



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。

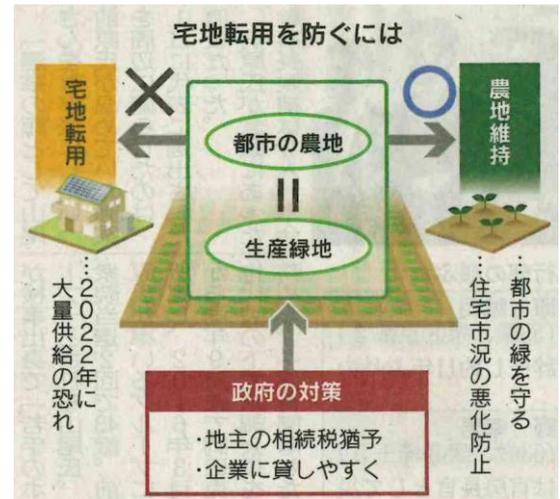
## 1. 「生産緑地」2022 年期限、都市農地維持・税優遇へ！！

農林水産省と国土交通省は、都市部の農地「生産緑地」を維持するための対策に乗り出す。地主の相続税を猶予したり、硬直的な土地の貸し借りの仕組みを柔軟にしたりして、企業やNPOが借りやすくする。市民農園などの形で活用を促す狙いだ。生産緑地の多くは2022年に期間満了を迎え、宅地転用が加速する恐れがある。東京などでは今後、緑地の保全が課題になる。

現在の生産緑地は1992年、都市部に農地を残す目的で導入。地主には30年にわたる税優遇を認める代わりに、営農を義務付ける。全国には約1万3千ヘクタールあり、東京都で約3200ヘクタールを占める。高齢化に伴う代替わりで徐々に売却するケースが増えている。22年には全体の約8割に農地が優遇期間である30年の期限を迎える。

期限切れの際、地主は利用を10年延長するか、市区町村に農地の買取りを求めるか選べる。だが、営農をあきらめる人が増えれば、一気に宅地化が進む可能性がある。住宅価格の急落など、「2022年問題」として懸念する声がある。農水省などは生産緑地の維持で影響を和らげる。

両省が力を入れるのは生産緑地の貸借。地主自ら耕作しなくても、企業やNPOに農地を貸し出せば相続税の納税猶予の対象とする。これまでは貸借への国の支援がなく、代替わりで営農をやめた場合は土地を売れなかつた。15年の都市部の市民農園数は約3360件と9年前の3割増。借り手のニーズは強く、都会の飲食店に新鮮な野菜を届けるといったサービスの広がりも期待できる。(2017.9.6日本経済新聞)



## 2. アパート融資急減、節税目的の建設一巡！！

個人向けのアパートローンが急減速している。日銀によると、2017年4~6月の新規貸出額は前年同期に比べ15%減の7171億円だった。金利低下に加え、15年の相続税の課税対象拡大を背景に節税目的で増えていたアパート建設が一巡してきた。

減少率は統計のある09年以降最も大きい。国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は貸家が3万5967戸で前年に比べ2.6%減った。減少は20か月ぶりだ。4~6月は0.3%増にとどまっており、融資額の減少に合わせて17年度は減少に転じそうだ。

アパートローンが増してきたのは相続税対策がある。更地など所有地にアパートを建てると、課税時の評価額が下がる。

融資は債務となるため財産額が圧縮され相続税の負担が減るため、利用が増えた。

都市部に比べ貸出先の少ない地方でも地銀が積極的に融資した結果、将来の人口減少にもかかわらずアパートが増えた。供給過剰で空室率が上昇し、アパートを建設した個人の重荷となる可能性がある。

(2017.8.22日本経済新聞)

## 3. 不動産テック、変わる市場、中古住宅取引底上げ！！

金融にITを融合したフィンテックに続くか。不動産業界でもデジタルテクノロジーが変化を迫ろうとしている。業者の情報優位で価格が見えにくい慣行に挑み、事業化を進めるベンチャーが続出。中古住宅市場の底上げ

## や空き家対策に一石を投じる。「不動産テック」の動きと課題を追う。

国土交通省によると住宅ストック資産額は350兆円に上り、全国に6060万戸ある。問題は流通する住宅のうち9割が新築で、中古は極端に少ないこと。購入時の価格はわかるが、取引のデータが一元的に整っていないなどの理由で、数年後の価値がどう変わったか把握するのは難しい。

野村総合研究所の谷山智彦氏は「AIとビッグデータ解析で価格推定の新サービスが生まれた。昔は業者に依頼しないとわからなかった情報を簡単に低コストで知ることができる」と話す。マンションマーケット（東京・中央）は全国のマンション価格を推定し、月間16万人が利用している。

### 空き家に着目

中古物件で深刻化しているのが空き家問題だ。820万戸に上り、住居の1割以上を占める。2030年に3割を超えるとの試算もある。国交省幹部は「空き家は不動産価格も悪化させる」と懸念する。



これに着目するリノベーション業者がある。リノベる（東京・渋谷）はフェイスブックなどで客を募り、築20年超の「空きマンション」を改築して販売する。

都内で30000万円前後の物件に900万円の工事費を投じ、内装を客の好みに変える。施工実績は1200件で、買い手は平均37歳。山下智弘社長は「中古の価値を高める」と話す。

中古市場の停滞を反映し不動産価格は15年前からマイナス基調が続く。家賃を含む住居は消費者物価指数の5分の1の比重にあたり、6月も前年同月比0.2%下落と足を引っ張る。デフレを象徴する領域も、不動産テックで活性化すれば風景が変わるかもしれない。

(2017.8.2 日本経済新聞)

## 4. 販売用不動産、2年ぶり減少、用地確保難しく！！

順調だった不動産開発・販売が停滞する懸念が出てきた。不動産大手5社が抱える販売用不動産は6月末で計3兆1079億円で3月末から0.4%減った。減少は9四半期ぶり。地価上昇や開発競争の激化で各社とも用地確保が難しかったためだ。不動産市況の過熱感を映している。不動産需要が根強いなか、開発が滞り在庫が減れば、販売機会を逃しかねない。

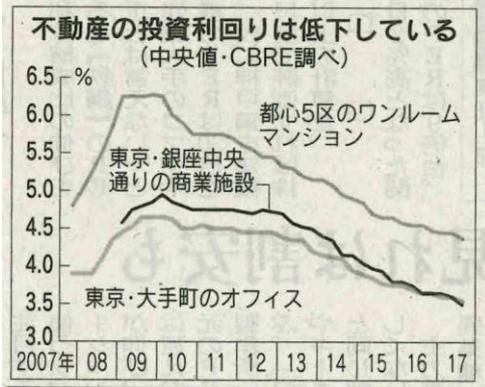
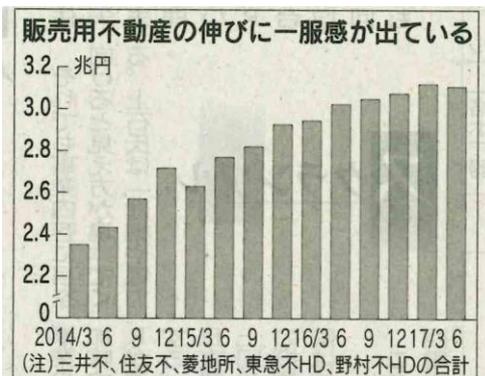
販売用不動産は一般向けの分譲マンションが中心で、投資家に売却する収益不動産なども含む。

開発中の物件も含めると6月末では三井不動産、住友不動産、東急不動産ホールディングスの販売用不動産が3月末から減少した。三菱地所も2016年9月末をピークに頭打ちとなっている。

13年の日銀の異次元緩和以降、各社とも低金利を追い風に開発を進めて販売用不動産を積み増してきた。残高の伸びに一服感が出ているのは物件の売却が進む一方、新たな開発用地の確保が滞っているためだ。

一因が開発に適した用地の減少だ。最近では通勤・通学に便利な都心や駅に近い物件が好まれるが「開発が進み、用地が売りに出されることが少なくなっている」（三井不）。日本不動産研究所によると、17年1～6月（上期）に国内で公表されたマンション用地の売買は29件で、半期で09年上期以来の低水準だった。

不動産投資が活発で、用地の取得コストも上昇しやすくなっている。「入札では訪日客需要を追い風にホテルが強い」（三菱地所）。不動産サービスのCBREによると、不動産価格の上昇を受け、賃料収入などの投資利回りは過去最低水準まで低下している。



(2017.9.1 日本経済新聞)

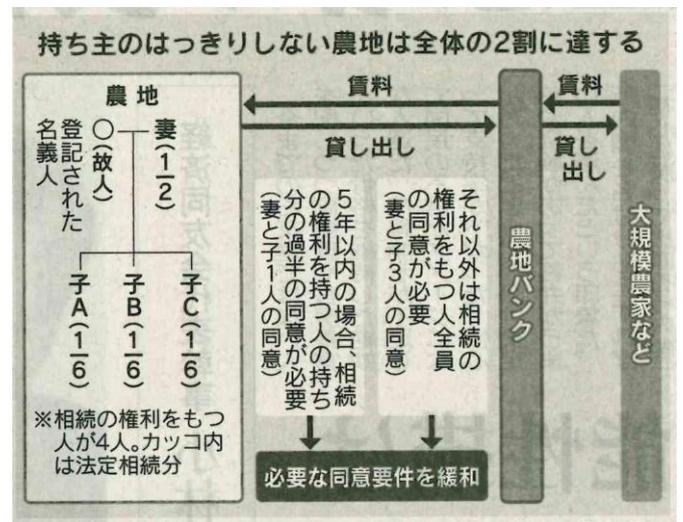
## 5. 農地大規模化後押し、同意手続きを緩和 農水省！！

農林水産省は、持ち主のはっきりしない農地を大規模農家に貸しやすくする。相続時に登記上の名義が変更されていない農地を対象に、貸し出す際に必要な相続対象者の同意手続きの要件を緩和する。農地バンク（農地中間管理機構）が農地を集めやすくし、大規模農家への貸出を促進する。農地の大規模化を後押しする狙いで、同省は来年の通常国会に関連法案の提出をめざす。

持ち主のはっきりしない農地は全国で約 93 万 5000 ヘクタールありのうち全体の 2 割に達する。東京都の面積の約 4 倍だ。このうち少なくとも半分は名義人の死亡が確認されており、明治生まれの故人のケースもある。こうした農地を賃借する場合、相続の権利を持つ人すべての共有地なので同意を得る手続きが煩雑になる。

農水省は適当な管理者がいる農地などに限り、過半に満たなくても貸し出せるしくみに改める方向だ。10 年以上など大規模農家が望む長期間の貸借に対応するため、貸し出す期間をのばすことも検討する。こうした制度改正は財産権との兼ね合いがあり、民法を所轄する法務省などと調整を進める。農水省は 2018 年度中にも要件を緩和したい考えだ。

(2017. 8. 8 日本経済新聞)



## 6. 遺言信託の利用増で争族回避、終活金融！！

相続が「争族」にならないように遺言書の保管・執行を信託銀行に託す遺言信託の利用が増えている。信託強化によると 2016 年度末の保管件数は前年比 9% 増の 11 万 8 千件。10 年で 2 倍に増えた。大半の人は相続を何度も経験しない。法的に有効な遺言書を保管し執行まで請け負う信託銀は頼りにされる存在だ。



三菱UFJ信託銀行リテール企画推進部の小谷亨一担当部長も幾度となく、相続人への説明に向いてきた一人だ。ただ説明中に修羅場に出くわすケースは少なかった。「孫の養育費を出してもらっていたのに相続額が同じなのは納得できない」。1人が不満をぶちまけると「我慢していたが私も言わせてもらう」と収拾がつかなくなることも珍しくない。

ましてや遺言書がなければ、どのような財産を持っていたか調べるところから始めなければならない。仕切り役もおらず家庭裁判所の調停に至るケースも多い。小谷氏は「契約者が言ったとおりの遺言書にするのではなく、背景を探ることが重要」と指摘する。遺言書を書いてから執行までの平均期間は約 7 年。毎年、環境や心境が変わっていないか確認を続ける。

「独身で相続人は母だけ。将来は遺産を寄付したい」「海外の年金を小切手ではなく口座振り込みで受け取りたい」——。三井住友信託銀行の店舗の一室には、終活を巡るよろず相談を、無料で受けられる場所がある。

相談を受けるのは「財務コンサルタント」。同行の全国の支店に約 250 人いる。「内容が予想できない。最初の対面は今でも緊張する」。10 年超続けてきたベテランの後藤真二さんは話す。相談内容は相続から墓の悩みまで幅広い。

1 回の面談にかかる時間は約 1 時間半。大企業の役員から相談を受けることも多い。会社には信託銀の法人営業の担当者がついているが「家族にまつわる悩みは別物」。誰にも話せなかった悩みを抱えてこしてきた相談者が、後藤さんの前で涙を流すことも珍しくない。

人の死後までも預かる終活金融。せめて財産は活かしたいという利用者の思いに応えることが、金融機関自らの商機拡大にもつながる。

(2017. 9. 6 日本経済新聞)

## 7. 遺産マネー、首都圏に集中、地銀、細る貸し出し原資！！

個人の金融資産の半分に当たる 900 兆円超を 65 歳以上の高齢者が握る日本。相続によって近い将来、子や孫へざっと 1000 兆円が移る。

日本は年間で約 130 万人が亡くなる多死社会を迎えた。2030 年前後には同 160 万人程度が亡くなる。つまり多相続時代ともいえる。

相続によって個人の金融資産はどう移動していくのか。信託銀行最大手の三井住友信託銀行の協力を仰ぎ、試算した。17 年 3 月末時点の株式や現金などの家計の金融資産をもとに、総額は変わらない前提として都道府県ごとの流入出をみってみる。すると今後 20～25 年の間に首都圏と近畿圏、北信越を除き、ほぼすべての地域で減少に転じることが分かった。減少率が最も高いのは四国で 17.8%にのぼる。

他の地域に移動する金融資産は約 9 兆円。ちょうど大手地銀 1 行分の預金量に相当する。東北は 14.6%減で約 13 兆円が流出する。一方で首都圏は 9.8%増え、国内の金融資産の 4 割を占める。相続によって、マエーの東京集中が加速する。

家計の金融資産のうち、預金が約半分を占める。預金は銀行にとって貸し出しの原資だ。貸し出しに回せるお金が減るなど「銀行経営に大きな影響を与える」とある銀行幹部は打ち明ける。

日本全体でみれば、預金は増加の一途で、日銀によると、国内銀行の 17 年 3 月末時点の預金残高は 745 兆円。前年に比べ 6.2%増え、過去最高となった。

人口減で預金が減るのを食い止めようと、インターネット支店で店頭より高金利の定期預金を展開し全国からお金を集めた。

しかし日銀のマイナス金利政策導入後、定期預金の金利を引き下げると、顧客は預金と共に去って行く。人口減に相続資産の流出、そして運用難。日本が迎える少子高齢化に伴う問題に地銀は直面している。

(2017. 8. 9 日本経済新聞)

## 8. 積水ハウス、63 億円、地面師の被害！！

大手住宅メーカー「積水ハウス」(本社・大阪市)が東京都内の土地取引を巡り、購入代金 63 億円を支払ったにもかかわらず、土地を取得できない事態になっていることが、同社などへの取材でわかった。同社から相談を受けた警視庁は詐欺事件として、捜査を始めた。関係者によると、所有者になりすまして不動産取引を持ちかける「地面師」の被害に遭った可能性が高いという。

2020 年東京五輪・パラリンピックを控え、都心では不動産価格が上昇。地面師による被害が目立っているが、大手企業が被害に遭うのは異例だ。

同社などによると、今年 4 月、都内の約 2000 平方メートルの土地について、同社は不動産会社を通じ、土地の所有者を名乗る人物から購入する契約を結んだ。いったん不動産会社が所有者を名乗る人物から購入し、転売する形だった。

購入価格は土地評価額より 7 億円安い 63 億円で、積水ハウスは、この土地に分譲マンションを建設する計画だったという。同社は 6 月 1 日、不動産会社を通じて所有者を名乗る人物に 63 億円を支払い、土地の所有権移転の登記申請を行った。しかし、同 9 日になって所有者側の提出書類に虚偽の内容が含まれていたことが判明し、法務局に申請を却下された。所有者を名乗る人物とは 1 日以降、連絡が取れない状態が続いているという。

積水ハウスは弁護士などによる調査チームを設置し、調べた結果、詐欺被害に遭った可能性が高いと判断し、警視庁に届け出た。同社広報部は「捜査に全面的に協力し、支払代金の回収に注力」とするコメントを出した。

関係者によると、問題の土地は東京 23 区内の住宅地。売買契約を結んだ人物は、この土地の所有者を勝手に名乗った別人だった疑いがあるという。

(2017. 8. 3 読売新聞)

## 9. 基準地価、商業地回復、訪日客向け需要増！！



国土交通省が19日発表した2017年の基準地価(7月1日時点)は、商業地の全国平均が前年比0.5%の上昇だった。横ばい(0.5%の上昇)となり9年ぶりに下げ止まった前年から、はっきりとした上昇に転じた。住宅地の全国平均は0.6%の下落だったが、外国人観光客の増加に伴うホテルや店舗向け需要の増加などで、商業地を中心に地価の回復基調が鮮明となっている。

商業地は東京、大阪、名古屋の3大都市圏が3.5%の上昇(前年は2.9%の上昇)で、5年連続のプラスだった。上昇率のトップは京都市の伏見稲荷大社周辺、2位が大阪市のミナミ、3位が名古屋市の名古屋駅周辺の調査地点だった。上昇率上位10地点のうち、5地点が京都市だった。

住宅地の全国平均は26年連続のマイナスだったが、下げ幅は8年連続で縮小し、08年のリーマン・ショック後では最小だった。(2017.9.20 読売新聞)

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/contact/>)

希望しない   
(御名前 )