたように急速に国際化が進んでいます。

手紙や書類の郵送で情報をやり取りするケースは減少する一方で、クラウド上などにある海外子会社や会計事務所とやり取りしたメールなどが入手困難なままだと脱税の摘発に支障が出かねない状況になっています。

今回の改正では深夜などの夜間の強制調査も可能にする。国犯法では「日没」以降は認められていない。査察官は許可を得なければ管轄区域外では職務執行ができなかったが、それも可能にします。(2016. 10. 10 日本経済新聞)



3. 大空き家時代の到来で早期に売却するのが吉！！

一戸建てかマンションか、立地によっても空き家の活用方法は異なってくる。住宅価格の将来予測と併せて、自分に合った空き家の活用法を見つけてほしい。

住宅は財産——。多くの日本人がそう思い込んでいるが、欧米とは異なり日本の木造住宅は、20年で上物（建物）の価格がゼロになるといわれているように、築年数を経るごとに価値が下がっていく。

ましてや人口減少が進行し、中核駅を中心にコンパクトシティ化が進む中、地方のみならず郊外に立つ住宅の価値は、雪崩を打ったように落ちることになるだろう。だからといって、空き家のまま放置し続ければ、特集の冒頭で触れたように「特定空き家」に認定されかねない。

となれば、空き家となる実家を「売る」か「貸す」か、という選択肢しかない。確かに、空き家のまま「維持管理」という選択もあるが、手間と時間がかかるため、おのずと限界がある。

もっとも、実家が一戸建てかマンションか、立地が都市部か郊外かによって今後の対策は異なってくる。そこで、住宅のスペック別に活用法が一目で分かるように示したものが、次のページの表だ。

相当な田舎にあって、ぼろ家でなければ値段次第で売却することは可能だ。ただし、賃貸に出せる物件はそう多くはない。

これまで見てきたように、日本は今後「大空き家時代」に突入する。不動産の専門家たちは、「空き家が1000万戸を超える2018年までに売却を考えた方がよい」と口をそろえる。

エリアによって変動幅が異なるものの、総じて下落する傾向にある。無論、これらの価格は予測であり、同じ駅前でもエリアによって価格が異なったり、住宅のスペックによっても大きく変動するので、一定の目安と考えてほしい。

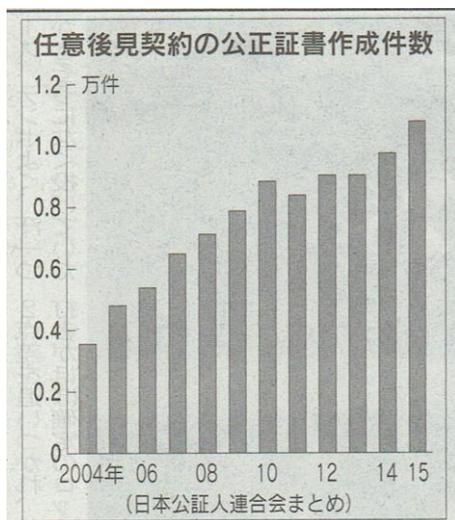
そして多くの地方都市では、鉄道よりも自動車が生足の足となっており、駅からの距離は不動産価値とは必ずしも一致しない。むしろ、大型ショッピングセンターなどからの近さの方が重要だ。上表も同様の観点で見ていただきたい。(2016.8.13・20合併号 週刊ダイヤモンド)

		マンションの有効活用方法				一戸建ての有効活用方法							
		売る	貸す	持っている しかない		売る 中古住宅	売る 古家付き	売る 更地	貸す	アパート・ マンション 経営 [※]	持っている しかない	寄付	
大都市	都心	徒歩圏	～築15年	●	●				●	●			
		バス利用	築16年～	●	●				●	●			
	郊外	徒歩圏	～築15年	●	●								
		バス利用	築16年～	●							●		
		中心市街地	徒歩圏	～築15年	●	●							
			バス利用	築16年～	●							●	
地方都市	郊外	徒歩圏	～築15年	●	●								
		バス利用	築16年～	●							●		
	中心市街地	徒歩圏	～築15年	●	●								
		バス利用	築16年～	●							●	●	
大都市	都心	徒歩圏	～築15年	●					●	●			
			築16～35年	●	●	●	●	●					
			築36年～	●									
		バス利用	～築15年	●									
			築16～35年	●	●	●	●	●					
			築36年～	●									
	郊外	徒歩圏	～築15年	●									
			築16～35年	●	●	●	●	●					
			築36年～	●									
		バス利用	～築15年	●									
			築16～35年	●	●	●	●	●				●	●
			築36年～	●								●	●
地方都市	中心市街地	徒歩圏	～築15年	●									
		築16～35年	●	●	●	●	●						
		築36年～	●										
	バス利用	～築15年	●										
		築16～35年	●	●	●	●	●				●	●	
		築36年～	●								●	●	
郊外	徒歩圏	～築15年	●										
		築16～35年	●	●	●	●	●				●	●	
		築36年～	●								●	●	
	バス利用	～築15年	●										
		築16～35年	●	●	●	●	●				●	●	
		築36年～	●								●	●	

※165㎡～264㎡程度のまとまった規模の土地が必要
 *「どうする？ 親の家の空き家問題」(大久保恭子著)を基に本誌編集部作成

4. 元気なうち認知症に備え、任意後見、年1万件突破！

認知症などで判断力が低下した場合に備え、財産管理などを委ねる後見人をあらかじめ決めておく「任意後見契約」が増加しています。同契約に必要な公証人による公正証書の作成件数は2015年に初めて1万件を突破。高齢化に伴う認知症の急増が見込まれる中、需要もさらに高まるとみられ、専門家は「利用を検討してほしい」と呼びかけています。



日本公証人連合会の調査によると、同契約の証書作成件数は05年は4800件でしたが、年々増加。15年は前年比1割増の1万774件で過去最多を更新し、この10年で倍増しました。

「成年後見制度」は判断能力が低下した人のために代替りの人が財産を管理したり、施設入所の手続きをしたりするための仕組み。2つのタイプに分かれます。

既に本人の判断力が衰えている場合、親族などが家庭裁判所に申請するのが「法定後見」制度。

後見人を選ぶのは家族のため、本人や親族が望む人になるとは限りません。一方、本人が元気で判断能力があるうちに信頼の置ける人を後見人として選んでおくのが「任意後見」制度です。公証人に公正証書を作成してもらい、契約を結ぶ。

本人の判断能力が低下し、後見人の候補者らが家裁に申し立てて認められると、本人に代わって財産管理ができるようになります。どのように介護や医療を受けたいか、どんな施設に入りたいか、財産をどのように使ってほしいか、といった内容を細かく契約に盛り込むことも可能です。

厚生労働省によると、認知症の高齢者は、12年は約460万人。25年には約700万人に増えると推計され、65歳以上の5人に1人を占めることとなります。

東京公証人会の井内顕策会長は「任意後見契約は今後ますます重要になることが予想されます。誰に頼んでよいか悩んでいる人もおり、専門家に相談してほしい」と呼びかけています。(2016.9.28 日本経済新聞)

5. JR西 おおさか東線、新4駅を発表、19年春延伸！



西日本旅客鉄道（JR西日本）と大阪外環状鉄道は26日、JR京都線の新大阪駅から大和路線久宝寺駅までの新線として計画している「おおさか東線」北区間の新しい4駅の概要を発表しました。新大阪一放出間に「西吹田」「淡路」「都島」「野江」の4駅を設けます。鳴野は片町線の同駅にホームを新設します。

おおさか東線は全長20.3キロメートルの区間。南区間の放出一久宝寺間は2008年3月に開業しています。19年春の開業を目指す新大阪一放出間に新設する4駅とも8両編成の車両が停車でき各ホームにエレベーターは1基、エスカレーターは2期用意します。東海道新幹線に乗り換えができる新大阪駅までの全線が開通すれば、利便性が高まり、利用が増える見通しです。

(2016.10 日本経済新聞)

6. アパート長期一括借り上げの虚実賃料減額、契約解除も！！

「30年一括借り上げシステムで安心」「アパート賃貸経営をしっかりとサポート」——。こんなうたい文句を新聞広告やテレビCMで見聞きした人は少なくないだろう。だがこの文句に誘われてアパートを建てたものの、賃料収入が想定以下となりトラブルにまで発展するケースは珍しくない。

一括借り上げシステムの業者は、賃貸用のアパートやマンションの建築を請け負うとともに、その物件を一括で借り上げ、入居者募集や物件管理まで行う。賃料収入も30年など長期で保証してくれる。業者は地主からアパート、マンションを借りたうえで入居者に転貸することから、この契約は「サブリース契約」とも呼ばれ

る。

一括借り上げの専業としては、大東建託やレオパレス 21 が有名だが、積水ハウスや大和ハウス工業などのハウスメーカーも一括借り上げ事業を展開している。業者の利益は建築代金と、一括借り上げ期間中に得る手数料（入居者が払う家賃の 15% 分など）である。

地主（建物所有者）は賃料収入が保証されるといっても 30 年間ずっと同じ額というわけではない。契約当初の 2~10 年間は賃料が固定されるが、その後は経済情勢や賃貸市況をみて改定する仕組みになっている。

改定には賃料収入の減額も含まれ、そのことで業者と地主との間に深刻な亀裂が生じるケースもある。

関西を地盤とするサブリース被害対策弁護士（団長・三浦直樹弁護士）は、業者が勧誘時に甘い見通しの収支計画を示し、賃料収入減額のリスクを説明していないことがトラブルの原因だと指摘する。

実際、ある地主から一括借り上げ契約をしている大東建託の賃料を入手すると、契約前に渡された事業資産書の「借上支払賃料（家賃）」には、10 年の固定期間以降も同じ金額が記されていた。

減額リスクをどうとらえているのか同社に聞くと、「増額もありうるし、据え置きも多い。減額だけではないのであえて契約当初の金額を入れている」（経営企画室）とのことだった。

業者とトラブルとなるもう一つの原因は、業者による途中解約だ。

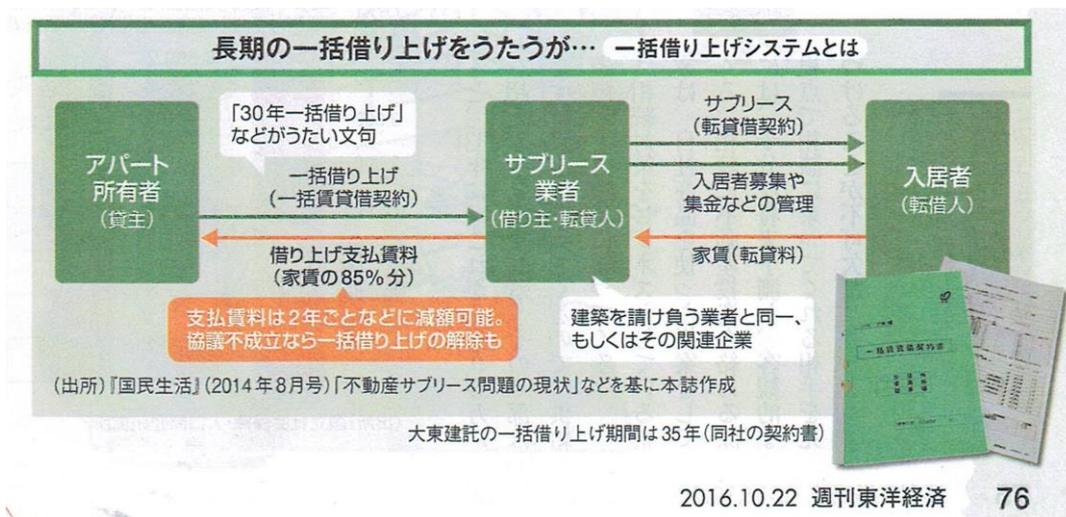
このアパートの場合、築 10 年以上にもかかわらず賃料収入の下落率は当初比 6% と軽微だといえる。増額もあった。だが訴訟にまで発展したのは、契約当初からボタンのかけ違いがあったからではないか。

国土交通省は 9 月から一括借り上げの契約時には、将来の賃料収入は変動する可能性がある」と説明するよう業者に求め始めた。

しかし遅きに失したかもしれない。不動産調査会社のタスが算出したデータによると、首都圏の築 2 年目以降のアパート空室率は 15 年夏頃を境に上昇している。同データの精度を疑問視する向きもあるが傾向を測るうえでは参考になる。15 年の相続税増税を前に賃貸経営が節税策として注目され、アパート数が増えたことが原因とみられる。

今後、賃料収入の固定期間の終わる人たちが減額を迫られるとき、「リスクの説明を受けていなかった」と声を上げ始める可能性がある。「協議が調わない場合は契約を解除できる」といった条項は、ほかの業者の一括借り上げ契約でも見られ、これもトラブルの原因になりうる。

賃貸経営は、元本が保証され、かつ配当が毎月入るといような資産運用商品ではない。しかも契約者は消費者ではなく事業者として扱われることを忘れてはならない。（2016. 10. 22 週刊東洋経済）



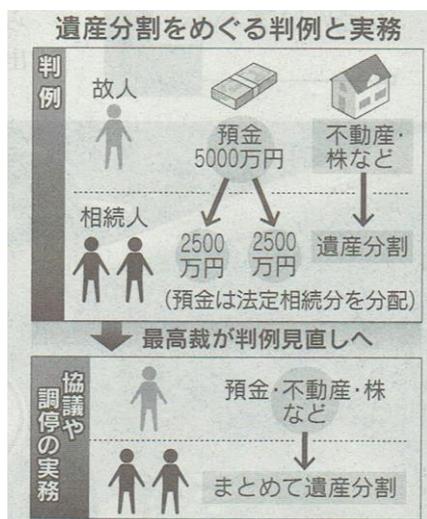
7. 預金も遺産分割対象に。最高裁・判例見直しへ！！

相続の取り分を決める「遺産分割」の対策に預金は含まれない——。こんな裁判のルールが見直されることになりそうです。遺族間で争われた審判で最高裁大法廷（裁判長・寺田逸郎長官）が 10 月 19 日、双方の意見を聞く弁論を開きました。判例を見直す可能性が高い。話し合いや調停では預金を含めて配分を決めるのが一般的で、裁判所も実態に合わせる。

判例は預貯金を遺産分割の対象とせず、不動産や株式といった他の財産と関係なく、法定相続の割合に応じ

て相続人に振り分けられると考えてきました。最近では2004年の最高裁判決が「預貯金は法定相続分に応じて当然に分割される」としました。

話し合いや調停では預貯金も含めて取り分を決めることが多い。ただ話し合いで結論が出ず家庭裁判所の審判に争いが持ち込まれた場合、原則は預貯金を区分して分配しなければならない。「兄は土地と建物、弟は預貯金全額」のような分配ができず、調停などの実務との隔たりが指摘されていました。



今回の審判では、約4千万円の預金の相続をめぐる遺族2人が争いました。1人は故人から生前に5千万円を超える贈与を受けたため、もう一方の親族の女性が、「生前贈与を考慮せず、法定相続分に従って預金を2分の1(2千万円)ずつ分けるのは不公平だ」と主張。遺産分割の審判を裁判所に申し立てました。

一、二審は判例に従って女性の主張を退けましたが、最高裁は今年3月、審理を大法廷に回付しました。大法廷は判例を変更する場合などに開かれます。決定は早ければ年内に出る見通しです。

10月19日の弁論で、審判を申し立てた女性の代理人は「預貯金を遺産分割の対象から外せば、相続人同士の平等性を確保する道が閉ざされる」と主張。

生前贈与を受けた親族の代理人は「現行法では遺産分割の対象としなくても法令違反はない」と反論しました。

法令審議会（法曹の諮問機関）が勧める相続分野の見直しでは、遺産分割に預貯金を含める案が議論されており、最高裁の判断は法改正にも影響するとみられます。（2016.10.20 日本経済新聞）

8. 大阪での戸建事業融資、大正銀行シェア倍に！！

大正銀行の吉田雅昭頭取は、「大阪府では戸建住宅を手掛ける事業者向け融資のシェア（件数）を約10年で2倍の2割に高める」との方針を明らかにしました。現在は年1千件程度だが約2千件に高めます。4月にトモニホールディングス（HD）の参加に入ったことで高まった資金力を活用し、不動産関連融資を伸ばします。

9月30日までに日本経済新聞社のインダビューに応じた。トモニDの子会社となったことで、同HD参加の香川銀行と徳島銀行が資金の一部を大正銀に預け入れました。これにより「貸したかったら貸せるだけの資金力がついてきたので、シェア獲得の準備が整った」という。

全国的に人口減少が続く中で、戸建住宅事業者向け融資の先行きは不透明だが「関西の居住者は地元への愛着が強く、戸建住宅を好むため大きく落ちることはない」との認識を示しました。

不動産関連融資は近畿地方でのシェア拡大も目指します。2015年10月に京都市に開いた京都支店を拠点に、滋賀県でシェアを伸ばしたい考え。香川銀と徳島銀との人事交流を通じて各行の融資ノウハウを活用し不動産以外の分野も強化する。8月にそれぞれ1人ずつ人材を出向で迎え入れた。法人営業では、香川銀が比較的強みを持つ開業医や介護向けも注力する。（2016.10.1 日本経済新聞）

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 (<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)

希望しない

(御名前)