



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。

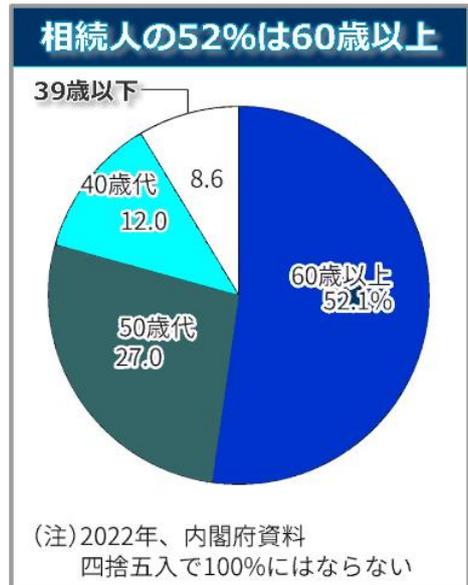
1. 増える老老相続、資産停滞相続人、半数が60歳以上!!

年齢が高い人どうしで遺産が受け渡される「老老相続」が増えている。2022年時点で相続人の半数超が還暦以上だった。高齢世代に滞留する資産の成長への生かし方や、資産保有の偏りを踏まえた社会保障制度をどうつくるかは、政策課題として重要性を増している。

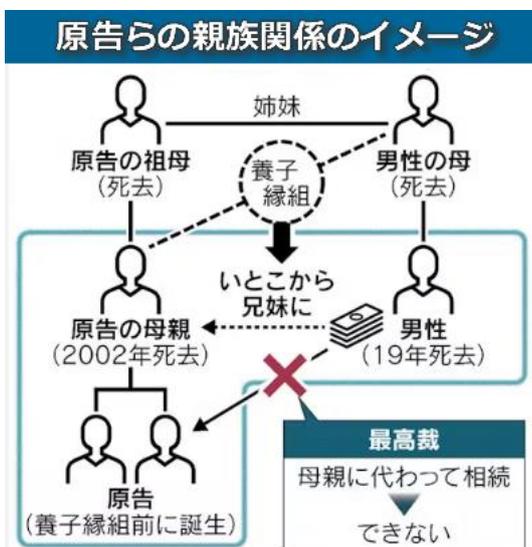
遺産を相続する人のうち、60歳以上の割合は52.1%だった。現役世代である50歳代は27.0%、49歳以下は20.6%だった。内閣府が2024年度の経済財政白書で政府の各種資料をもとに分析した。

亡くなった人である被相続人は80歳以上が19年に全体の7割と、30年前と比べると1.8倍に増えた。想定以上の長生きに備えたり、将来の経済見通しが不透明で子や孫の生活水準低下を防いだりするため、遺産を残すケースも増えている。

高齢世帯の支出額は現役世帯と比べると少ない。23年の総務省の家計調査によると、70歳以上の2人以上世帯の家計支出は月24万9177円だった。全世代平均では29万3997円と約4万円上回った。(日本経済新聞. 10. 24)



2. 養子縁組によるおじの遺産親の相続権引き継げず最高裁



養子縁組前に生まれた子どもは、死去した親の相続権を引き継げるか!そんな点が争われた訴訟の上告審判決が12日、最高裁第3小法廷(渡辺恵理子裁判長)であった。同小法廷は「引き継げる」とした二審・東京高裁判決を破棄し、「引き継げない」とする初判断を示した。原告側の逆転敗訴が確定した。

民法は相続予定の人が亡くなった場合、子どもらが相続権を引き継げる「代襲相続」を定める。養子縁組前の子どもは原則として対象外とされるが、一部で曖昧さが残っていた。今回の判決は解釈が定まっていなかったケースで相続の範囲が広がりすぎないように厳格に判断した形だ。

原告は神奈川県に住む30代と40代の男女。原告の母親は2人を生んだ後に自身のおば

の養子となり、おばの実子である男性との関係は「いとこ」から「兄妹」になった。その後、母親は2002年に死去し、男性も19年に亡くなった。

男性に子どもはおらず、本来なら母親が妹として遺産を相続したはずだった。原告は亡くなった母親に代わって自身が相続できると考え、男性の残した土地や建物の所有権移転登記などを申請したが、法務局は「権限がない」として却下。処分の取り消しを求めて国を提訴した。

第3小法廷は、傍系型の規定にも養子縁組前の子どもは代襲相続の対象にならないとの趣旨があると指摘し「被相続人の親の直系の子孫」でなければ傍系の代襲相続はできないとした。今回のケースは異なるため、相続人になれないと結論付けた。

(日本経済新聞 2024. 11. 13)

3. 大阪・関西万博、夢洲駅1月開業

万博会場は大阪市の湾岸エリアにある夢洲(ゆめしま)だ。25年1月19日には最寄り駅になる大阪メトロ中央線「夢洲駅」が開業する。

万博会場の近くでは統合型リゾート(IR)の建設工事が25年春以降に本格化する。30年秋の開業を目指す。敷地面積はおよそ49.2万㎡。カジノのほか、6000人以上収容の会議室を有する国際会議場や高級ホテルなどを併設する施設になる予定だ。

5月には大阪湾の「天保山客船ターミナル」がリニューアルし、大型クルーズ船の受け入れ能力を拡大した。万博をきっかけに「水の都」の再興を目指す。

(日本経済新聞 2024.10.13)

4. 活発な再開発、大阪堅く

大阪のオフィスビルの賃料は底堅い。1985年2月を100として指数化した2024年下期の新築ビル(築後1年未満)の指数は201.03。24年上期と比べて7.09ポイント低下したものの23年下期との比較ではなお11.65ポイントの上昇で、高水準が続いた。

既存ビル(築後1年以上)の指数は159.45と23年下期と比べ1.37ポイントの上昇。24年上期との比較でも1.33ポイント高くなった。

市況をけん引するのが「大阪最後の一等地」とされるJR大阪駅直結の再開発エリア「グラングリーン大阪」だ。その一画の大型ビル「パークタワー」は24年の新築の注目物件だ。22年に竣工し、ダイキン工業の本社などが入るJR大阪駅南側の「大阪梅田ツインターズ・サウス」に次ぐ規模となる。

クボタが5月、26年5月をめどにパークタワーに本社を移すことを表明して以降、塩野義製薬の本社機能、ホンダのソフトウェア開発拠点、富士通の大阪拠点など大企業が相次いで移転を決めた。竣工を控えたオフィスビルは賃料を抑えて企業を誘致することもあるが、パークタワーについては「賃料をそれほど下げなくてもいいスタンスになっている」(関係者)という。

(日本経済新聞 2024. 11. 4)



5. 都内の駅近マンション急騰 徒歩5分以内10年で価格2倍!!

都内の駅近マンション価格が急騰している。日本経済新聞の調査によると、東京都で発売された最寄り駅から徒歩5分以内の新築マンションの平均販売価格は2024年1~9月に1億1449万円と10年前の2倍になった。郊外物件との価格差が急拡大している。

不動産助言会社のトータルブレイン(東京・港)が持つ物件情報を基に、2010~24年に1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)で発売された平均床面積30㎡以上の新築マンション約55万戸について、最寄り駅からの距離や販売価格を調べた。投資用や定期借地の物件は除いた。

都内で発売された駅徒歩5分以内の物件価格は上昇のテンポが速く、1億円超えが常態化している。24年1~9月と10年前の14年年間と比較した価格上昇率は100%(2倍)。同期間で同条件の神奈川県(50%)や埼玉県(25%)を大きく上回る。都内駅近物件で価格が急騰する背景の一つには開発用地の減少がある。

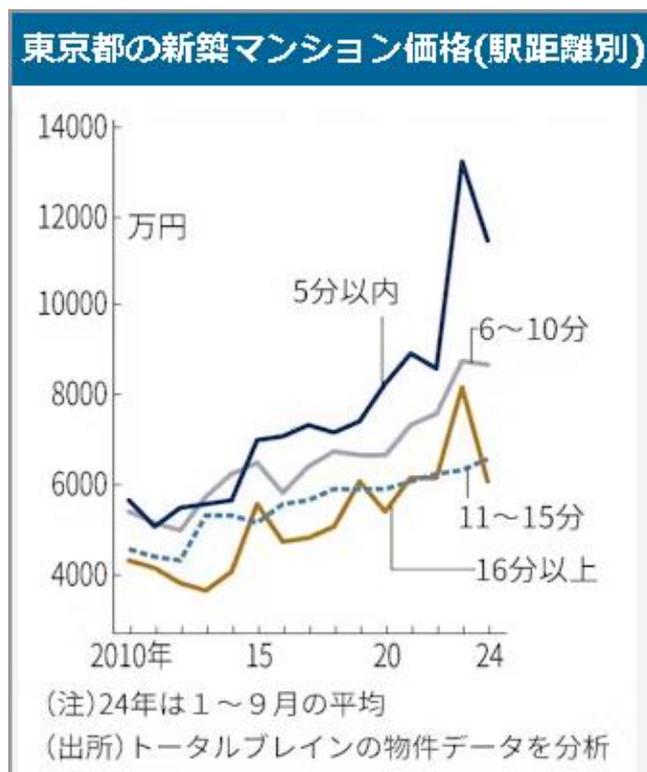
国土交通省がまとめた基準地価調査で24年7月と14年同月を比較すると、東京23区内の駅から500m以下の住宅地価上昇率は43.2%。一方で1000m以上は23.9%駅に近くなるほど地価上昇率が増している。

東京建物の住宅情報開発部、中村洋介グループリーダーは「企業の社宅や工場跡地などが減っており、デベロッパーが建築コスト上昇を販売価格に転嫁しやすい好立地を仕入れるのは至難の業だ」と指摘する。

外国人富裕層のマネーの流入も急騰の背景にあるとみられる。外国人向け不動産販売を手がけるプラザホームズ(東京・港)の都内の取扱物件数は23年に19年比42%増え、24年は同7割強増える見通しだ。

今後の市場動向について、不動産調査会社の東京カンテイ(東京・品川)の高橋雅之上席主任研究員は都内の駅近物件の価格上昇は続く可能性が高い」とする一方、「(実需として住みたい)若い世代が戸建てや賃貸を選ぶようになり、中長期的にマンション販売市場が縮むことも考えられる」と話す。

(日本経済新聞 2024. 11. 19)



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)