



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. ビル賃料、満室でも下落？供給増加を見越し弱含み！！

2018年の大量供給を控えて、東京都心部のオフィスビル市況に異変が生じている。空室は少なく、ほぼ満室状態が続いているにもかかわらず、賃料は弱含み始めた。供給の増加で賃料が今後下落するとの懸念が高まっているためだ。危機感を強めた不動産各社は営業強化や新しいビルの建設、テナントの囲い込みに知恵を絞っている。

「空室率をみると、賃料はもっと高くなるはず」——。不動産サービス大手、三幸エステート（東京・中央）の今関豊とチーフアナリストは賃料動向の変化を指摘する。

一方で、賃料は下落の兆しが出ている。三幸エステートとニッセイ基礎研究所によると、どの価格水準で成約したかを示す「成約賃料」は、延べ床面積3万3000平方メートル以上などの条件を満たす大型ビル（東京都心部）で16年10～12月期は3.3平方メートルあたり3万3785円。15年7～9月期をピークに緩やかな下落基調が続く。

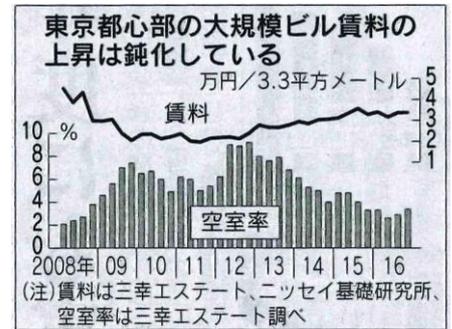
### 移転控える動き

足元の空室率はおおむね08年以来の低水準だが、賃料水準は08年時点で4万円台と現在の水準と比べても高く、当時は上昇基調が続いていた。

なぜ賃料が上がらないのか。将来の需給動向への不安が高まっていたためだ。リーマン・ショック前の07年と比べると東京の大規模ビルのストックは2割増え、膨らむ需要に対応してきたが、18年の大量供給を見越して移転を手控える動きが出始めている。

企業の従業員数が減っている構造的な問題も賃料の不透明感を高めている。財務省の法人企業統計によると、16年12月末の従業員数は3345万人。直近のピークである11年6月末と比べると1割少ない。

空室率が本格的に上昇する前に、需要獲得に向けた取り組みも進む。（2017.4.20 日本経済新聞）



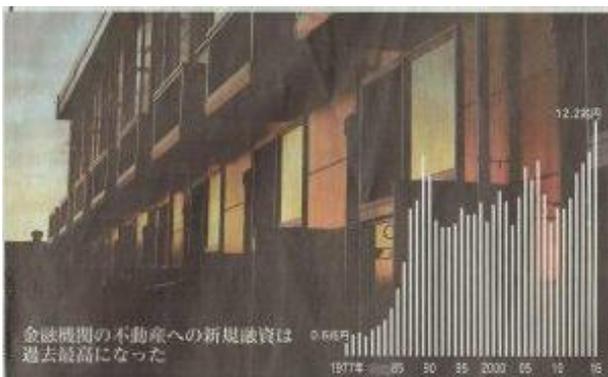
## 2. アパート融資、異形の膨張、昨年3.7兆円！！金融庁リスクの把握急ぐ！！

金融機関による2016年の不動産向け融資が12兆円超と過去最高を記録した。背景の一つが相続対策のアパート建設だ。人口減社会には似つかわしくないミニバブル。まだ局所的とはいえ体力の弱い地域金融機関が主役だけに金融庁や金融界からも不安の声が上がる。米リーマン危機を引き起こしたサブプライムローン（信用力の低い個人向け住宅融資）問題の「日本版にもなりかねない」（大手銀行首脳）。

日銀によると16年の全国の不動産融資は前年から15%増の12兆2806億円で統計のある1977年以降で最高。バブル期も上回った。アパートローンも同2%増の3兆7860億円で09年の統計開始以来、過去最高に達した。貸家の新設着工件数も41万8543件と8年ぶり高水準だ。

理由の一つは、15年の税制改正で相続税の課税対象が広がったことだ。アパートを建てると畑や更地などより課税時の評価額が下がるため地主らが相続対策で一斉に建築に走った。マイナス金利で貸出先を模索する金融機関も融資に動き、東京の郊外などにとどまらず東北や山陰といった地方部にも異様なアパートラッシュが広がった。

アパート融資を含む与信の集中——。金融庁は昨年まとめたレポートで金融システムの健全性に影響を及ぼしうるリスクの



一つにアパート融資を挙げた。昨年12月に実体把握に向けて融資残高を伸ばしている12の地方銀行を抽出し、詳細な契約内容の提出を求めた。

借り手には相続対策が必要な富裕層が多いこともあり、返済不能になっても担保の土地を没収すれば銀行の懐は痛まない。ただ人口が減り続けている地方都市で担保価値は長い目でみて目減りしていくはずだ。調査では給与から返済している事例も見つかった。金融庁幹部は「担保を取っているから安全という問題ではない」と過度な融資増に軽傷を鳴らす。

ある銀行幹部は「アパート融資の一部は流動化し投資家に売られている」とも明かす。複雑な証券化商品などが増えればリスクの芽は膨らむ。08年に破裂した米サブプライムローン問題も潜伏期間では誰も疑問を持たず危機は静かに進行した。需要と釣り合わないアパート融資急増のひずみは着実に増している。(2017.3.26 日本経済新聞)

### 3. 法定相続人がいないため、資産が国庫に帰属、10年で2.5倍！！

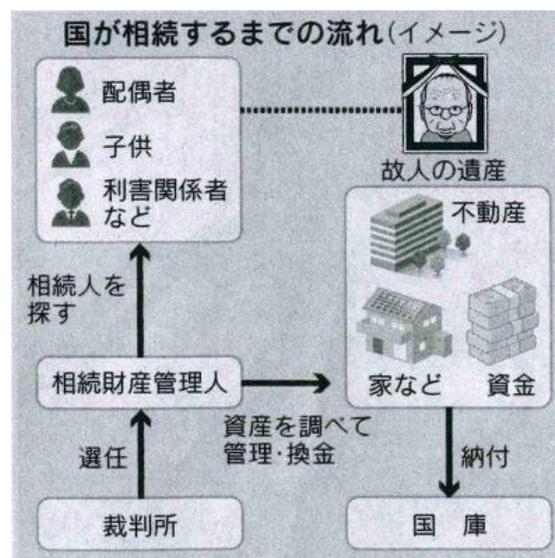
亡くなった人の遺産を国が「相続」するケースが増えている。相続案件が増える一方で、未婚率上昇や高齢化で受け取り手がないケースが増えている。遺産が国庫納付される金額は年間400億円とこの10年で2.5倍に拡大。国の相続額はさらに膨らみそうで、政府内には「隠し財源」として国の相続財産に注目する向きもある。

法定相続人がいない人の資産が国庫に帰属した額は2015年度に420億円を数えた。高齢化で相続人がなくなるなどする場合が多く、05年度と比べ2.5倍に増えた。これ以上に土地・建物として不動産のまま国庫に帰属する分も数千万円(台帳価格)ある。

今月4日に厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所がまとめた「生涯未婚率」は15年時点で男性が23.37%、女性は14.6%と過去最高を更新した。男性のほぼ4人に1人、女性は7人に1人という割合で、子供どころか配偶者もなく、法定相続人がいない人が今後ますます増えることが予想される。

国庫納付以外にも、引き取り手のいない未相続資産がある。銀行などの金融機関で10年以上放置された「休眠預金」だ。16年末に休眠預金活用法が成立したことで10年間手つかずの預金は19年から、NPO法人など公益活動を担う団体に助成したり融資したりして活用できるようになる。

大勢の人が身よりのないもない状況で最期を迎え、その遺産の行きつく先は国。急速な少子高齢化が進むニッポンの皮肉な断面を映し出してもいる。(2017.4.16 日本経済新聞)



### 4. タンス預金が止まらない、3年で3割増、43兆円！！



タンス預金の増加が止まらない。第一生命経済研究所によると、直近の2月末時点で43兆円と前年同月比8%増えた。増加額は3兆円で国内総生産(GDP)の0.6%に達する。日銀はマイナス金利政策による預貯金金利の低下が一因と分析するが、金利はすでにないようなもの。現場を探ると、金利では説明できない問題が見えてきた。

紙幣の発行残高は2月末で4%増の99兆円。このうち決済などに使われる分を差し引いてタンス預金の残高を試算した。増加率は3年間で3割強に達する。日銀の2016年12月末時点の統計でも、国内の現金保有のうち全体の8割が家計に集中しており、タンス預金も家計に偏っているとみられる。

未曾有の低金利という環境があるとはいえ、タンス預金を増やしているのは一体誰なのか。「実は現金を自宅に置き始めているんですね」。都内の税理士事務所では昨夏以降、こう打ち明ける顧客が相次ぎ3人現れた。いずれも会社経営の富裕層。気にしているのは徴税当局による包囲網だ。大きなきっかけが、昨年からの「財産債務調書」の提出の義務付けだ。15年1月の

相続増税を踏まえ、16年の確定申告から3億円以上の財産を持つ人などは、資産の内訳を明記した調書の提出が必要になった。調書は相続税をかける際の参考資料となる。「脱税の意図までなくても富裕層は当局に詮索されることを嫌がる」(税理士)。資金の動きをとらえられやすい銀行預金を避ける人が増えているという。(2017.4.3 日本経済新聞)

## 5. 遺産争いの法定相続分預金、最高裁払戻し認めず！

遺産相続を巡って親族間の争いがある場合に、法定相続分の預金を払い戻せるかどうか争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第1小法廷(池上政幸裁判長)は4月6日、預金の払い戻しを認めない判断を示した。

遺産相続では、法定相続人となる子や配偶者らで合意できない場合、家裁に「遺産分割」の調停や審判を申し立てることができる。これまでの判例では預貯金が「遺産分割」の対象外だったため、相続人全員の合意がなくても自身の相続分を払い戻すことが認められていた。

昨年12月の大法廷決定は過去の判例を変更。預貯金が「遺産分割」の対象になると判断。預貯金だけを自動的に法定相続分に応じて分けることはできないとした。今回の判決は、大法廷決定の流れに沿った判断となった。訴えを起こしたのは、2010年に母を亡くした男性。母が信用金庫に遺した約3300万円のうち法定相続分(2分の1)の払戻しを求めた。

二審・大阪高裁判決は、預金や定期預金計約1600万円の払戻しを認めた。同小法廷は二審判決を破棄した。(2017.4.7 日本経済新聞)

## 6. NTT、固定電話 24年からIPに！！

NTTの東西子会社は6日、2024年から固定電話をインターネット技術を使うIP電話への切り替えを始めると発表した。25年初めに完了させる計画だ。料金は現在の距離別から全国一律に改め、全国どこにかけても3分8.5円(税別)とする。現在のしない通話の水準で長距離通話ができるため実質的な値下げとなる。固定電話のIP化は成功すれば主要国では初となる。

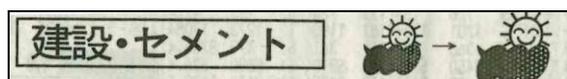
現在の固定電話では通話料金が距離に応じて高くなる仕組みだ。市内料金は最も安い。どこも通信してもコストが変わらないインターネットの特性を使って、最安料金で統一する。基本料金は据え置く。住宅用は月1450~1700円、事務用は月2300~2500円(いずれも税別)。新料金は24年初めに適用する。

IP化はNTT東西の設備だけで完結し、利用者の自宅で工事したり、専用の装置を別途置いたりする必要はない。利用者から「追加でお金をいただくことはない」(NTT東日本の矢野信二取締役)という。通話先によって利用者が電話会社を選べるマイラインは廃止する。

固定電話のIP化は06年に英国でBTグループが試みたが、完全な移行は失敗した。米国でもAT&Tが実験的に移行しているのにとどまる。欧州では独ドイツテレコムがマケドニアなどを対象に実施した例はあるが、主要先進国が全国規模で移行するのは初となる。

固定電話の契約数は1997年度がピークで6322万件だった。3月末時点で約2172万件だがIPへの切り替え時点でさらに半分程度に落ち込むと予想している。(2017.4.7 日本経済新聞)

## 7. 産業景気予測(4~6月)天気図

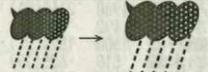


■建設受注堅調続く

国内の建設受注は不動産関連が堅調で民間工事は微増。公共工事も伸びが続く。一方、作業員の人件費増加を懸念する声が多く、資材価格も一部に上昇する気配が見える。完成工事利益率の改善は止まる可能性もある。セメントは国内需要が足元で復調。海外のインフラ整備向けなど輸出の拡大も続く。

|  |   |   |        |
|--|---|---|--------|
|  | 晴 | れ | 3 (1)  |
|  | 薄 | 日 | 9 (42) |
|  | 曇 | り | 9 (2)  |
|  | 小 | 雨 | 8 (41) |
|  | 雨 |   | 1 (-)  |

(注) 業界天気図は各業種の生産、販売、操業率、収益などから担当記者が判断したもの。カッコ内は前期実績比の業種数の増減。▲は減少、-は横ばい。

マンション・住宅 

■建設費は下がらず

マンションの建設費が大幅に下落する可能性は引き続き低い。一方でサラリーマン世帯などの実質賃金は伸び悩み、郊外の物件は売れ行きが鈍い。開発が目立つ地方都市でも購入需要は限定的。一方、高級物件の需要は旺盛だ。戸建はマンションよりも割安感が出る物件もあり、堅調に推移する見通し。

鉄鋼・非鉄 

■建設案件が出始める

東京五輪に向けた開発の動きが本格化するとみられる夏を控え、建設向けの鋼材の清算が拡大する。自動車向けなどの薄板はフル生産が続く。一方、造船向けの厚板や資源開発向けの鋼管の需要は引き続き低調だ。

非鉄価格は回復基調。銅は自動車の電動化で需要が増え、アルミも自動車の軽量化が追い風だ。

(2017. 4. 3 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 )