



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. 公示価格も脱デフレの波全国 2.3%、バブル以来の伸び！

国土交通省は3月26日、2024年の公示地価を発表した。全用途の全国平均は前年比 2.3%上がり、伸び率はバブル期以来 33 年ぶりの高さだった。

株価や賃金に続き土地にも上昇の波が広がり、日本は脱デフレの転機を迎える。先行きの利上げを懸念し、海外マネーには変調の兆しもある。

全用途は3年連続で上昇した。伸び率が2%を超えるのは1991年の11.3%以来だ。バブル崩壊後、日本の地価は長らくマイナス圏に沈んだ。足元で日経平均株価が史上最高値をつけ、物価や賃上げにも勢いが目立つなかで地価も潮目が変わりつつある。

経済を底上げして勢いを持続できる

かが今後の焦点となる。23年5月には新型コロナの感染症法上の位置づけが「5類」となり、行動制限が撤廃された。人流回復を受けて店舗需要が増えたほか、オフィス需要も底堅い。23年の訪日客数はコロナ前の19年の8割ほどの水準まで戻した。青森市の商業地は3年ぶりプラスに転じた。クルーズ船再開や「青森ねぶた祭」で観光客を引き寄せた。

東京は在宅勤務の縮小などでオフィス回帰の動きが鮮明となった。東京23区の商業地は平均7.0%プラスとなり、大型オフィスのテナント誘致が好調だ。地方投資も勢いづく。2月に開業した台湾積体回路製造(TSMC)の熊本工場に近い大津町の商業地の一部は33.2%上がった。商業地の上昇率で全国トップだった。

当面の懸念材料は日銀のマイナス金利解除が及ぼす影響だ。海外投資家は低金利下の日本で借り入れて不動産に投資する利点が大きかった。日本も本格的な利上げに移れば投資環境は変わる。

その兆候はある。不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(JLL)によると、23年の国内不動産投資額は前年比4%伸びた半面、海外からの投資額は32.5%減った。同社の大東雄人シニアディレクターは「金利上昇の警戒感から日本の不動産物件を売却する「動きがみられた」と話す。(日本経済新聞 2024.3.27)

2024年の公示地価の上昇率

	全用途	住宅地	商業地
全国	2.3% (1.6)	2.0% (1.4)	3.10% (1.8)
三大都市圏	3.5 (2.1)	2.8 (1.7)	5.2 (2.9)
東京都	4.0 (2.4)	3.4 (2.1)	5.6 (3.0)
大阪圏	2.4 (1.2)	1.5 (0.7)	5.1 (2.3)
名古屋圏	3.3 (2.6)	2.8 (2.3)	4.3 (3.4)
地方圏	1.3 (1.2)	1.2 (1.2)	1.5 (1.0)
地方4市	7.7 (8.5)	7.0 (8.6)	9.2 (8.1)

(注)前年比、カッコ内は前年、地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

2. 関西商業地の公示地価大阪や京都、上昇率拡大!!

国土交通省が3月26日発表した2024年の公示地価(1月1日時点)で、関西の商業地の

関西6府県の平均変動率				
	住宅地		商業地	
	23年	24年	23年	24年
滋賀	▲0.6	▲0.1	0.7	1.3
京都	0.7	1.6	2.5	5.1
大阪	0.7	1.6	2.5	6
兵庫	0.7	1.4	1.3	2.7
奈良	▲0.4	▲0.3	0.2	0.6
和歌山	▲1.2	▲0.7	▲1.0	▲0.5

(注)前年比、単位は%。▲はマイナス

平均変動率は大阪や京都など5府県で上昇幅が拡大した。下落した和歌山もマイナス幅が縮小した。インバウンド(訪日外国人)の回復などで経済活動が戻り、各地で不動産投資が活発化した。

商業地は京都府が3年連続で、大阪府と兵庫県、滋賀県、奈良県が2年連続で上昇した。5府県の上昇率は3.5~0.4ポイント拡大した。和歌山県はマイナス0.5%となり33年連続で下落したが、下落幅は前年の1.0%より縮小した。

大阪府の上昇率は6%と前年より3.5ポイント拡大した。上昇率が最も高かったのは大阪市の繁華街・ミナミにある「新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店」付近(25.3%)。前年(プラス1%)から大きく伸ばした。

背景には新型コロナウイルス禍で落ち込んだインバウンドの回復がある。23年に大阪府を訪れたインバウンド数は約980万人と19年の85%の水準まで戻った。

京都市は6.6%上昇。特に南区(12.7%)東山区(8.7%)などが高かった。新規物件供給が少ない中心商業地などで上昇が目立った。

再開発の動きも地価を押し上げた。大阪府では9月に一部開業を控える「うめきた2期」への期待から、隣接する大阪市福島区がプラス12.2%となった。23日に延伸開業した北大阪急行電鉄の箕面船場阪大前駅の隣接地でも再開発が進んでおり、同駅のある箕面市は4.2%上昇した。

京都府内ではJR京都駅北側の地点で上昇率が最も高かった。周辺では京都中央郵便局を29年度にも複合ビルに建て替える。

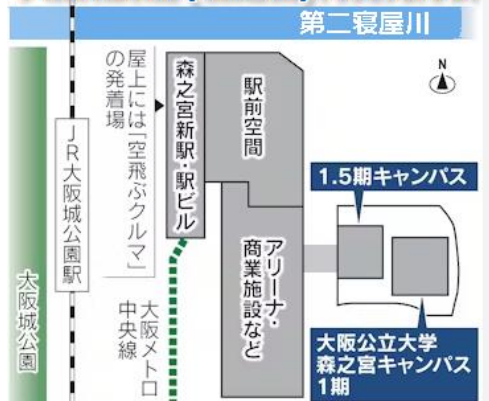
兵庫県ではJR芦屋駅(芦屋市)南側が再開発への期待を反映して10.2%上昇し、県内トップの伸び率となった。滋賀県では大津・南部地域の5市(大津、草津、守山、栗東、野洲)で上昇率が前年を上回った。JR主要駅周辺ではマンションの建設や計画が相次ぎ、京阪神のベッドタウン化が進んだ。(日本経済新聞2024.3.27)

3.大阪城東側、新駅アリーナ府・市・メトロなど「森之宮」再開発!

大阪府・市、大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)などは、大阪城東側の「森之宮」地区に新駅や駅ビル、大規模集客施設、大学の新たなキャンパスを整備する方針を決めた。2028年春のまちびらきをめざし、一体で開発を進める。キタやミナミに続く「ヒガシ」の中核と位置付け、人の往来を促す。

このほど府・市、大阪メトロなど経済界や公立大学法人大阪、有識者による「大阪城東部地区まちづくり検討会」が具体的な土地利用や基盤整備の方針を了承した。この森之宮地区では1期開発として大阪公立大

大阪城東部(森之宮)再開発方針



学の「森之宮キャンパス」が25年秋の開学に向けて建設が進む。

今回了承された1.5期開発の方針では、大阪メトロが中央線森ノ宮駅から支線を引き、新駅を開業する。複合的な駅ビルも整備し、屋上には空飛ぶクルマの発着場の設置も検討する。

新駅予定地の東側に大阪市が保有する土地を大阪メトロに売却し、自動運転バスなど新たなモビリティの結節点となる駅前空間を創出する考えだ。

新駅予定地南側大阪メトロの社有地に収容人数が1万人以上のアリーナを開発する構想も打ち出した。大阪公立大学は新たに「1.5期キャンパス」も設ける。こうした施設と近接するJR大阪城公園駅をつなぐデッキなども整備し、回遊性を高める。

(日本経済新聞 2024.2.28)

4. 遺産相続認められず、10年以上経過後に遺書発見、時効取得成立！

法定相続人が不動産を相続して10年以上たった後、他にも相続人がいるとする遺言が見つかった場合、誰が不動産を所有できるのか。こうした点が争われた訴訟の上告審判決が3月19日、最高裁第3小法廷であった。同小法廷は法定相続人による相続財産の取得は遺言によって妨げられないとする初判断を示した。

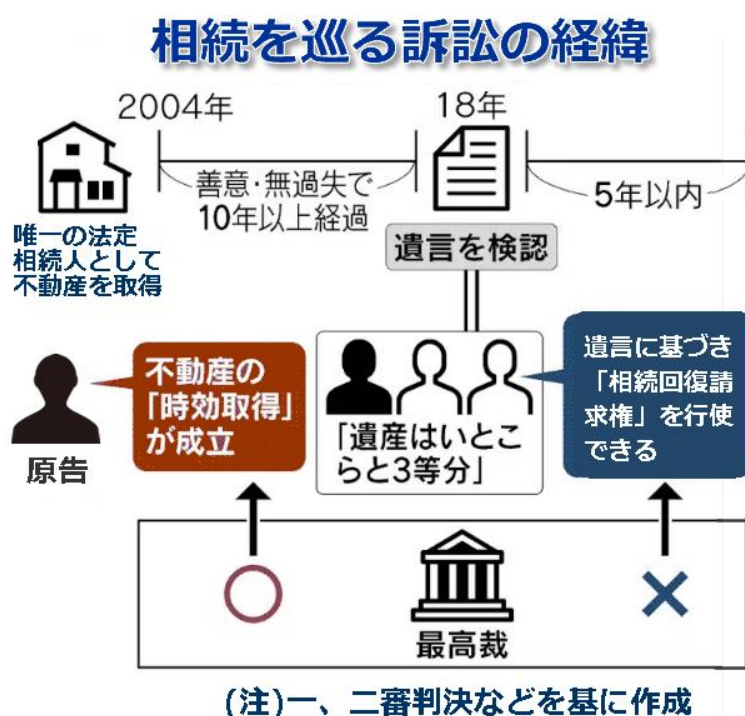
最高裁が時効取得の成立を認め、遺言に基づく相続権の主張では既にある登記を覆すことはできないとしたことで、同種の事案は今回の結論に沿って判断されるとみられる。

判決などによると、原告の女性は2004年、養子縁組をしたお婆の不動産を唯一の法定相続人として相続登記した。ところが、10年以上過ぎた18年に遺言の存在が判明。裁判官が立ち会って開封する「検認」が行なわれたところ、女性や女性のいとこを含む3人に「遺産を等分する」と書かれていた。

女性は既に時効取得が成立しており、いところに遺産の返還を求める権利はないとして19年に提訴した。

裁判でいとこ側が主張したのは、民法が規定する「相続回復請求権」と呼ばれる権利だ。本来、相続人でない人に相続権を侵害された場合、侵害を知ってから5年以内なら財産を取り戻すことができるとする。

第3小法廷は、回復請求権に5年間などの期限が設けられた目的は「相続権の帰属や法



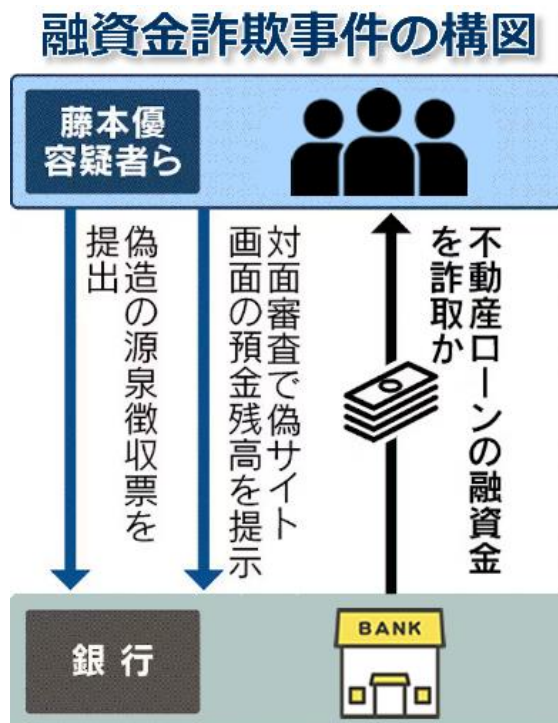
律関係を早期、終局的に確定させること」にあると確認。行使できなくなるまで時効取得を認めないのは「趣旨に整合しない」とした。

相続回復請求権が残っている状態でも時効取得は成立すると結論付け、女性側の請求を認めた二審・東京高裁判決を支持。いどこ側の上告を棄却した。

いどこ側が言及した大審院の判例については「家督相続制度を前提とするものだ」として、今回の判断は「抵触しない」と述べた。(日本経済新聞 2024. 3. 20)

5. 不動産ローン 3.8 億円詐取、三菱 UFJ 銀行員ら逮捕！！

虚偽の源泉徴収票を示し横浜銀行から不動産ローン(アパートローン)の融資金 3 億 8000 万円をだまし取ったとして、警視庁捜査 2 課は 3 月 5 日、不動産コンサルティング会社代表の藤本優容疑者(31)や三菱 UFJ 信託銀行行員の松田大樹容疑者(47)ら 4 人を詐欺などの疑いで逮捕した。



(注)取材による

捜査 2 課は藤本容疑者が審査を通過させる指南役の中心で、コンサル業務の顧客らと不正な融資申請を重ねたとみている。被害額は約 32 億円に上る可脳性がある。

捜査 2 課は藤本容疑者が審査を通過させる指南役の中心で、コンサル業務の顧客らと不正な融資申請を重ねたとみている。被害額は約 32 億円に上る可能性がある。アパートローンの融資を申し込み、横浜銀から 3 億 8000 万円を詐取した疑い。

同課によると、松田容疑者は約 3 億 3000 万円アパートを購入し賃料収入を得ていた。藤本容疑者らにはローンとの差額約 5000 万円と、松田容疑者からの手数料約 1000 万円が渡ったという。横浜銀から警視庁に相談があり、事件が発覚した。

藤本容疑者らはまず不正なプログラムを使って松田容疑者の源泉徴収票や資産残高を記載した資料を偽造。横浜銀にメールで添付して提出していた。

さらに銀行の担当者が預金残高などを確認する対面審査では、金融機関の公式サイトに酷似した虚偽サイトの画面を示していた。ID やパスワードを入力して架空の預金残高を表示させ、融資条件を満たす資産があるかのように装っていたという。

(日本経済新聞 2024. 3. 6)

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)