



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. 地銀アパート融資減速、4割「厳格に」「積極的」はゼロ！！

アパートやマンションなど投資用不動産向け融資（アパート融資）が曲がり角にきている。日本経済新聞が全国の地方銀行に実施した調査によると、今後、積極的に融資を伸ばす地銀はゼロだった。担保価値を保守的に評価するなど4割強は融資の審査も厳しくすると回答した。不正融資が横行したスルガ銀行問題などを受け、地銀による融資が減速する可能性が出てきた。

調査は全地銀 105 行を対象に 10 月に実施。群馬、スルガ、島根、香川、沖縄の 5 行を除く 100 行から回答を得た。アパート融資の残高（9 月末）は前年同月比 1.3% 増の 22 兆 9388 億円で約 65% を地銀が占める。

地銀にとって節税対策を探す土地所有者や副収入を得たい会社員らを対象にしたアパート融資は数少ない成長分野。今回の調査でも 81% の地銀が残高が 1 年前より増えていると回答した。

ただスルガ銀問題や需要の一巡で優良案件が減ったことを背景に足元では慎重姿勢を強めている。調査では融資姿勢について 66% が「案件次第」と回答。34% は「慎重に進める」とし「積極的に伸ばす」はゼロだった。

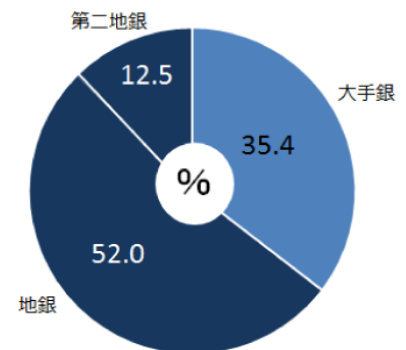
融資審査も「厳しくしている」「厳しくする方向で検討」が計 42% に上った。土地・建物の売買で融資額を下げて差額を自己資金で出すことを条件にしたり、融資の判断を営業店ではなく本部に集約したりしている。

大手銀は 1~2 年前からアパート融資への慎重姿勢を強めており、日銀によると、銀行全体の 7~9 月期の新規融資は前年同期比 14% 減の 7344 億円と、7 四半期連続で前年実績を下回った。地銀も慎重になれば市場の減速基調は一段と鮮明になる。

ただ銀行が過度に融資を迎えると不動産市場に悪影響がでかねない。アパート融資の現状は金融庁も調査中だが、融資そのものを問題視しているわけではなく、適切に審査・管理する態勢があるかを点検する。

地銀は低金利や人口減少で事業環境が厳しい。今後、収益源探しが一段と重要な課題になり、再編を模索する動きが出てくる可能性もある。  
(日本経済新聞 2018.11.16)

アパート融資の6割強を地銀が占めている  
(9月末の残高=22兆9388億円)



(出所) 全国銀行協会、四捨五入のため合計は100%にならない

## 2. 相続分譲渡は贈与、最高裁初判断、遺留分請求認める！！

遺産の受け取り割合（相続分）を親から生前に譲渡された子と、譲渡されなかった他の子との間で遺産の取り分が争われた 2 件の訴訟の上告審判決が最高裁第 2 小法廷（鬼丸かおる裁判長）であった。同小法廷は、相続分の譲渡は贈与にあたることの初判断を示した。判決は 10 月 19 日付。

遺産相続では、亡くなった人の遺言などにかかわらず、配偶者や子供に最低限の取り分を保証する「遺留分」という仕組みがある。生前に贈与した財産も遺留分の計算対象。相続分の譲渡が贈与にあたることとした今回の判断により、譲渡されなかった子にも最低限の取り分が保証される可能性が広がる。

今回のケースでは、亡父の遺産に対する相続分を母親が子に無償で譲渡。母親の死後、譲渡された子に対し、他の子が遺留分に相当する財産を渡すよう求めていた。訴訟では、不動産や現金などの具体的な財産ではなく、受け取る遺産の割合を示す相続分を譲渡することが贈与に当たるかが争点となった。

第 2 小法廷は判決理由で、相続分に財産的な価値がない場合を除けば、譲渡によって経済的な利益が移転し



## 5. オフィスビル需要堅調 働き方改革で移転・増床

オフィスビル市況は企業の移転・増床ニーズが強く、想定外ともいえる堅調さを示している。2018年は大型ビルの大量供給で相場下落を予想する声も多かった。ただ蓋を開けてみると新築ビルは軒並み満室、既存ビルも増床で二次空室が出てこない。人手確保に向け魅力あるビルへの移転や、働き方改革の流れでオフィス環境改善への取り組みが市況を支えている。空室率が歴史的にも低く、20年完成予定の物件も一部で決まり始めている。

ニッセイ基礎研究所の佐久間誠准主任研究員は「オフィスが工場化している」と例える。事務拠点から生産拠点へとあり方が変化し、エンジニアが働きやすい環境を整備する動きにつながっているとみる。

新築ビルへの企業の移転で、既存ビルに発生する「二次空室も」現在は低水準だ。同じビル内の他のテナントの増床で決まってしまう例が多く、仲介大手からは「照会できる物件がほとんどない」との声も漏れる。市場関係者の間ではあと1年程度は現在な堅調な市況が続くとの見方が優勢だ。

(日本経済新聞 2018.10.3)

東京都心部の空室率はリーマン・ショック前の水準を下回る



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 (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない   
(御名前 )