



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された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. マンション、要件緩和で建て替えやすく！ 法制審議会が素案！

首都圏を中心に増える老朽マンションの再生が社会的な課題となっている。建て替え予定の分譲マンションに借り主が居座り工事できないケースがあり、決議に基づいて6カ月後の立ち退きを請求できるようにする。政府は決議要件緩和などと合わせた制度案を近く示し、2024年の通常国会への区分所有法改正案の提出をめざす。

法制審議会は11月21日に新制度を盛った要綱案のたたき台を提示する方針だ。政府は議論をもとに区分所有法の改正案をとりまとめ、24年の通常国会に提出する見通し。

旭化成不動産レジデンスマ

ンション建替え研究所の重水丈人所長は「立ち退かないと建て替えできないため、借り主の同意が重要だ。所有者は大変苦労している」と話す。追加的な課題として借り主への補償に関するガイドラインの整備が必要だと指摘した。

国土交通省によると、築40年以上の分譲マンションは22年末でおよそ126万戸ある。42年末には22年末の3.5倍の445万戸にまで増加する見込みだ。一方、建て替えの累計実績は23年3月時点でおおよそ2万3000戸にとどまる。

東京カンテイ市場調査部の高橋雅之主任研究員は「需要にはプラスの方向に働く」と語る。資材の高騰で建て替費用がかさむ可能性があり「所得水準や年齢層が多様な大規模マンションでは合意形成が図りにくい」との見方を示す。(日本経済新聞 2023. 11. 30)

法制審が検討している要綱案の概要

再生	建て替え	所有者5分の4 ⇒※所在明らかな所有者の4分の3の賛成 決議後、借主に半年後の立ち退きを請求することが可能に
	リノベーション	全所有者の賛成
	建物・敷地売却	⇒※所在地明らかな所有者4分の3の賛成
	被災時の建て替え	所有者5分の4 ⇒※所在地明らかな所有者3分の2の賛成
管理	修繕などの普通決議	所有者の過半数 ⇒出席者の過半数の賛成で決議可能に
	海外移住者専有部分	国内の管理人を選任できる
	所在不明者専有部分	裁判所が弁護士などを選任

(注)数字は多数決の要件。※は耐震性などの問題がある場合。それ以外は5分の4

2. 住宅金利12年ぶり高水準！！

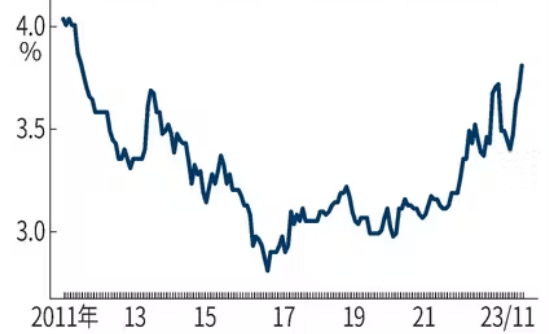
3メガバンクが10月31日に発表した11月適用の住宅ローン金利で、固定型を10月比でそろって引き上げた。10年固定型の基準金利の単純平均は0.12%上昇の3.80%と2011年以来12年ぶりの水準となり、優遇後の金利でも0.12%高い1.29%となった。長期金利の上昇を反映する。短期金利に連動する変動型との差が一段と拡大する。

住宅ローン金利は全期間固定型、当初10年など一定期間の金利を固定する固定期間選択型、変動型の主に3種類ある。固定型は長期金利、変動型は短期金利に連動する。短期金利に連動する変動型の基準金利は各行とも2.475%で据え置いた。

住宅ローン取扱額が多いauじぶん銀行は11月、10年固定の最優遇金利を10月比0.13%高い1.325%にする。変動の新規借り入れは0.319%に据え置いた。

ただ、将来的に日銀がマイナス金利政策の解除に動けば、変動型の金利も影響を受ける公算が大きい。マンション価格は高騰が続き、共働き世帯を中心に変動型で高額のローンを組む動きが広がっており、一部の家計にとってリスク要因になる可能性がある。(日本経済新聞 2023.11.1)

メガ銀の住宅ローン金利の推移



(注)10年固定の基準金利、3行の単純平均

出所：日本経済新聞より

3.住宅着工10年ぶり低水準9月6.6万戸、資材高が冷やす!!

長引く資材高や人件費の高騰が住宅着工を冷やしている。9月の着工戸数はおよそ10年ぶりの低水準となった。住宅の値上がりによる消費者の購買意欲の低下などが要因だ。用地の不足や人口減少下での住宅数の過剰といった構造問題も横たわる。

国土交通省の住宅着工統計によると、1カ月あたりのブレを除いた3カ月移動平均の着工戸数(季節調整済み)は9月に6万6300戸となり、前年同期比で7.7%減少した。新型コロナウイルス禍で需要が落ち込んだ2020年6月の6万6700戸を下回った。リーマン・ショックや東日本大震災の影響が残っていた11年12月に並ぶ低い水準だ。

内訳をみると、分譲マンションや建売住宅などの「分譲住宅」が1万8700戸で13.3%蹴った。戸建てなどの「持ち家」は1万9100戸で8.8%のマイナスだった。持ち家の減少は21カ月連続となっている。

背景にあるのが建築材の価格や人件費の上昇だ。建設物価調査会によると、鉄筋コンクリート(RC造)の集合住宅の建築費指数(15年=100)は足元の9月に125.8となり、18年同月と比べて2割上がった。指数は木造の一軒家でも3割高まった。木材、鉄、コンクリートなどの資材の価格が上がっているためだ。

人件費の上昇は建設現場で続く人手不足を反映している面がある。ただ、人手不足の影響は「これからますます大きくなる」といった声が不動産関係者からは聞かれる。建設業者に時間外労働の上限規制を適用する「2024年問題」で工期の長期化が懸念される。

住宅価格は右肩上がりで推移している。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、首都圏の新築マンション価格は25年4~9月に7836万円と5年前に比べて2000万円超高くなった。着工数の減少には構造的な問題もある。ニッセイ基礎研究所の吉田資氏は「都市部で分譲マンションに適した用地が不足し、供給が絞られている」と指摘する。

(日本経済新聞 2023.11.6)

4.マンション、修繕積立金上げ幅検討する作業部会開く、国交省!

国土交通省は10月30日、マンションの区分所有者が毎月払う修繕積立金について、適正な引き上げ幅を検討する作業部会の初会合を開いた。増額幅が大きすぎて支払いが困難になるケースが生じている。マンション管理に地方自治体がお墨付きを与える制度の基準に、適正な幅を盛り込む方向で検討する。

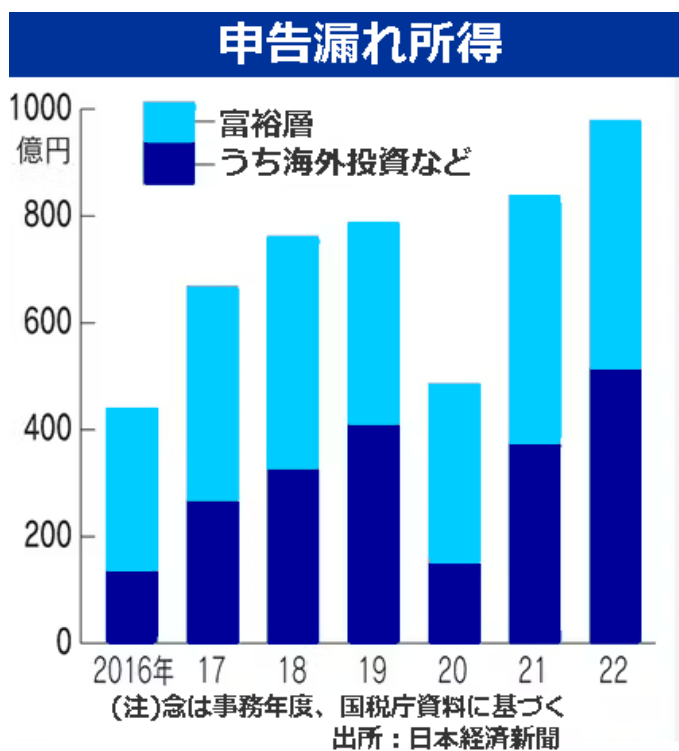
作業部会は主に2つのテーマを議論する。一つは、マンションの修繕計画や積立金の状況を自治体が認定する「管理計画認定制度」の基準を見直す。修繕積立金の適正な引き上げ幅について新たに盛り込む方針だ。

もう一つは、マンションが管理組合の規約をつくる際に参考にするよう国が定めた「標準管理規定」を見直す。管理組合員が所在不明で修繕などの決議をとりづらいつらといった問題が発生している。組合員の住所が変更になった場合の届け出の提出や、名簿の更新について規定をつくる。区分所有者が所在不明で弁護士などに探索を依頼した場合の費用を請求する仕組みも検討する。

一般的なマンションは築年数の経過に伴い、共階用部分にあたる壁面や排水管などに大規模な修繕工事を実施する。修繕費の徴収方法は修繕計画に基づいて毎月同じ額を徴収する「均等積立」と、段階的に額を増やす「段階的増額積立」の2つがある。

(日本経済新聞 2023.10.31)

5. 富裕層申告漏れ 980 億円コロナ後、調査件数増える！！



22年度の所得税の調査は63万7823件(前年度比6.3%増)で、申告漏れ所得の総額は9041億円(同25.5%増)、追徴税額は過去最高の1368億円(同29.3%増)だった。新型コロナウイルス感染拡大による制限が緩和され前年度より調査が増えた。

国税庁は有価証券や不動産の大口所有者、所得が継続的に高額な個人などを富裕層と定義している。同庁は富裕層への調査を重点的に実施しており、22年度の調査件数は同3.2%増となる2943件となった。

申告漏れ総額は同16.8%増の980億円に上り、統計を始めた09年度以降で最も高かった。うち514億円(52.4%)海外投資などを行っている富裕層に対するもので、統計のある14年度以降で最多だ

った。全体の追徴税額は183億円(同23.1%減)だった。

国税当局は18年から共通報告基準(CRS)情報と呼ばれる金融口座に関する情報を海外税務当局と交換している。22年7～12月には95カ国・地域から約257万件の情報を得た。国税庁の担当者は「CRS情報が効果的な調査につながっている」と話す。

大阪国税局の調査事例では、CRS情報を通じ日本に居住する男性が東南アジアに多額の預金を保有している事実を把握した。調査により約1億6000万円の申告漏れを指摘し、重加算税を含む約3500万円を追徴課税した。

(日本経済新聞 2023.11.23)

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)