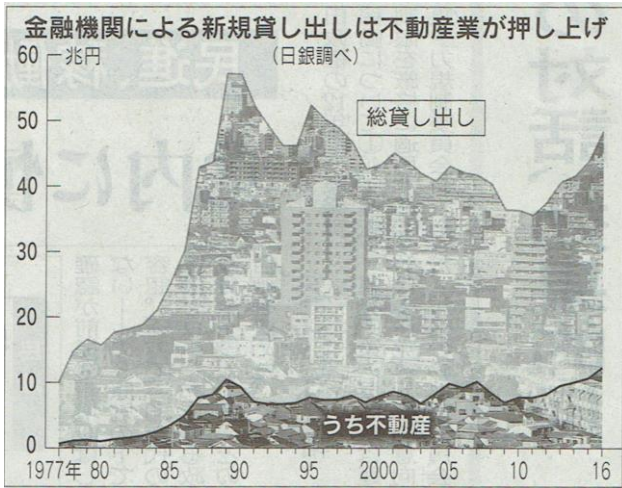




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 不動産融資、最高に。節税アパート、REIT 拡大 !!



日銀が2月9日発表した「貸出先別貸出金」によると、2016年の金融機関による不動産融資は前年を15.2%上回る12兆2806億円でした。統計をさかのぼれる1977年以来で過去最高です。地価上昇で不動産投資信託(REIT)向け融資などが増えました。「バブル」といえるような状況にはないものの、節税を目指したアパートの過剰建設などひずみも広がり、金融庁や日銀は少し警戒のレベルを引き上げています。

15年の不動産業向け新規融資の伸びは6%で、16年の伸びは2倍以上になりました。新規融資全体でみると16年は10.4%増の48兆3988億円と97年以来の高水準を記録し、これも4分の1を占める不動産向けが伸びの原動力になっています。

不動産向けの貸出残高は昨年12月末で70兆3592億円と70年3月末以降で過去最高でした。477兆9094億円に上る総貸出に占める不動産の割合は15%でした。

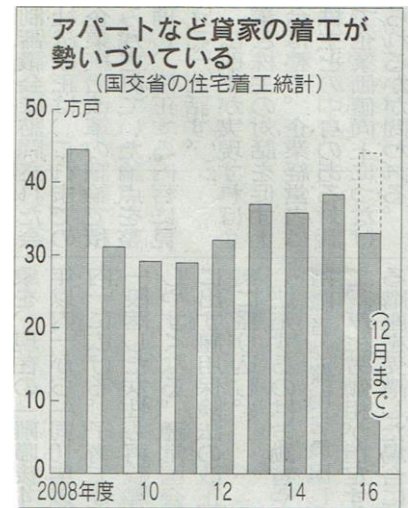
大手銀は破たんした時に返済の優先順位が低い劣後ローンと呼ばれるややリスクの高い貸し付けなども増やすなど貸出先の開拓に躍起です。不動産向けに加え、公共事業増による建設や宿泊施設関連などの融資が軒並み伸びたのも16年の特徴です。

個人の不動産投資も活発でした。16年の新規貸し出しで不動産と並び増加が目立ったのは個人向けで、前年比2割近く多い17兆7119億円。一部は住宅ローン向けが押し上げたとみられます。

アパートなどの貸家建設も大きい。国交省の住宅着工統計によると、15年度は4年前よりも3割強多い38万3千戸に拡大。16年度は4~12月だけで前年同期比12%近く多い33万戸に達しました。

アパートを作ると課税する際の資産の評価額が下がり、相続税の節税効果が期待できる。もっとも「人口減社会での貸家の大幅な着工増は実需に見合わず、融資行動がいびつだ」(ニッセイ基礎研究所)と批判的な声も出ています。

ある日銀幹部は「不動産業全体では実需の裏付けがある」としつつも、「地方都市を中心に空室が増えると不動産価格の下落につながり、経済にとってマイナスに働く」と話している。(2017.2.10 日本経済新聞)



2. 不動産活況、リスク置き去り、空室増え停滞懸念 !!

超低金利と巨額の緩和マネーに刺激されて不動産取引が活気づき、融資が伸びたのは経済活動が上向いたことの裏返しです。ただ地銀などの融資がアパートを含む不動産向けに偏重しすぎると財務の健全性を損なうリスクもあり、金融当局には不安の種になっています。

アパート融資は2015年の税制改正で相続税の課税対象が広がったのを機に急増しました。それまで相続税を納める必要がなかった人も広く対象に含まれるようになったことが背景にあります。節税目的とはいえ、人口が減るなかで過剰供給になれば、融資の返済原資である家賃収入が落ち込む。建設請負業者が一定期間、家賃保証するの

が一般的ですが、空室率に応じて保証額が下がる契約になっている場合も多い。

貸し出し競争の激化でノンバンクなどが審査基準を大幅に緩めているといった問題を指摘する声もありました。金融庁は将来、過疎などで空室が増え、返済が滞るリスクなどを銀行が適切に借り手に伝えているかも調べます。

もっともアパート経営を始めるのは一定規模の土地を所有している人が多く、銀行側からみればその土地を担保にした融資の貸し倒れリスクは小さい。日銀の黒田東彦総裁が昨年12月の記者会見で「金融機関のリスク管理上の悪影響が懸念される状況にはなっていない」と話したのはそのためです。

(2017. 2. 10 日本経済新聞)

3. 若者、徒歩通勤圏へ舵を取る !!

転出入に見る関西の人口

2016年も20代を中心に都心回帰は続きました。住民基本台帳に基づく人口移動報告によると、神戸市や大阪市では、徒歩・自転車で通勤や買い物が可能な都心地域が1000人を超える転入超となりました。一方、同じ府県でも、ニュータウンや中小企業の集積地は転出超過が続いています。

近畿の市区町村で転入超過数が最多だったのは神戸市中央区の2238人。市全体では転出超ですが、ターミナル駅がある三宮周辺などに「職住近接」を望む20代の転入が際立ちます。

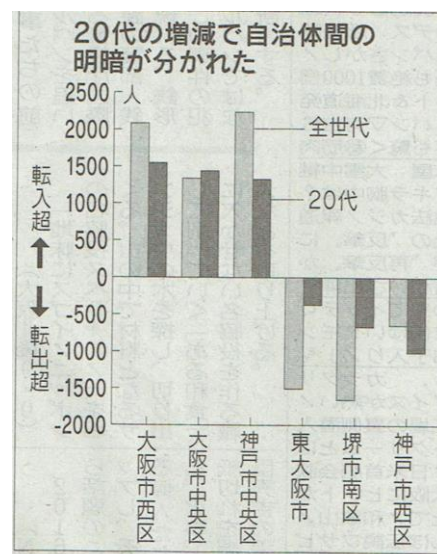
大阪市でも中央区は人気が高く、1337人の転入超過です。同市西区の転入超過数は2083人と近畿で2位。ミナミから徒歩圏内の堀江、緑が豊富な鞆公園周辺に住む若者が多いです。

一方、転出超過数は堺市南区が1655人と最多でした。「泉北ニュータウンで建て替えが相次いでいる」（堺市企画部）ため、幅広い世代の流出が続く。

東大阪市も中小企業の力が弱まり若者の転入が減りました。隣接する大阪市や奈良県生駒市などに人口が流出しているとみられます。

東大阪市は4日、25～45歳の男女40人が参加した初の婚活支援イベントを開催しました。「出会いの場を提供し、若い世代の結婚や子育ての希望を後押ししたい」（企画室）として17年度もイベントを拡充します。

(2017. 2. 10 日本経済新聞)



4. 都心マンション「高値の花」新築販売 24年ぶり低水準 !!

新築マンションの販売が振るわない。2016年の首都圏の供給戸数は24年ぶりの低水準を記録しました。売れ行きを示す契約率も低調です。販売価格の高止まりで消費者は購入に二の足を踏むが、不動産各社は低金利を背景に強気の販売姿勢を崩さない。需要は割安な中古に流れ、16年の中古の契約戸数は初めて新築を上回りました。都心の新築マンションは「高値」の花になりつつあります。

不動産経済研究所（東京・新宿）によると、16年の首都圏のマンション平均価格は5490万円。15年と比べて0.5%下落しましたが、3年連続で5千万円台の大台を記録しました。直近3年以前に5千万円を超えた最後の年は1992年。バブル期以来の水準が続きます。

「東京23区の3.3平方メートルあたりの単価は330万円。一般世帯が購入可能な単価を4割弱上回った」。みずほ証券の石沢卓志上級研究員は指摘します。70平方メートルの家族向け物件で7千万円になります。実質賃金が伸び悩むなか、簡単には手を出せない水準となりました。

高騰した直接の要因は建設現場における人手不足で工事費が上がったことです。アベノミクスによる不動産市場の好転で13年ごろから工事費が上昇。販売価格も揚がりました。

低金利で一変

「低金利の今がチャンス」「月々のローン返済額はいまお住まいの家賃よりも安くなります」。販売最前線の誘い文句とは裏腹に、価格上昇が購入意欲をしぼませる。

高値にしびれを切らした消費者は割安な中古マンションに目を向ける。東日本不動産流通機構（東京・千代田）によると、16年の首都圏の中古マンションの成約戸数は15年比6.9%増の3万7189戸。同12.5%減と落ち込ん

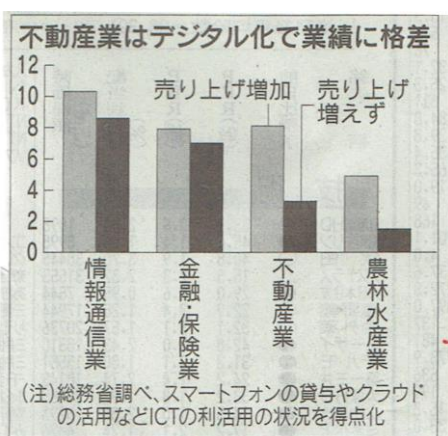
だ新築の総契約戸数（不動産経済研究所調べ）を上回りました。比較可能な1996年以降で初めて逆転しました。
けん引したのは東京23区の動向です。16年の中古の成約戸数は15年比11.1%と2桁増となりました。
もっとも、その中古も値上がりが続きます。東京カンテイ（東京・品川）によると、16年の東京23区の物件
価格は5249万円と15年比で10.6%も上昇した。高値が中古の需要拡大にブレーキをかける可能性もあります。
手が届きにくくなる都心のマンション。今後はどうなるか。
(2017.2.4 日本経済新聞)

5. 転機の中古マンション市場、物件取引にもAIの波！！

不動産大手の野村不動産ホールディングスはAI（人工知能）関連事業を手掛けるオートマギ（東京・新宿）
と連携し、マンションなど不動産の売買でAIを使った対話型サービスを始めました。物件の購入や売却などの
相談や疑問に回答します。

新サービスの導入は、最適な情報提供につながるのと考えからです。同社は「対話型サービスでは手軽な相
談、店舗では本格的な相談と業務をすみ分け、営業効率の向上につなげる」と強調する。

ITは既に仲介業務のあり方に変化をもたらしています。スマートフォン（スマホ）のアプリなどを使えば物件照会や内見予約も可能です。1店舗あたり人数が平均3人と少ない仲介業者にとってもメリットはあります。物件の管理状況といった専門知識が必要な問い合わせに集中でき「借りたいという申し込みが6割増えた店舗もある」（伊藤 CEO）。



総務省が情報通信技術の導入状況を得点化した調査によると、不動産業界は導入の可否による業績の差が他業界と比べて大きいことが明らかになりました。中古マンションは価格上昇に陰りがみられるようになってきただけに、コスト削減の重要性は高まります。野村総合研究所の谷山智彦プリンシパルは「取引の効率化に向けIT化の流れは加速する」と話す。

「AIやITは複数物件を対象とする例が多く、集積性という数字が重要な要素となる不動産投資と親和性が高い」と指摘するのは、リーウエイズ（東京・渋谷）の巻口成憲代表取締役。AIを使い、投資用不動産の将来の利回りを予測するサービスを展開します。

4000万件を超える賃貸物件の取引データを解析し、将来の賃料収入などを算出。週1～2度、地方に出張するという巻口氏は「空室が多いとされる地方でも物件の収益性を高める必要がある」とみています。

中古マンションなど不動産市場は必ずしも取引の透明性が高いとはいえないとの指摘もあります。異業種から不動産AIサービスに参入したリブセンス（東京・品川）の村上太一社長は「透明性向上は中古の流通活性化につながる」と話す。AIやITが果たす重要性はマンション市場でも高まっています。

(2017.2.3 日本経済新聞)

6. 相続税対策の養子「有効」最高裁初判断！！

相続税対策で孫と結んだ養子縁組が有効かどうか争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第3小法廷（木内道祥裁判長）は1月31日、「節税目的の養子縁組でもただちに無効とはいえない」との初判断を示しました。
相続税対策で縁組が広がりつつある現状を追認した形で、縁組が無効となるのは当事者に縁組の意思がない場合などに限られそうです。

有効性が争われたのは2013年に82歳で亡くなった福島県の男性と孫との養子縁組。男性は亡くなる前年、長男の息子で当時1歳だった孫と縁組をしました。男性の法定相続人は長男と娘2人の3人でしたが、孫との縁組が有効なら4人となります。男性の死後、娘2人が「縁組は無効」と提訴していました。

相続税額は遺産全体から一定額を差し引いたうえで算出されます。この控除分は3千万円が基本で、相続人1人につき600万円を加算。実子がいても養子は1人まで、実子がいなければ2人まで相続人に含まれます。

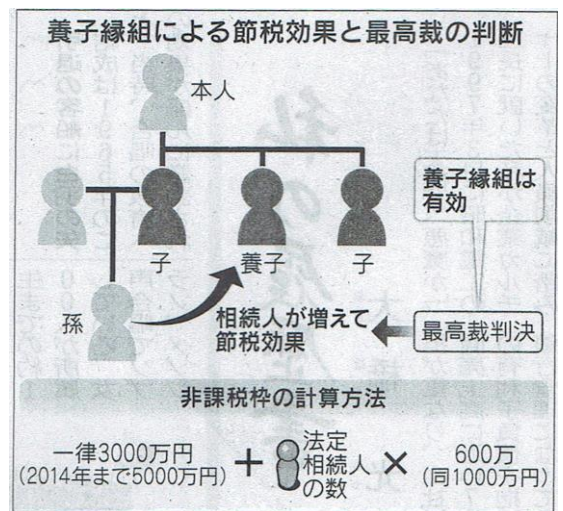
相続人が多いほど控除額が増えて税金が減るため、資産が多い場合に節税目的で養子縁組をするケースが少なくありません。

今回の訴訟では男性に縁組の意思があったかどうか争点となりました。

一審・東京家裁は、男性本人が縁組届を作成したとして有効と認定。二審・東京高裁は「税理士が進めた相続税対策にすぎず、男性は孫との間に真実の親子関係を創設する意思はなかった」として無効と判断。孫側が上告しました。

最高裁の第3小法廷は「節税の動機と縁組の意思は共存し得る」と指摘。縁組の意思があれば節税目的の養子縁組を認める初の判断を示したうえで、「男性に縁組の意思がないとはいえない」として孫との縁組は有効と結論づけました。

(2017. 2. 1 日本経済新聞)



7. 貸家着工、首都圏でバブル？新築増えて空室率上昇！！

2016年の貸家着工は41万8543戸と8年ぶりの高水準になりました。相続税の節税対策でアパートなどの貸家を建てる動きが活発化しているためですが、一方で既存のアパートやマンションの空室率は上昇しています。専門家は「実需を伴わないアパート・マンション建設は続かない」として、バブル崩壊と首都圏郊外のさらなる「空きアパート」増加に懸念を示しています。

16年の新設住宅着工戸数は前年比6.4%増の96万7237戸で、2年連続で増加しました。13年以来3年ぶりの高水準で、日銀のマイナス金利政策などを受けた低金利の長期化も住宅建設を後押しした形です。

中でも大きいのが貸家着工の増加です。新設住宅着工のうち、持ち家や分譲住宅は20万～30万戸台にとどまります。これに対して貸家着工件数は08年のリーマン・ショック後は30万戸前後で推移したものの、13年に35万戸を回復し、16年には40万戸を突破。この結果、新設着工の4割超を占めています。

貸家着工増加の背景にあるのが15年の相続税の課税強化です。貸家を建てる土地の評価額が下がって相続税が減らせるため、節税目的のアパート建設が相次ぎました。だが、新築アパートが急増したことで、古いアパートの空室率が首都圏近郊を中心に急増するなど、ひずみも生じています。

不動産調査会社のタス（東京都中央区）によると、首都圏のアパートの空室率は15年夏ころから急上昇しており、神奈川県や千葉県では木造などの空室率が35%を超えている。同社の藤井和之主任研究員は「少ないパイをアパート大家が奪い合っている状態。首都圏近郊で埋まっている物件は、駅近や新築などの条件の良いものが多い。人口減が続く中、条件の悪い物件は徐々に不良債権化していくのではないかと分析しています。また、首都圏近郊などでは、今後、高齢化が急速に進展することが予想されます。ニッセイ基礎研究所の岡圭佑氏は、相続税の課税強化や低金利の長期化で「すぐにバブルが崩壊することはない」としながらも、「首都圏郊外の高齢化の進展がバブル崩壊のきっかけになる」と懸念を示しています。

(毎日新聞 2/19(日) 10:00 配信)

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)