



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. 住みたい街(駅)ランキング関西、西宮北口駅 6年連続1位!

2018年の住みたい街(駅) ランキング関西版	
順位	駅名(代表的な沿線名)
①(1)	西宮北口(阪急神戸線)
②(2)	梅田(地下鉄御堂筋線)
③(7)	神戸三宮(阪急神戸線)
④(3)	なんば(地下鉄御堂筋線)
⑤(4)	千里中央(北大阪急行)
⑥(4)	夙川(阪急神戸線)
⑦(9)	天王寺(地下鉄御堂筋線)
⑧(6)	岡本(阪急神戸線)
⑨(8)	江坂(地下鉄御堂筋線)
⑩(18)	草津(JR東海道本線)

(注)カッコ内の数字は17年の順位

リクルート住まいカンパニー(東京・港)が3月14日発表した2018年の「住みたい街(駅)ランキング関西版」で、滋賀県の草津や京都の桂が上昇した。兵庫・西宮北口や大阪・梅田といった上位の顔ぶれは変わらないが、都心からやや離れたエリアで、大型商業施設の整備が進む街の人气が高まっている。

草津は17年の18位から10位に躍進し、10年の調査開始以来、初めてトップ10に入った。17年にJR駅前の大型商業施設「エイスクエア」が改装され、買い物客らでにぎわっている。リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO(スーモ)」の池本洋一編集長は「京都まで電車で約20分という利便性に加え、大阪市や京都市のマンション価格高騰で(草津が)人気を集め始めた」と分析する。

イオンモールの開業を機に注目を集めている桂は17年の23位から16位に順位を上げた。

西宮北口は6年連続首位で、2位は梅田、3位は神戸三宮。池本編集長は「三宮再開発が進めばランキングが変動する可能性がある」と指摘する。(2018.3.15 日本経済新聞)

2. 相続、「デジタル遺品」データ消去等事業サービス!!

パソコン修理の日本PCサービスは、遺品整理国内大手のリリーフ(兵庫県西宮市)の顧客向けに、個人が生前使っていたパソコンのデータが見られないといったトラブルに対処するサービスを始める。故人のパソコンのパスワードを解除したり、データを消去したりする。主力のパソコン修理は苦戦が続いており、成長が見込める「デジタル遺品」事業を拡大する。

2月22日から「パソコン訪問コンシェルジュ」という名前でサービスを始める。パソコンのログインパスワードや、SNS(交流サイト)など会員サイトのパスワード解除のほか、パソコンのデータ消去や機器処分まで対応する。

価格はパソコンのログインパスワード解除の場合、1台ごとに税抜2万円。パスワードを解除するためには戸籍謄本、死亡診断書、依頼人の運転免許証か保険証の3点が必要となる。

リリーフは故人の持ち物を片付ける遺品整理を手掛けているが、デジタル分野は得意だったため、提携により提供できるサービスが広がる。高齢者のインターネット利用が急増するとともに、家族らが死後にパソコン内のデータを取り出せない悩みが増えている。

日本PCサービスは2016年からサービスを提供しているが、作業実績は年間100件程度にとどまっていた。リリーフの顧客網を通じて事業拡大につなげる考えだ。(2018.2.22 日本経済新聞)

3. マンション発売数0.5%増 住友不が首位!!

不動産経済研究所(東京・新宿)が2月21日発表した2017年の全国の新築マンションの発売戸数は前の年に比べて0.5%増の7万7363戸だった。投資用のワンルームマンションの発売が堅調だった近畿圏や、発売戸数が下げ止まった首都圏が下支えし4年ぶりの増加に転じた。事業主別の発売戸数では住友不動産が7177戸で、4年連続で首位となった。全国の平均価格は3.9%上昇の4739万円で、2年ぶりに過去最高を更新した。

全国の発売戸数に占める首都圏のシェアはバブル期の90年に28%だったが、17年は46%に上昇。販売価格の

高い首都圏のシェアが高まり、「地方でも地価の高い中心地の供給が増えている」（同研究所）ことが価格を押し上げた。
 (2018. 2. 22 日本経済新聞)

順位	事業主	全国の発売戸数(戸)
1	住友不動産	7,177
2	プレサンスコーポレーション	5,267
3	野村不動産	5,158
4	三井不動産レジデンシャル	3,787
5	三菱地所レジデンス	3,101
6	大和ハウス工業	2,098
7	日本エスリード	2,017
8	あなぶき興産	1,798
9	積水ハウス	1,503
10	タカラレーベン	1,467

4. 土地マイナンバーで管理 「所有者不明」に歯止め！死亡情報法務局と共有

増え続ける所有者不明土地に歯止めをかけるため、政府は登記簿や戸籍などの関連データをマイナンバーで一括管理することを検討している。関係する行政機関が土地所有者の死亡情報を共有できるようにして、所有者不明土地につながる相続の登記漏れを防ぐ狙いがある。

今の制度は土地所有者に登記を義務付けていないうえ、登記簿を管理する法務局は遺族が死亡を届け出る自治体と情報を共有できていない。遺族らが煩雑な手続きを嫌がって相続登記を行わないと、所有者不明土地となりやすい。

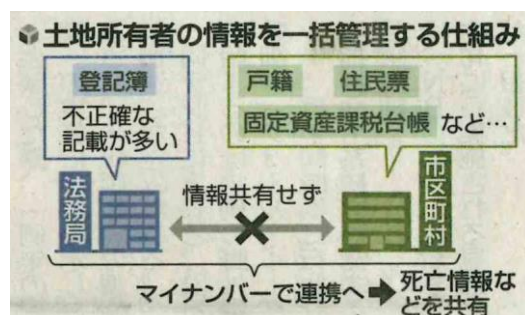
マイナンバーによる一括管理が実現すれば、法務局が死亡届の提出をすぐに把握して相続人に登記を促せる。遺族側にも、転居届を出すだけで登記の住所変更手続きを済ませることができるなどの利点がある。

自治体が所有者不明土地を調べる際にマイナンバーを活用できれば、登記簿上の所有者の血縁関係や土地にかかる固定資産税の納税状況などを関係機関に照会しやすくなる。これまでのように関係機関から書類を取り寄せて手作業で調べる必要がなくなり、政府関係者は「作業が大幅に省力化できる」と期待する。

ただ、マイナンバー法はマイナンバーの活用分野を社会保障、税、災害対策の三つに限っている。マイナンバーで管理する個人情報や土地管理に広げることには国民の反発も予想される。

これとは別に、政府は所有者不明土地対策として、相続登記を義務付けるための不動産登記法改正を検討している。「骨太の方針」には、登記の義務化を含めた土地制度改革の考え方も示す方向だ。

民間の有識者研究会の試算によると、全国の所有者不明土地は、九州より広い約410万ヘクタール（2016年）に及ぶ。政府は所有者不明土地の活用を進めるため、公園や教育施設など、公益性の高い事業に限って10年間の利用権を与える特別措置法案をきょう3月9日に閣議決定する。
 (2018. 3. 9 日本経済新聞)



5. 南海電鉄、南波周辺に商業施設、不動産を収益の柱に！！

南海電気鉄道は2月28日、2021年3月期を最終年度とする3カ月の中期経営計画を発表した。大阪・難波エリアの開発など不動産事業を収益の柱に育てる。中計の最終年度にあたる21年3月期には、連結営業利益で370億円（18年3月期見通しは338億円）を目指す。不動産事業では大阪・難波エリアで今秋に複合ビル「なんばスカイオ」を開業するほか、19年9月には新今宮駅に外国人の就労支援・交流拠点を開く。難波や新今宮周辺の物件や土地の取得も積極的に進め、ホテルや商業施設などの開発も検討。中期経営計画の3年間では400億円を新規物件の取得などにあてる。

運輸事業では駅のホーム柵の設置や車両の更新などで約 390 億円の設備投資を予定するほか、新今宮駅や阪堺電気軌道の恵美須町駅のリニューアルも視野に入れる。

訪日外国人向けのサービスも充実させる。なんばパークスなどの商業施設ではアリペイなど中国で普及しているスマートフォン決済を導入。海外から事前に乗車券を購入できるよう、eチケットなども販売する。

南海電鉄は収益の約半分を運輸事業で占めている。不動産事業は継続的に強化する。31年のなにわ筋線開業に合わせ今後向こう10年間は沿線価値の向上の注力し、28年3月期には不動産の営業利益を240億円まで伸ばし、運輸事業の150億円を上回るようにする。遠北光彦社長は「物件の新規取得に力を入れ、沿線の活性化を進めたい」と述べた。

(2018. 3. 1 日本経済新聞)

6. 孤独死、原状回復平均損害額は約40万円！！

高齢化とともに、一人で自宅内で亡くなる、いわゆる孤独死が増えている。

これに関し、一般社団法人日本少額短期保険協会孤独死対策委員会がレポートを出している。題して「孤独死現状レポート」。

具体的には一般社団法人日本少額短期保険協会孤独死対策委員会が会員各社が持ち寄った孤独死支払案件データを統計化し、賃貸住居内における「孤独死の実像を統計データで示した」もの。これまで類似のデータが少なかつただけに参考になるはずだ。

さて、その最新レポート（第3回）が2018年3月に出されている。レポートの冒頭では賃貸住宅に限らず、日本全体として高齢単身世帯が増えていることなどから孤独死は増加傾向にあるとされており、それぞれの立場からの備えが必要であることが示唆されている。

■ 保険だけでは損害を賄えないケースも多々

・ 残置物処理費用

平均損害額 (n=954)		平均支払保険金(n=965)	
¥201,774		¥187,093	
最大損害額	最小損害額	最大支払保険金	最小支払保険金
¥1,781,595	¥1,080	¥500,000	¥1,080

・ 原状回復費用

平均損害額 (n=1714)		平均支払保険金(n=1714)	
¥391,541		¥255,455	
最大損害額	最小損害額	最大支払保険金	最小支払保険金
¥4,158,000	¥7,560	¥3,000,000	¥7,560

・ 家賃保証費用

平均支払保険金 (n=145)
¥305,399

損害額、支払保険金の平均は昨年と大きな差異は見られない。

実際の孤独死者の統計で目立つのは男性の割合が非常に高いこと。比率でいうと8対2である。これについて、死後発見されるまでの日数も女性のほうが早く、男性は時間がかかる傾向がある。

(建美家・不動産投資ニュース一覧より)

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)