



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. 旧耐震基準のマンション、改修・建替え進まず！都は16%

旧耐震基準で建設された分譲マンションの改修や建て替えが進まない。1月17日で28年となる阪神大震災では被害が深刻化したうちの約9割を旧基準の建物が占めた。首都直下地震が懸念される東京都も2021年末時点で、旧基準の16%でしか耐震性が確認されていない。工事の要否をはかる耐震診断の実施でさえ全国的に低調だ。診断結果が資産価値に与える影響への懸念が根強い。

不動産関連調査会社「東京カンテイ」（東京・品川）の調査では阪神大震災で構造部分に致命的な損傷を受けて「大破」と判定された分譲マンションは兵庫県内で約80棟ある。9割近くは耐震基準を強めた1981年より前に建てられていた。

阪神大震災を契機に耐震化への意識は高まったが、十分に進んでいるとはいえない。国土交通省によると、全国に分譲マンションは住戸数で約686万戸（2021年末時点）に上りうち約103万戸（推計）を旧基準が占める。18年度の抽出調査では、改修などで耐震性を満たすと確認された建物は2割。東京都でも、旧基準のマンション約6900棟のうち21年末で16%にとどまる。

阪神大震災で一部損壊した神戸市内のマンションでは、昨年12月に改修が始まった。約19億円に上る総工費は補助金と金融機関からの借り入れ、各戸の自己負担で賄った。「多額の資金負担に理解を得るのは容易ではなかった」（住民）という。

政府は合意条件の緩和を検討するが、工事の要否を判断するための耐震診断もおぼつかない。18年度の抽出調査で診断を実施済みだったのは約3割にすぎない。

（日本経済新聞 2022.1.15）



2. 住宅ローン金利上げ、メガ銀行10年固定0.2~0.3%

三菱UFJ銀行やみずほ銀行が2023年1月の住宅ローン金利について、10年固定で前月比0.2~0.3%程度の引き上げを検討していることが分かった。三菱UFJは0.2%弱引き上げて3.7%とする方向だ。3.7%台に乗れば、13年10月(3.75%)以来の水準となる。

みずほ銀行も0.3%引き上げて3.5%程度とすることを検討している。2011年以来の高水準となる。日銀の緩和修正で長期金利が上昇しており、他行も追随する可能性が高い。

大手各行は12月30日、1月の金利を公表する見通しだ。各行は基準金利から一定の優遇をもうけており、実際に住宅ローンを借りる人が支払う適用金利は1%前後となりそうだ。一方、変動金利は3メガバンクとも据え置く見込みだ。短期金利に連動するため、今回の日銀の決定の影響を受けない。(日本経済新聞 2022.12.29)

3. 不動産 ID 普及後押し、間取りや過去の取引状況 国交省、災害情報など連携!!

国土交通省は国内のあらゆる不動産に識別番号を割り振る「不動産ID」の普及に乗り出す。間取りや過去の取引状況を把握しやすくなる半面、オープンな情報システムを警戒する事業者もあり、浸透できるかが課題となっている。災害リスクの掲載や火災保険料の算出などとのデータ連携を支援し活用例を広げる。

不動産IDは戸建てや分譲マンション、商業ビルの各部屋などすべての不動産を17ケタの番号で識別する。2022年春に本格導入した。国交省は不動産の登記簿に載せる「不動産番号」13ケタと、部屋番号など「特定コード」4ケタで構成するといった運用ルールづくりを進めてきた。

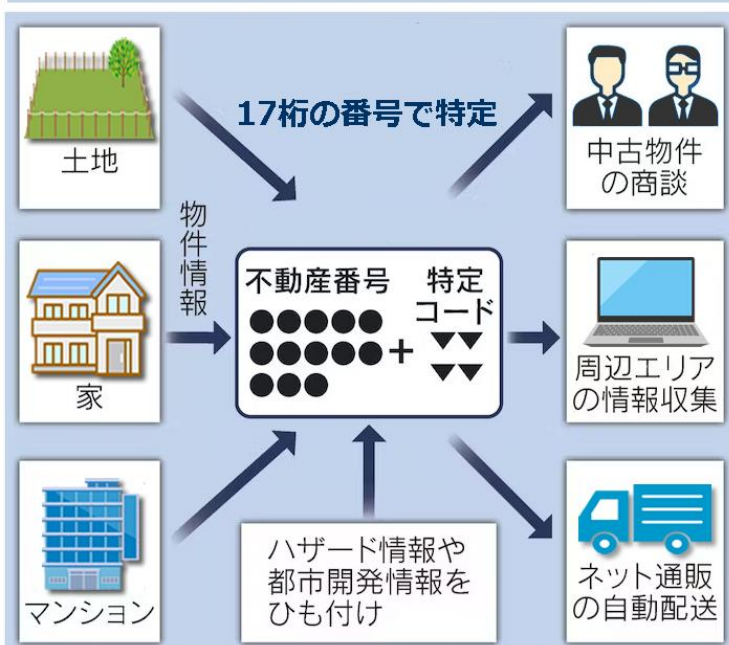
狙いのひとつが中古不動産の取引拡大だ。不動産会社は物件ごとに間取り図や面積、修繕の履歴などの情報を集める。法務局や自治体などに分散し、データ形式もバラバラだった。IDで情報をひも付け、簡単に検索、閲覧できるようにする。

民間の不動産情報サイトは同じ物件を複数掲載することも多い。IDにより同一物件を整理し、利便性を高める。不動産業者は情報収集の手間が省ける利点があるが、自分たちだけが持つ情報がオープンになることでビジネス機会を失いかねないとの懸念もある。活用が広がらない要因となる可能性もある。

国交省は幅広い分野で活用実績を増やし、利用を後押しする。23年度に活用方法の改善に向けた検証に着手する。企業や自治体に使ってもらい、環境整備を進める。

例えば、自治体の再開発計画や災害ハザードマップなどの情報をIDにひも付け、提供することを想定する。不動産価値の変化を予想したり、災害リスクの高い場所を避けたりしやすくなる。保険会社の火災保険料の算出や、ロボットを使った自動配送先の指定などでもIDを使う利点があるとみている。(日本経済新聞 2022.12.11)

不動産IDを中古取引やサービスに活用



4. 「タワマン節税」是正検討評価額、適正水準に上げ！！

政府・与党は高額なタワーマンションなど不動産を活用した相続税の過度な節税を防ぐ検討に入った。高額な物件を相続すると、申告時の評価額が実勢価格を大幅に下回る事例が増えている。国税庁が2023年に有識者会議を設置して価格の乖離(かいり)の現状を分析し、評価額を適正な水準に上げるルールの見直しを検討する。

国税庁は評価額と実勢価格との乖離を是正する方策について議論を進めたい考えだ。23年に学者や不動産鑑定士、不動産業界を交えた検討会で具体的に検討する。

検討会はまずどのような物件で価格の差が大きいか地域差があるかなどの現状分析をする。早ければ23年中にも評価方法を定める国税庁の通達を改正する可能性がある。

近年の価格高騰で相続税の算定に使う評価額と実勢価格の乖離は顕著だ。4月には相続した賃貸マンションの評価額が実勢価格より低すぎるとして国税当局が再評価し追徴課税した事案を最高裁が「適法」と判断した。約13億8000万円で購入したマンション2棟の評価が4分の1の価格で申告されていた。

国税庁は最高裁判決も踏まえて公平な税負担を求める環境を整える。納税者にとっては具体的にどのようなケースで従来の算定方法では乖離が大きいと判断されるかが分かりにくい面もある。有識者会議を通じて議論を深め、評価額の算定に関する考え方を明確化することになりそうだ。

(日本経済新聞 2022.11.30)

5. 大阪メトロ「森之宮新駅」28年開設へ 大阪公立大学へつなぐ！！

大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)は12月21日、2028年春を目指して大阪城公園の東にある森之宮検車場内で中央線の新駅「森之宮新駅」を開設すると発表した。場所は25年に開設される大阪公立大学の森之宮キャンパス(大阪市)に近く大学と駅をつなぐデッキも設置することで大学へのアクセスの利便性を向上する。

新駅のデザインは全面ガラス張りの球体型で2階建ての建物となる見込み。1階にはホーム、2階には改札や展望デッキを設置予定で、利用客は2階から大阪メトロの車両や大阪城を眺められる。

駅は大学の入り口とデッキでつなぎ、学生らがアクセスしやすくする。検場内の開発予定地では、商業施設やホテルの建設も検討している。

大阪市と大阪府が進める「大阪城東部地区のまちづくり」の一環。開設にかかる費用は総額で約60億円を想定しており、初期段階での利用者数は1日7000~8000人弱とみている。

(日本経済新聞 2022.12.22)

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)