



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.隣接地売買しやすく所有者不明地増加に対応境界確定手続き緩和！！

法務省は所有者の不明な土地に隣接する不動産を売買しやすくする。取引時に必要な隣接地との境界確定の手続きで地主の承諾書類の提出要件を緩和する。所有者不明の土地が増えるのを見据えて土地取引の滞りを防ぐ。

2022 年度にも適用を始める。所有者が土地を売却したり分割したりする場合、隣接地の地主と「筆界確認書」と呼ぶ土地の境界を確認する書類を取りかわすのが一般的だ。隣接する地主の署名や記名、押印が必要になる。

土地取引の際、省令に基づき境界を調査する法務局の登記担当者が確認書の提出を求めてきた。法務省は近く全国の法務局や専門家らと提出要件の緩和を協議する。

2022 年度にも筆界確認書を不要にする事例の指針をつくり、全国の法務局に通知する方針だ。法務局が土地の境界情報を持っている場合、所有者不明の土地が隣接するときなどに書類の提出を省くことができるよう検討する。

法務局が地籍調査などで保有する土地の境界情報は、全国の土地面積の 5 割以上を占めるとみられる。

法務局が境界情報を保有していないケースでも隣接地主を把握する規定を緩和する。隣接地が相続を通じて複数人で共有している場合、全員ではなくても探すことのできた所有者から承諾を得れば確認書の効力を認める方向だ。これまで法務局では確認書の提出が受けられない場合、専門家が現地を調査する筆界特定制度」の利用を促してきた。

土地の境界をめぐるトラブルが起きたときのための制度で、費用に加え手続きに時間がかかるという課題があった。政府は先に通常国会で所有者不明土地の解消を目指す関連法を成立させるなど対策を急ぐ。

(日本経済新聞 2021.12.27)



2.東京駅前都心ビルで住宅賃貸 三菱地所



三菱地所は東京駅前に賃料が月 500 万円を上回る賃貸住宅を設ける。2027 年度に完成する高さ日本一のビル「トーチタワー」につくる。不動産大手の都心の大型ビルはオフィス向けの需要が大半だったが、在宅勤務の増加で空室率が上昇している。新型コロナウイルス禍を機に都市開発の在り方が変わりつつある。

高さ 390 メートルのビルの高層階に設ける。約 50 戸を予定しており、広さは最大 400 平方メートル台となる見込み。賃料は最も広い部屋で 500 万円を超える見通しだ。国内では最も高い水準になる。企業経営者ら富裕層の利用を見込む。

都内では 30 年代半ばにかけて日本橋などで大規模な再開発計画が相

次ぐ。一方、コロナ下でオフィスビルの空室率は上昇しており、21年11月の東京都心5区の空室率は6.35%とコロナ禍前の19年12月よりも4.8ポイント高まった。供給過剰の目安とされる5%を上回る状況が続いている。

(日本経済新聞 2022.1.9)

3.倒産、今年は反転増懸念政策効果息切れも！！

東京商工リサーチが1月13日発表した2021年の企業倒産件数は前の年と比べて22%少ない6030件だった。1964年の4212件に次ぐ57年ぶりの低水準。政府や金融機関が巨額の資金を融通して資金繰りを支えた。最も、企業の負債はリーマン危機後のピークを上回る。

政策効果が息切れすれば、反転増となる懸念が募る。

都内の大手ホテル幹部「訪日外国人需要が戻らない限りホテル業界の本格回復は見込めない。今後融資や政府支援が途絶えれば急速に経営難に陥る事業者は出てくるだろう」と指摘する。

21年の倒産件数の減少は金融機関の融資や政府支援によるところが大きい。宿泊業の倒産件数は86件と27%減った。飲食業も23%減の648件にとどまった。中小企業庁によると、20年1月から21年12月下旬までの中小企業向けコロナ融資の承諾額は政府系と民間合わせて約55兆円に達した。

日本政策金融公庫によると、コロナ対応融資の元金の返済が始まった企業は21年9月時点で56%。さらに、これから返済が始まる企業のうち約7割では融資から1年以内に元金の返済を控えている。

政府系金融機関は実質無利子・無担保融資の申請期限を22年3月まで延長し資金繰りを支えるが、返済のめどが立たなければ「砂漠に水をまくのと同じ」(民間エコノミスト)。すでに借り入れ上限に達している企業も多く、民間金融機関が実質無利子・無担保融資の取り扱いを終えた21年5月以降、全国信用保証協会連合会が承諾した保証額は急減している。

政策効果が剥落すれば他の業種にも倒産が広がる可能性がある。(日本経済新聞 2022.1.14)



4.倒産手続き、IT化23年度にも施行、離婚裁判なども検討！！

政府は12月6日に示したデジタル化の実現に向けた重点計画案で、企業の倒産手続きの迅速化で倒産手続きなどのIT(情報技術)化について、2023年度にも試行を始める方針を盛り込んだ。

債権者からオンラインで債権の届け出を受けられる体制などを整備し、25年度以降の本格運用を目指す。

計画案は倒産手続きのほか□仮処分などの民事保全□債権回収する民事執行□離婚や相続などの家事事件一を対象に加えた。

実現可能な手続きから始め、法整備が必要な場合は23年の通常国会で法案提出を目指す。

具体的な内容は今後検討する。専門家や最高裁などによる研究会では、ウェブ会議による債権者集会などが検討課題に挙げられた。

IT化によって期待されるのが利便性の向上や手続きの迅速化だ。倒産手続きは現在申立書の提出や債権の届け出、債権者への手続き開始の通知などを書面で行っている。

10年に消費者金融大手、武富士が会社更生法適用を申請した際は書面の送付に6億円かかり、専門家から「労力とコストが膨大」と指摘された。

IT化の試行を目指す法的手続き

- ・企業の倒産手続き
- ・仮処分などの民事保全
- ・債権を回収する民事執行
- ・家事事件

(注)政府の計画案に基づき作成

司法分野のIT化は現在、ウェブ会議を利用した民事裁判の争点整理などに限られている。今回の計画案では民事裁判についても「訴訟代理人がいる事件でインターネット上の申し立てを義務化」「オンラインでの提訴費用を割安にする」などの方針を盛り込んだ。

民事裁判は25年度までに訴状の電子提出、オンラインでの口頭弁論、判決の言い渡しなどの全面IT化をしている。

(日本経済新聞 2021.12.16)

5. マンション購入、書類を電子化三井不動産など非対面強化！！

マンション販売や賃貸にデジタル技術を活用する動きが広がっている。2022年の法改正で不動産関連の電子契約書が全面解禁される中、三井不動産は購入時に必要な約1000枚の書類を原則的に電子化し、野村不動産は仲介業務に電子契約を導入する。不動産分野はデジタル化が遅れていたが、新型コロナウイルス禍もあって非

対面の取り組みが進む。

書類の電子化や非対面の接客が進む

三井不動産	分譲マンションの購入に必要な書類を原則的に電子化
日鉄興和不動産	IT技術を導入した販売で営業拠点の集約も検討
東急リバブル	投資家用不動産情報を自動で顧客に提案するサービス開始
住友不動産	マンション販売で非対面方式を導入。重要事項説明も実施
三菱地所	東京都心などでオンライン接客を導入。VRも活用

三井不動産は22年夏をめどに、子会社の三井不動産レジデンシャルが販売する分譲マンションや戸建について、購入時の手続きで交付する書類を原則的に電子化する。首都圏の物件から順次電子化し、書類は専用サイトで閲覧するようにする。

これまでは契約から入居までに約1000枚の関係書類を渡しており、約360万枚の紙を削減できる見込み。売負契約書の印紙代(購入者負担を含む)など年1

億円以上のコスト削減につなげる。書類情報のシステム入力や照合作業が減り、社員全体の契約業務時間も年3万時間短くなる見通しという。

各社が電子化に力を注ぐのは、宅地建物取引業法の改正を含む5月に成立したデジタル改革関連理法が背景だ。22年5月までに、重要事項説明や契約書類など不動産関連の電子契約書が解禁される見込みで、業務効率化を図る好機と捉える。

不動産販売をめぐっては、今年4月、対面が義務付けられていた重要事項の説明をネットでできるようになった。日鉄興和不動産は7月、マンション販売をオンラインで、できるようにした。住宅ローンの事前審査もネット上で可能だ。不動産取引は高額のため、契約時にトラブルが起きやすく、対面販売や書面でのやり取りが重視されてきた。ただ、デジタル技術の進展で信頼性が向上。新型コロナウイルス禍で非接触や非対面の顧客ニーズが高まり、各社はオンライン取引の環境整備に動き始めている。

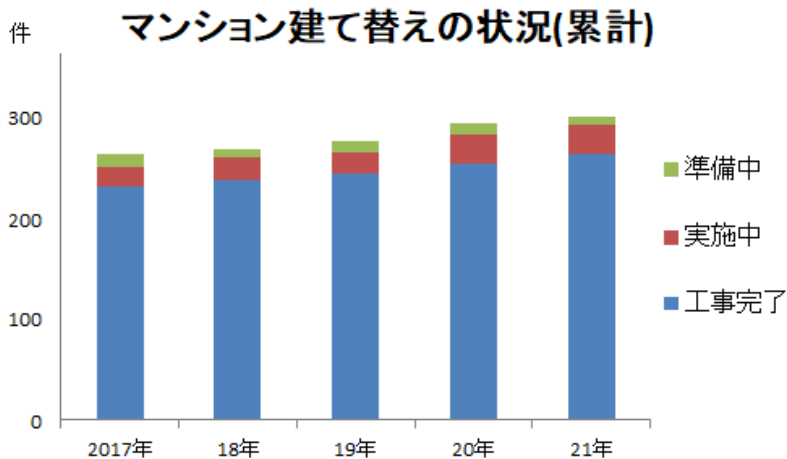
(日本経済新聞 2021.12.24)

6. マンション建替、国が決議要件緩和へ！！

マンションの建て替えのため、管理組合の決議に必要な賛成を全体の5分の4以上から、4分の3かそれ以下にするなど要件緩和の検討を国が始めた。築40年超だけで約100万戸ある老朽マンション問題の解決に向けてようやく一歩動き出したが、資金調達の問題や賃借人への対応といった壁が立ちほだかる。

国土交通省が把握している限りでも、マンション建て替え例は、準備中なども含めて累計で約300件（21年4月時点）と非常に少ない。5分の4の賛成は高いハードルだが、障害はほかにも多い。

不動産コンサルタントのさくら事務所の長嶋修会長は「過去のマンションの建て替えの成功例は、建て替えた後に今より建物が大きくなるのが前提で、拡大した分を新たな所有者へ販売するスキームが大半だった」と説明する。



(注)国土交通省資料より作成 各年4月時点

国も法改正でマンションの容積率緩和特例の適用拡大を進める。21年12月には外壁剥落などの危険、配管設備の腐食、バリアフリー不適合といった問題を抱えるなど一定の基準を満たすマンションも新たに適用対象とした。特例で、建て替え後に床面積を広げて、その売却で資金を調達できる余地は広がる。

(日本経済新聞 2022.1.7.)

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)