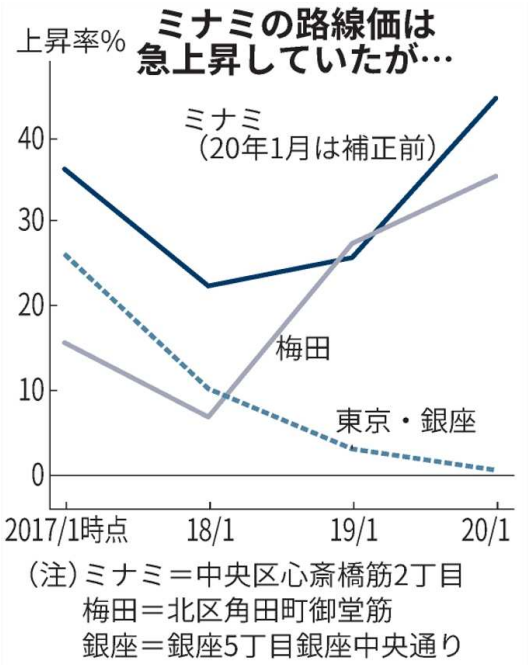
KOBAKANニュース

2021 年 2 月 25 日　VOL.138

株式会社アプレイザル総研
大阪市北区西天満 1－10－16
TEL：06－6315－5111
FAX：06－6315－5125
https://www.erea-office.com
文書：小林穂積

この KOBAKAN ニュースは、㈱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. 路線価 下方修正　関散ミナミ地価に波及 宿泊施設の廃業 3 倍！！



国税庁は 1 月 26 日、大阪市中央区の繁華街、ミナミの 3 地点で相続税の算定に使う路線価の 4%減額補正（下方修正）を発表した。インバウンド（訪日外国人）需要を背景に伸びてきた地価が、新型コロナウイルス禍に伴う店舗の閉店や撤退などで大幅に下落したのが要因だ。

大阪市で 2020 年に廃業が確認されたホテルなどは前年の約 3 倍に上る。にぎわいを取り戻すにはコロナの収束に加え、25 年国際博覧会（大阪・関西万博）などに向けた都市開発もカギを握りそうだ。

減額補正の対象は心斎橋筋 2 丁目、宗右衛門町、道頓堀 1 丁目の 3 地点。20 年 1 月時点で 2152 万～1865 万円だった路線価（最高地点）が 2065 万～1790 万円に修正された。大規模災害を除いて景気変動に伴う減額は初めてだ。これらの地点は 16 年 1 月時点に比べて路線価が約 3 倍にはね上がり、府内の最高値が続く梅田とほぼ同水準に上昇していた。

1 年ほど前まではインバウンドらで混雑したミナミの商店街。1 月下旬、買い物袋を抱えた外国人の姿はなくシャッターを下ろした店舗も目立つ。大阪市によると、ミナミを含む中央区の飲食店の廃業届は 20 年が 764 件と前年に比べ 24%増えた。ミナミの一等地では貸店舗の空室率が上昇し、東京の銀座などに比べても高い。

海外からの観光客などに支えられてきた宿泊施設も大阪市内で廃業が増え、地価の下押し要因となった。市によると、20 年に廃業を確認した市内のホテルや旅館などの施設は 115 施設で、19 年の 40 施設に比べ 3 倍近い。

マンションなどへの投資意欲も低迷。大阪市は国家戦略特区法に基づく「特区民泊」が全国最多の約 9 割を占めていた。市によると、20 年 4 月末に 1 万 1446 室あった特区民泊はコロナ禍で減少に転じ、12 月末時点で 9557 室とピークから 16.5%減った。大阪市高速電気軌道（大阪メトロ）は民泊事業への参入を目的にミナミ周辺で購入したマンションを昨年末に売却した。市の担当者は「年明けも民泊廃止の動きは続いている」と話す。

国税庁によると、路線価は地価の 8 割程度に設定される。減額補正は地価が 20%下がったかどうかが目安になる。今回のミナミの 3 地点は 20 年 1～9 月に地価が 23%下落したが、このほか大阪の 9 地点でも地価が 17～19%下落し、同庁は 4 月ごろに追加の減額補正を公表する見通しだ。大阪市では中央区の千日前 1・2 丁目、道頓堀 2 丁目、難波 1・3 丁目、難波千日前、日本橋 1・2 丁目、南船場 3 丁目が対象になる可能性があるという。

（日本経済新聞 2021.1.27）

2. 土地登記　相続３年内に違反なら過料　法制審議会答申！！

法制審議会（法相の諮問機関）は２月 10 日、相続や住所・氏名を変更した時に土地の登記を義務付ける法改正案を答申した。相続から３年以内に申請しなければ 10 万円以下の過料を科す。所有者に連絡がつかない所有者不明土地は全体の 2 割程度に達し、土地の有効活用の弊害になっている。

法制審の総会で民法や不動産登記法などの改正案の要綱を示した。政府は３月に改正案を閣議決定する。今国会で成立させ、2023 年度にも施行する。

いまは相続が発生しても登記は義務ではない。申請しなくても罰則はない。土地の価値が低かったり、手続きが面倒と感じたりした場合は放置する例がある。死亡者の名義のまま年月を経れば、所有権の把握は難しくなる。

法務省によると所有者不明土地が発生する理由の 66%は相続登記がないことで、34%が住所変更の不備だという。

改正案では取得を知ってから 3 年以内に登記を申請しなければ 10 万円以下の過料を科す。住所変更や結婚などで氏名が変わった場合も、2 年以内に申請しなければ 5 万円以下の過料になる。法人が本社の登記変更を届け出ない場合も過料の対象になる。

土地相続や登記が大きく変わる
（法制審の民法など改正案）

相続時の登記を義務化
- 取得を知ってから「3年以内」に登記申請
  ➡違反すれば10万円以下の過料
- 10年間、遺産配分未定なら法定割合で分割
- 住基ネットで行政が死亡情報を登記
- 死亡者が名義人の不動産一覧を行政が発行

土地の所有権を放棄しやすく
- 建物や土壌汚染がなければ国庫に返納可
- 審査手数料と管理負担金を納入

住所・氏名変更　法人の移転登記も義務化
- 2年以内に申請
  ➡違反すれば5万円以下の過料
- 本人意向を確認後、行政が登記変更可
- 海外居住者は国内連絡先を登記に記載

所有者不明の土地・建物を活用
- 公告を経て他の共有者で管理や変更も
- 補修や短期の賃貸借を共有者の過半数で決定
- 裁判所の許可で管理人を選べば売却も

登記手続きの負担は減らす。相続人のうち 1 人の申し出で登記ができる。10 年間、届け出がなければ行政が法律で定める割合で遺産を配分する「法定相続」にする。

行政が住民基本台帳ネットワークで死亡者を把握し、登記に反映する仕組みもつくる。死亡者が名義人だった不動産の一覧情報を発行して親族が簡単に把握できるようにする。土地やビルなどの建物の共有者が不明でも改修や売却をしやすくする。

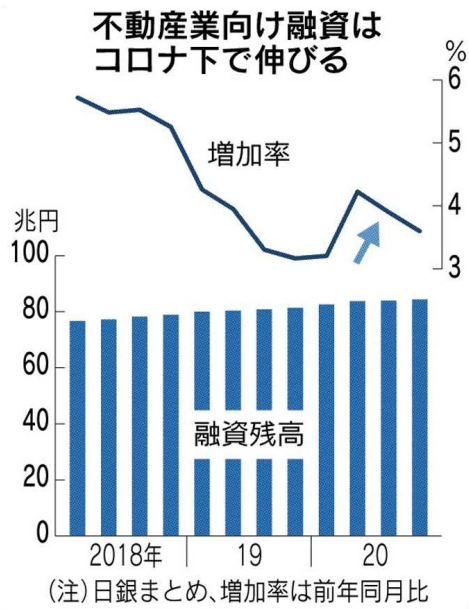
裁判所の確認を経て公告し、他の共有者の同意で利用目的を変更できる。短期間の賃貸借は共有者の過半数で決められる。

裁判所が管理人を選べば、不明の所有者に代わって土地や建物の売却もできる。代金は所有者が判明した場合に備えて供託する。商業地などでは共有者が分からず、有効利用ができない不動産も多い。制度が広がれば都市開発が進む可能性がある。

（日本経済新聞 2020.2.11）

3. 不動産向け融資　コロナ下で伸びる　資金確保の動き、残高最高！！

銀行による不動産業向け融資が再び加速し始めた。新型コロナウイルス禍を受けた資金繰り悪化に備える不動産事業者の需要に銀行が応じているためだ。家賃などを補助する政府の支援策が銀行に安心感を与えている。ただ賃料低下が続くと資金不足に陥る事業者が 2 倍に急増するとの試算もある。貸し倒れなどの潜在的なリスクに警戒が強まる。



日銀が 2 月 10 日発表した統計によると、銀行の不動産業向け融資残高は 20 年 12 月末に前年同月比 3.6%増の約 84 兆円。15 年から連続して過去最高を更新した。1 回目の緊急事態宣言の直後にあたる 20 年 6 月末に 4.2%増と 1 年 3 カ月ぶりの高い伸び率になり、その後もコロナ前を上回る水準で推移する。

08 年の世界金融危機時には収益が悪化した銀行が融資に慎重になり、不動産の取引事業者が相次ぎ破綻。中小事業者が資金確保のため、物件を投げ売りする事態が起きた。

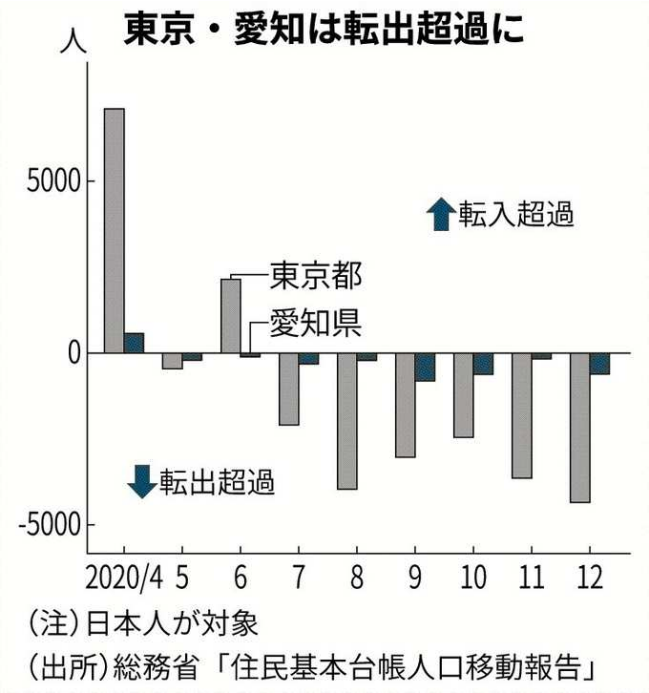
足元の不動産市況は当時とは異なる。実質国内総生産（GDP）が 20 年 4～6 月期に戦後最悪のマイナス成長に陥り、その後の景気持ち直しも鈍いが、賃料などは大きくは崩れなかった。政府と地方自治体が企業の経営や家賃支払いを給付金で支えているため、不動産業に融資する銀行にも安心感を与えている。

それでも先行き不透明感は強い。新型コロナが感染拡大を続け、不動産賃料全体の 2 割弱を占めるホテルや店舗の経営に打撃を与え続けている。政府の観光需要喚起策の一時停止や緊急事態宣言の再発令により、サービス業を中心に売り上げがさらに落ち込む懸念が強まっている。

20 年春以降、不動産事業者が受け取るホテルの賃料収入は 1 割超減少した。日銀内では「賃料の動向を注視する必要がある」と警戒感が広がる。

日銀は賃料低下による不動産賃貸業への影響を試算した。売上高が 25%下がると、短期資金が不足する事業者は足元の 2 倍に急増し、全体の 1 割弱に達するという。

オフィスビル仲介大手の三鬼商事（東京・中央）が 2 月 10 日発表した 1 月の空室率は、千代田区や渋谷区など東京都心 5 区で 11 カ月連続で上昇した。在宅勤務が広がり、都心のオフィスを縮小する動きが出始めたことも影響したようだ。みずほ総合研究所の宮嶋貴之・主任エコノミストは「在宅勤務の拡大は不動産業の競争環境を変える。物件の選別が厳しくなる」と影響の大きさを指摘する。



在宅勤務なら大都市に住む必要は薄れる。東京の不動産賃料や地価上昇を支えてきた人口流入にも変化が起きている。総務省によると、20 年 12 月の東京都からの転出（日本人の移動）は約 2 万 7 千人で、転入の約 2 万 2 千人を上回った。離れる人の方が多い転出超過は 6 カ月連続だ。

（日本経済新聞 2021.2.11）

4. 倒産は 31 年ぶり低水準　資金繰り支援で 1 月 39%減！！

東京商工リサーチが 2 月 8 日発表した 1 月の企業倒産件数は、前年同月比 39%減の 474 件だった。減少は 7 カ月連続で、1 月としては 1990 年以来の 31 年ぶりの低水準だった。政府や金融機関の資金繰り支援が続いていることが、倒産の抑制につながっている。

負債総額は35%減の813億8800万円だった。静岡県の製紙会社で負債総額が100億円を超える大型の倒産が発生したが、件数の減少が全体の金額も押し下げた。
業種別では、新型コロナウイルス禍の影響が懸念される飲食業が53件と前年同月から35%減った。営業時間の短縮に伴う協力金の支給などが経営を下支えした。飲食料品の製造・卸売業や宿泊業の倒産も減った。

（日本経済新聞 2021.2.9）

5. 大雨による浸水リスクの区域 建築許可制に 国交省 住宅･高齢者施設で！！

国土交通省は1月24日までに、大雨による浸水リスクが高い区域を都道府県知事が指定し、住宅や高齢者らが利用する施設の建築を許可制とする方針を明らかにした。安全なエリアへの集団移転支援も拡充。「田んぼダム」など雨水を一時的にためる川沿いの低地を保全する制度を設ける。

まち全体で水害を防ぐ「流域治水」関連法案を今国会に提出する。

2019年10月の台風19号、昨年の7月豪雨では各地の河川が氾濫。今後も気候変動で洪水の頻度は増加が見込まれ、法律に基づく規制や支援で対策の実効性を高める。

法案によると、まず東京など大都市を念頭に置いた「特定都市河川浸水被害対策法」を改正し、対象を①川幅が狭い②本流と支流の合流部――など氾濫しやすい全国の河川に拡大する。

リスクの高い地域は「浸水被害防止区域」に指定。住宅、病院、高齢者や障害者、乳幼児らが利用する施設などは新築前に安全を確認し、居室の高さ、強度を確保できなければ許可しない。官民で水害対策を協議する仕組みも設ける。

国は一定数の住宅が防災目的で集団移転する場合、移転先の土地造成費などを補助している。今回、支援対象として浸水被害防止区域からの移転も追加する。

（日本経済新聞 2020.1.25）

6. 認知症患者の預金引き出し 代理権ない親族も 全銀行協案！！

全国銀行協会は認知症患者の預金を引き出す場合の「考え方」をまとめた。預金を払い戻すには本人の意思確認が必要で、親族といえども預金を引き出せないとしてきた慣例を見直す。

成年後見制度を利用することが「基本」としつつも、代理権がなくても「極めて限定的な対応」を定め、預金の代理出金を認める方向だ。全銀協が2月18日に公表する。

2025年には認知症患者が700万人前後になり、30年には金融資産額が215兆円に達するとの推計もある。今は本人の財産を保護するため認知能力が低下すると預金引き出しに応じない銀行が多い。

預金を引き出したいという家族のニーズは高まっており、銀行界としてかじを切る。ポイントは成年後見制度など法的な代理権をまだ持っていない親族が引き出し可能な手続きを認めることだ。

診断書や面談などで本人の認知能力が低下していると確認した場合、家族が本人のための費用を本人の銀行口座から引き出すことを可能にする。考え方では「本人の利益に適合することが明らかな場合に限り依頼に応じる」

と明記した。医療費・施設入居費など使途を限定し、口座から直接病院に振り込んで悪用を防止する。家族関係を示す戸籍謄本などで家族の本人確認を徹底する。生活費については使途を詳細に把握するのは難しいため、上限額を設けて対応することなどを想定する。　（日本経済新聞 2021.2.17）

7.「期待利回り」は上昇　東京 23 区内マンション！！

2020 年の東京 23 区の中古マンション価格は、コロナ禍にあっても大きな価格下落することはなく、逆に春先に発出された緊急事態宣言が解除されてから年末にかけて上昇傾向が顕著となりました。今年はどのような価格動向となるのでしょうか。

公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された 06 年以降の 23 区の中古マンション成約データを見ると、08 年から 09 年のリーマン・ショックを経て、12 年末に誕生した安倍晋三政権以降、中古マンション価格は右肩上がりが続きました。春に緊急事態宣言が発せられた時期は横ばいとなりましたが、6 月以降は再び上昇傾向が鮮明となりました。

在庫件数は 19 年末ころから減少していますが、在庫件数が増加しても価格が上昇していた時期もあり、在庫件数の減少だけでは価格上昇の説明がつきません。そこで、「期待利回り」で価格動向について考えてみることにしました。賃料を「期待利回り」で割ったものが不動産価格になることはよく知られています。

「期待利回り」の中身をよく見てみると、期待する上乗せ利回りが上昇していることがわかります。つまり、不動産価格が上昇するという期待が高まっているわけです。

背景には日銀による莫大な資金供給による資産価格の上昇があるでしょう。新型コロナウイルス対応による資金供給で日銀の資産は膨らんでいます。

一般に市中のお金が増えれば株式や債券、不動産といった資産価格は上昇します。いまのコロナ禍で、資金供給を縮小させることは考えにくく、中古マンション価格の上昇期待が高まりやすい状況にあるといえます。

また、13 年以降の金融緩和に伴う価格上昇トレンドが 7 年間続いてきたこともあり、このトレンドが続くという心理が価格上昇期待となって人々に根付いていることも影響しているでしょう。

今年 1 年が昨年のような状況で進むのであれば、トレンドは変わらないでしょう。しかし、経済的・社会的に大きなインパクト、例えば通貨の信認が得られなくなる、感染爆発が経済に壊滅的な打撃を与えるといった大きな事象が発生すればトレンドが変わる可能性があります。それがいつ起こるのかは誰にも分かりません。

（日本経済新聞 2021.1.30）

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）