



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. 路線価、27 都市で伸び、物流施設増加が後押し！

路線価の伸び率が
高まっている

	16年	17年
東京	18.7	26
京都	16.9	20.6
札幌	11.8	17.9
横浜	9.5	15.7
大阪	22.1	15.7
金沢	13.6	14.9
神戸	12.9	14.3
仙台	12.5	14.1
福岡	12	12.5
広島	12.2	11.3

(注) 数字は%。県庁所在地の最高路線価の伸び率上位10都市(太字は16年よりも伸び率上昇)

17年分の路線価は全国平均で2年連続の上昇。日本一の東京都中央区銀座5の「鳩居堂」前は過去最高だったバブル直後(1992年)の価格を上回った。都心だけでなく地方の中核都市にも上昇の波は及んでいる。

中核都市が復調

都道府県庁の所在地別で上昇率を見ると、路線価が10%を超えたのは東京、福岡、札幌など10都市。5~10%が岡山、大分など4都市で、5%未満は千葉、岐阜、静岡、大津など13都市あった。都市未来総合研究所の平山重雄・常務執行役員は「地方都市でも県庁所在地クラスの地価が持ち直し始めている」という。

理由の一つは不動産投資の約2割を占める物流施設の増加だ。産業界では物流業界の人で不足を補うため、最新鋭の施設を新設する動きが加速している。

三井住友トラスト基礎研究所の調べなどによると、大型物流施設(敷地面積が1万平方メートル超)の新規供給は、東京圏(1都4県)で16年以降に年間200万平方メートル超の低い水準が4年連続で続く。大阪圏(2府1県)も17年に過去最高水準の新規供給を見込む。同研究所の北村邦夫・投資調査第1部長は「地価が安かった場所で新規需要が出ている」と語る。

訪日客数の増加も地価を下支えする。訪日客は16年に前年比22%増の2403万人に上り、全国的にホテルの新規供給が課題になっている。

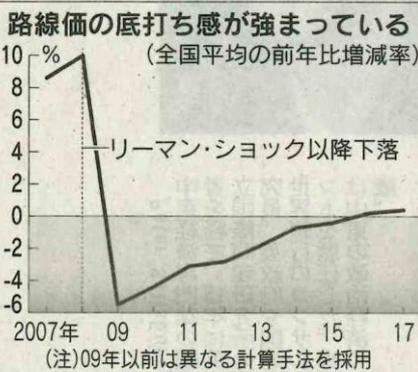
三井住友トラスト基礎研究所によると、16年のホテル着工は東京、大阪、名古屋の三大都市圏でバブル期以降の最高水準に上る。客数が全国トップクラスの北海道、福岡県、沖縄県などでは新規供給が増える。ホテルだけでなく合法化した民泊物件も増加する見通しだ。

オフィスが左右

足元では路線価の底打ち感が明確になっているが、来年以降は再開発などによるオフィスの需給が左右する。不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(東京・千代田)の調べでは、18年の都心大規模ビルの新規供給面積は約60万平方メートルと、17年の20万平方メートルより3倍に増える方向だ。

18年以降は都心の大手町、芝浦、日比谷などでオフィスビルの再開発が相次ぐ。同社リサーチ事業部は「18~20年の3年間は過去20年で最も大量のオフィス供給が見込まれる」と指摘する。不動産投資のうち、オフィスの割合は過半程度を占める。賃料が下落基調に転じると、全体の地価動向に影響を与えるとの声もある。(2017.7.4日本経済新聞)

▼路線価 主要道路に面した土地の1平方メートルあたりの標準価格(1月1日時点)を示し、相続税や贈与税の算定基準となる。2017年分の調査地点は約33万3千カ所。国土交通省が公表する公示地価(約2万6千カ所)より対象地点が多いため、土地の相場をより詳細に把握できるのが特徴。公示地価の8割の水準をメドに売買実例も参考にして算出する。



2. 近畿2府4県の路線価、京都・大阪けん引！

国税庁が7月3日発表した2017年分の路線価(1月1日現在)で、近畿2府4県の標準宅地は前年比で平均0.4%上がった。上昇は2年連続で上昇率は16年分の0.2%に比べ拡大した。府県別にみると京都と大阪だけが上昇し、全体を引き上げた。上昇率は京都が大阪を上回り、いずれもインバウンド(訪日外国人)増加による商業用地の収益性向上を反映した。

近畿の税務署別の最高路線価は上昇率上位 10 地点のうち大阪府内が 6 地点、京都府内が 4 地点を占めた。1 位は 2 年連続で大阪市中央区心斎橋筋の戎橋北詰付近 (36.0%) だ。3 位の大阪市北区のグランフロント大阪沿い (26.5%)、5 位の同市天王寺区の J R 天王寺駅前 (22.9%) などとともに訪日客増加の影響が色濃く出た。

(2017.7.4 日本経済新聞)

	所在地	価格	変動率
滋 賀	草津市大路 1 丁目 (J R 草津駅東口広場)	270	1.9
京 都	京都市下京区四条通寺 町東入 2 丁目御旅町 (四条通)	3,920	20.6
大 阪	大阪市北区角田町 (御堂筋)	11,760	15.7
兵 庫	神戸市中央区三宮町 1 丁目(三宮センター街)	3,200	14.3
奈 良	奈良市東向中町 (大宮通り)	560	3.7
和歌山	和歌山市友田町 5 丁目 (J R 和歌山駅前)	360	0.0

(注)カッコ内は面している道路など。価格は 1 平方メートル当たりで単位千円。変動率は前年比、%

	2016年	2017年
滋 賀 県	▲0.2	▲0.2
京 都 府	0.8	1.4
大 阪 府	1.0	1.2
兵 庫 県	▲0.3	▲0.3
奈 良 県	▲0.5	▲0.4
和歌山県	▲1.9	▲1.6
平 均	0.2	0.4

(注)変動率は前年比、%、▲はマイナス

3. アパート建設バブル、地銀の融資競争過熱！！

アパートやマンションなど賃貸住宅の建設が急増している。保有する土地に賃貸住宅を建て、節税を図る個人が増えているためだ。賃貸住宅メーカーによる営業活動や、地方銀行による融資競争も過熱している。賃貸住宅の増えすぎで、想定通りに借主を集められない物件も増えており、社会問題に発展する可能性もある。

土地を相続する場合、更地よりもアパートなどの賃貸住宅を建てた方が評価額が下がる。金融機関から建設費用を借りた場合、借金分が相続財産から差し引かれるため、納める税金が少なくて済む。

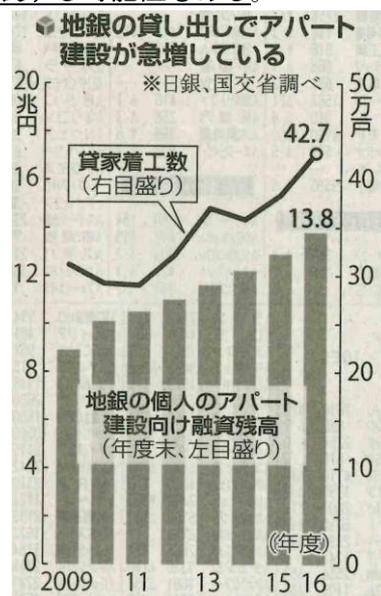
税制改正をビジネスチャンスにつなげようと、住宅メーカーが、土地を持つ富裕層らにアパート建設を持ちかけた。老後に不安を持つ人たちに、「不動産投資はもうかるから」と建設を持ちかける住宅メーカーもあるという。長引く低金利で収益力が細っている地銀も、こうした動きに乗り、新たにアパートなどを立てようとする人への融資を積極的に行った。

日本銀行が 7 月 10 日発表した 6 月の貸出・預金動向によると、銀行や信用金庫による貸し出しの平均残高は、前年同月比 3.3% 増の 513 兆円だった。69 か月連続で前年を上回ったのは、「アパートローンを含む不動産向け貸し出しの伸びが寄与している」(日銀) という。

国土交通省によると、2016 年度の全国の貸家着工数は、前年度と比べて 11% 増の 42 万 7275 戸と、8 年ぶりの高水準だった。

金融庁は、特に融資を増やしている地銀に対し、詳しい報告を求めた。日銀も、4 月に公表したレポートで、「これまで以上に審査や管理を綿密に実施することが重要」と指摘した。日銀によると、融資する際に、物件の周辺の家賃相場や入居率を調べていない例が目立つという。

(2017.7.11 読売新聞)



4. 行政の不動産情報統合、空き家、空き地、所有者把握しやすく！！

政府は全国に広がる空き家や空き地を整備するため、国や自治体がそれぞれ持つ不動産データベースを統合する。不動産登記などをもとに住所や所有者の情報をひも付け、不動産を管理する個人や法人を正確に把握する。権利者や住民、納税者が複雑に絡む不動産の情報を透明にして、企業による不動産取引や都市再開発を後押しする。不動産のデータベースは法務省が管理する不動産登記のほか、国土交通省の土地総合情報システムや自治体の固定資産課税台帳がある。農地や林地にも台帳があり、不動産会社なども独自の情報を持つ。

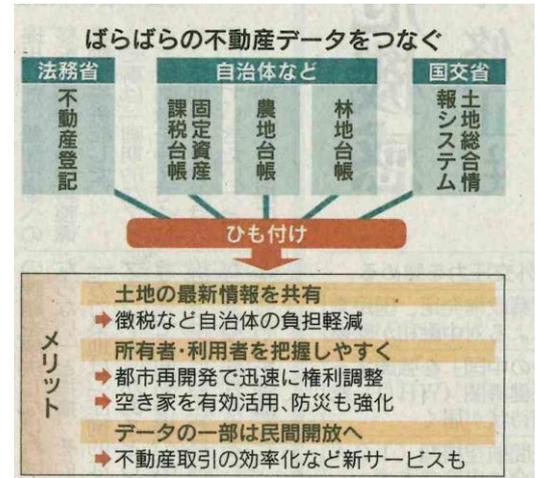
法務省によると、全国には土地の登記が2億3000万、建物の登記が5000万ある。

今は別々に管理しているこれらの情報をひも付け、それぞれのデータベースで一覧できるようにする。2018年夏から特定の年で実証実験をする。2018年夏から特定の年で実証実験をする。登記の情報にあたる「地番」と住所のデータを突き合わせるほか、土地の所有者と実際の住民が同じかどうかなども把握できるようにする。

データが整えば、空き家や所有者不在の土地を有効に活用する方策を考えたり、地域の防災体制を強化したりするなどの政策対応が勧めやすくなる。都市の再開発や公共事業を進めるための地権者との調整にも役立つ。自治体にとっては、固定資産税などの徴税に必要な情報確認などの事務負担が軽くなる。

情報の一部は個人情報保護しつつ民間にも開放する。内閣官房などは、IT（情報技術）で不動産取引を効率化する「不動産テック」など民間による新サービス創出も期待する。

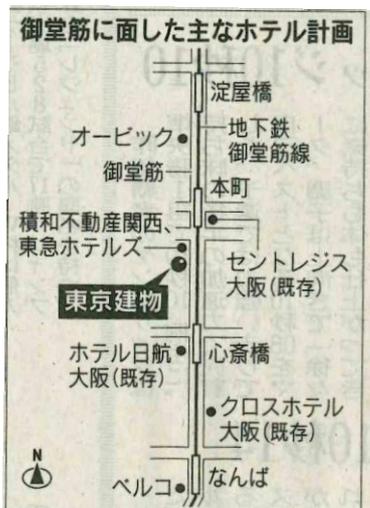
(2017.6.14 日本経済新聞)



5. 御堂筋 また新ホテル、東京建物、300室で19年開業！！

東京建物は西日本最大のビジネス街、大阪・御堂筋にホテルを建設する。7月に着工し、2019年2月をメドに完成させてホテル会社に賃貸する。300室のビジネスタイプで、ビジネス客や旅行客をターゲットとする。容積率は約1180%を予定している。御堂筋沿いのホテル開発に弾みが付きそうだ。

地下鉄本町駅に近い中央区北久宝寺町の敷地面積806平方メートルに、総延べ床面積1万716平方メートル21階建てホテルを建設する。



大阪市は御堂筋沿いでシングルルームが15平方メートル以上の「高規格ホテル」を建設する場合に、ビルの容積率を従来の1000%から1300%まで認める新制度を設けた。

ただ、観光バスの発着スペースをホテル敷地内に確保するなどの要件がある。東京建物はバス発着スペースを設けない。新制度と別に、ホテルを立地すると容積率が50%緩和され、1階に店舗を設けるとさらに100%緩和される既存精度がある。同社はこの枠組みなどを活用した。

東京建物の予定地の北側では積水ハウスグループの積和不動産関西（大阪市）が東急ホテルズの運営するホテルを建設。オービックは三菱地所系のロイヤルパークホテルズアンドリゾーツが入居するビルを、観光相殺のペルコ（兵庫県西宮市）は新歌舞伎座跡にホテルをそれぞれ建設中だ。

(2017.6.24 日本経済新聞)

6. 相続人不明「財産管理人申立て、積極的に」！！

所有者が死亡し、相続人もわからない空き家の処分を進めるため、大阪弁護士会が大阪地検に対し、「相続財産管理人」の選任申立てを積極的に行うよう申し入れた。民法上、申立てができるのは債権者などの「利害関係人」と検察官だけだが、検察官による事例はほとんどなく、同弁護士会は「空き家問題は社会全体の課題。検察にも前向きに取り組んでほしい」としている。

総務省の2013年調査によると、全国の空き家は約820万戸。このうち、活用される見込みのない家は318万戸に上る。特に自治体に対応に苦慮しているのが、所有者が死亡して相続人が見つからないケースだ。

15年に全面施行された空家対策特別措置法では、倒壊の恐れなどがある空き家は、所有者が不明でも、自治体が修繕や撤去を代執行できるようになった。しかし、土地や建物の売却まではできない。

一方、相続財産管理人は家庭裁判所の許可を得て、売却などの処分をすることができる。このため、自治体が同管理人の選任を申し立てる試みが大阪府箕面市などで始まっている。しかし、固定資産税の滞納や、代執

行による費用発声などで「利害関係人」となった場合しかできない。

民法で、検察官も選任の申立てができるとされているのは、検察官が「公益の代表者」と位置づけられているからだ。しかし最高検によると、検察官による申立ては過去にほとんど例がないという。

こうした状況を受け、大阪弁護士会は5月、大阪地検に対し、申立ての検討を始めるよう申し入れた。同弁護士会の空き家等対策プロジェクトチーム副座長の安元義博弁護士は「空き家の情報を持つ自治体と、『利害関係』の有無にかかわらず申立てができる検察官が連携すれば、空き家の処分が大きく前進する可能性がある。空き家が放置されれば犯罪を誘発することにもなりかねず、積極的な対応を期待したい」と話す。

大阪地検は「申し入れの趣旨を踏まえ、適切に対応にしたい」としている。



(2017. 7. 12 読売新聞)

7. 所有者不明土地、410 万^超。全国の土地推計 九州の面積上回る！！

増田寛也元総務相ら民間有識者でつくる研究会は6月26日、増加が問題となっている所有者不明の土地が全国で約410万^超に上るとの独自の推移を公表した。全国の土地の2割に当たり、九州の面積を上回る。研究会は所有者の探索や土地利用の方策を検討し、年内にも政府に提言する。

研究会は、国土交通省の地積調査を基に、市区町村別の総人口や高齢者志望者などの統計を使って試算。登記がある全国の土地のうち、20.3%、面積にして約410万^超が登記上の所有者を特定できないとしている。

登記をたどるなど手立てを尽くせば所有者が判明するケースもあるとみられるが、増田氏は「人口減少や少子高齢化により、所有者の分からない土地は今後も増える」と指摘している。所有者不明の土地を巡っては、自民党が自治体などに利用権を認める新制度や、マイナンバーに所有する土地の情報を結びつける仕組みの創設などを提言。政府は近く関係省庁の検討会を設けて具体案の検討に入り、来年の通常国会で必要な立法措置を取る方針だ。

(2017. 6. 27 日本経済新聞)

8. 量子暗号で衛星と通信、機密情報の安全を実証！！

情報通信研究機構は、盗聴が不可能とされる量子暗号通信を人工衛星と地上の間でやりとりする実験に成功した。大陸間で通信する機密情報の安全が保てることを実証し、実用化へ大きく前進した。安全保障目的のほか、将来、解読技術が進んでも金融情報や企業機密を保護するのに役立つという。英科学誌ネイチャー・フォトニクスに7月11日発表した。

量子暗号通信は量子力学の性質を応用した技術で、盗聴しようとする情報が読み取れなくなるほか、痕跡も残るため安全性を確保できる。光の粒（光子）に情報を載せてやりとりする。光ファイバーを使った技術の開発が進むが、長距離間の通信だと海底ケーブルをつなぐ中継器から情報が漏れる恐れがあった。

衛星と地上の望遠鏡をレーザー光で結んで実験した。高度600kmの上空を秒速7kmで移動する衛星からの送受信に成功した。微弱な光でも受信できるように望遠鏡の装置の性能を引き上げた。情通機構は超小型衛星で成功しており、コストを抑えられるとみている。

(2017. 7. 11 日本経済新聞)

9. 農地の売却益一部徴収、農水省 転用抑制へ！！

農林水産省は農地の転用を防ぐため、地主が得る農地の売却益の一部を国に納めさせる仕組みを導入する。納付額を得るのが目的ではなく、地主に「売っても利益が減るなら、農地を貸そう」と思ってもらえるようにする。農地が道路や宅地に変わるのを防ぎ、地主による貸し渋りも減らす。個人の財産権を侵害する面はあるが、農水省は開発優先の大都市近郊での農地保存をめざす。

農水省は与党と調整し、関連法を改正するか新法を作るか決め、2019年春にも新制度を導入したい考えだ。

同省は「転用した場合の評価額」から「農地の評価額」を引いた分の一部を国に治めてもらう案を検討。10アールの農地の場合、転用価格が1000万円、農地価格が300万円とすると、差引き700万円の転用益から一部を国に支払う。

国への納付割合は個人の財産権の侵害にならないよう配慮するが、転用して得た利益の5割以下とする方針。場所は各市町村に限定してもらう。①大規模農家が農地拡張を求めている。②宅地や道路延伸の期待が高い一

の2要件を満たした場合に適用対象とする。
高速道路周辺や大都市近郊に農地を持つ地主は開発計画が動き出した時の売却を想定し、とりあえず農地を保有し続ける傾向がある。実際に転用が進めば、土地の評価額が跳ね上がるからだ。農水省は農地の大規模集約を阻む一因とみて、対策に乗り出す。

(2017.6.3 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 <input type="checkbox"/>
(御名前)