



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。

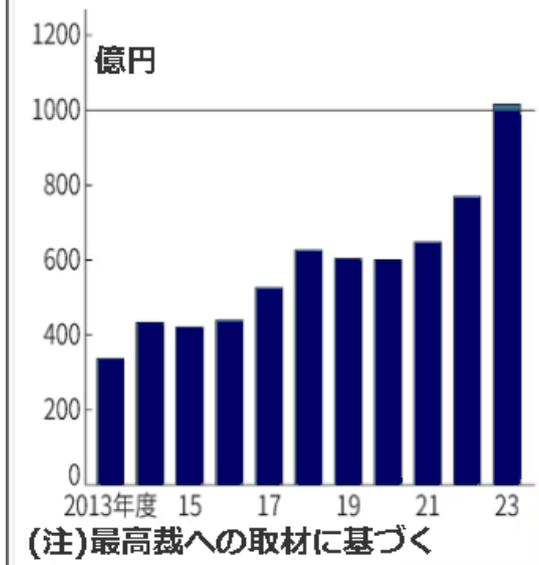
## 1. 相続人なき遺産 1000 億円超昨年度国庫に帰属 使途希望あれば遺言を!!

相続人が不在で国庫に入る財産が 2023 年度に 1015 億円となったことが最高裁への取材で分かった。10年で3倍に増え、初めて1000億円を超えた。配偶者や子どものいない単身高齢者は増加しており、今後も増え続ける可能性が高い。

相続時に登記されないことなどによる「所有者不明の土地」が全国で問題化し、土地については 23 年 4 月から国が不要な土地を引き取り国有地とする「相続土地国庫帰属制度」が始まった。資産は国庫に帰属すると使途が選べず、専門家は「望む使い道があれば早めに遺言をつくるべきだ」と指摘している。

最高裁によると、相続人不存在によって国庫に帰属した財産収入は 23 年度に 1015 億 5027 万円だった。22 年度の 768 億 9444 万円から 32% 増えた。記録が残る 13 年度は約 336 億円だった。財務省によると、国庫帰属分の遺産の使途は明確に決まっておらず、何らかの歳出に充てられるという。相続人が存在せず遺言もない場合、国や自治体のほか利害関係者が「相続財産管理人」の選任を家庭裁判所に申し立て、整理を任せる。未払いの公共料金や税金などの債務を清算した残りが国庫に入る。(日本経済新聞 2025. 2. 11)

国庫に入る相続人なき遺産は増加傾向



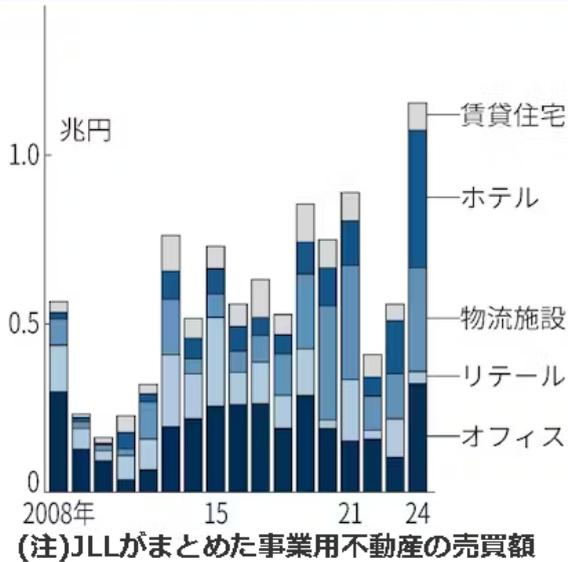
## 2. 関西不動産取引 1 兆円超、昨年訪日客でホテル伸び投資が活発!!

関西の不動産取引が急拡大している。不動産サービス大手の米ジョーンズラングラーサークル(JLL)がまとめた 2024 年の大阪圏(大阪府・京都府・兵庫県・奈良県)の不動産取引額は初めて 1 兆円を超えた。伸び率・幅ともに大きいのはホテルで、大阪・関西万博やカジノを含む統合型リゾート(IR)の開業を控え、観光客の増加期待から投資が活発だった。

24 年の大阪圏のホテルやオフィスなど既存の事業用不動産の売買額は約 1 兆 2000 億円で、23 年の 5600 億円から倍増した。直近のピークだった 21 年(9200 億円)を上回り、調査を開始した 08 年以降で初めて 1 兆円を超えた。

24 年の全国の不動産取引額は前年比 63% 増の 5 兆 4875 億円(速報値)で、増加分(約 2 兆 1000 億円)の 3 割ほどを大阪圏が占める。

## 大阪圏の不動産取引額



大型のホテル売買が相次いだ背景にあるのが、関西を訪れるインバウンド(訪日外国人)の増加だ。大阪観光局の推計では24年に大阪府を訪れた訪日客は1463万9000人と、新型コロナウイルス禍前の19年から2割増え、過去最多を更新した。

投資家の内訳を見ると国内勢が9割近くを占めた。世界的な金利上昇で債券投資のうまみが増し、不動産から分散投資を進める動きが海外勢にあるとみられる。

ホテル以外のオフィスや物流施設の取引も活発だった。24年はグラングリーン大阪やJPタワー大阪の開業などが続き、需給のゆるみが懸念されたが、人材確保や生産性向上へ高付加価値のオフィスへの

需要が根強かった。本町ガーデンシティ(大阪市)やサンマリオンタワー(大阪市)など大型物件が売買された。(日本経済新聞 2025.2.11)

### 3. 事業用不動産取引額 18%増 10年ぶり高水準！！

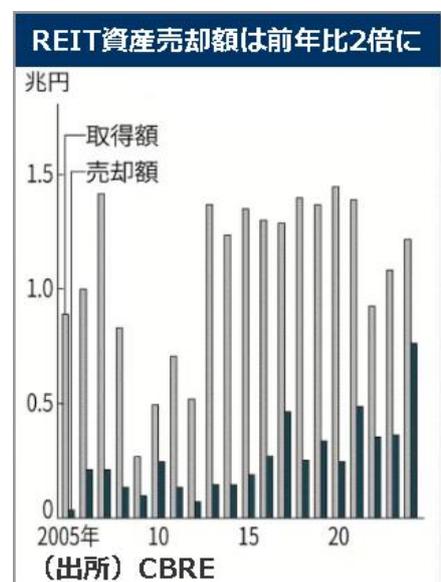
不動産サービス大手のシービアールイー(CBRE、東京・千代田)によると、2024年の国内の事業用不動産の取引額(10億円以上が対象)は4兆6600億円と、23年と比べ18%増えた。異次元の金融緩和を進めた「アベノミクス」下で不動産の売買が活発化した14年以来、10年ぶりの高水準となった。

インバウンド(訪日外国人)の増加などを追い風に、ホテル投資が前年の約2倍の1兆1500億円となり、2年連続で過去最高を更新した。取引額が大きいオフィスも賃料相場の上昇を背景に4割増えた。(日本経済新聞 2025.2.18)

### 4. REIT 資産売却額最多、24年、前年の2倍、不動産高騰で！！

不動産サービス大手のシービアールイー(CBRE、東京・千代田)によると、上場不動産投資信託(REIT)の2024年の資産売却額は7625億円となり、05年の集計開始以降で最多となった。不動産価格の上昇で膨らんだ含み益を自己投資口買い(株式の自社株買いに相当)や分配金に生かす流れが強まっている。

24年の売却額は前年比4006億円多く、2.1倍の規模となった。これまでの最多である21年の4874億円を大幅に上回った。日本ビルファンド投資法人は24年1月、グラントウキョウサウスタワー(東京・千代田)の一部を412億円で売却すると発表した。積水ハウス・リート投資法人は24年3月にガーデンシティ品川御殿



山(東京・品川)など3物件を段階的に売却すると発表している。

三井住友トラスト基礎研究所の中野邦彦 REIT 投資顧問部長は「含み益の拡大をうまく活用できている」と評価。その上で、「市場評価の向上には物件売却だけでなく、中長期でポートフォリオの質を引き上げる物件への入れ替えが欠かせない」と指摘する。(日本経済新聞 2025. 2. 19)

## 5. 弁天町、人集う街へ再開発大阪市、夢洲 IR の結節点へ!!

大阪市の人工島・夢洲(ゆめしま)への交通結節点となる弁天町駅(大阪市港区)周辺で再開発が動き出す。夢洲は大阪関西万博後の跡地利用が計画され、カジノを含む統合型リゾート(IR)の舞台にもなる。市は乗換駅の弁天町にホテルや商業施設などを誘致し、人が降り立つ大阪西部の拠点形成を目指す。

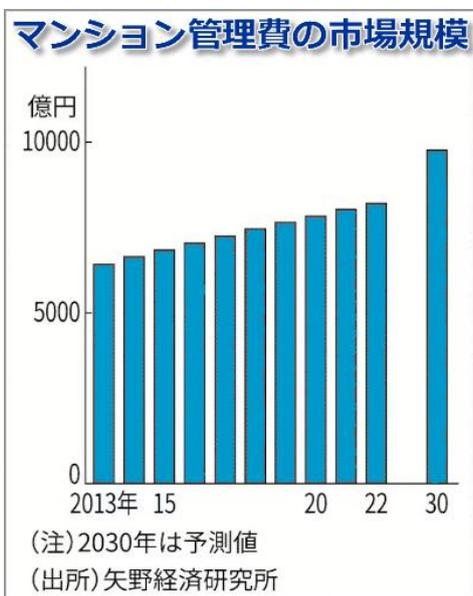
大阪市は、弁天町駅の西側に位置する市岡商業高校跡地の市場調査(マーケットサウンディング)を実施。2012年の閉鎖後、手つかずの状態が続いていた約2万㎡の土地で、にぎわい・集客拠点施設と、約4000㎡以上の平面広場の整備を条件とした。

早ければ10月の万博終了後に事業者を公募し、27年春の着工を目指す。

弁天町駅は大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)中央線で夢洲駅につながり、JR大阪環状線も通る。万博期間中は混雑が予想されることから、JR西日本は万博開幕まで駅舎の改良工事を実施し、大阪メトロと共同で両駅間の乗り換え経路も整備する。(日本経済新聞 2025. 2. 4)



## 6. 狙われるマンション積立金管理委託に潜むリスク、信頼逆手に横領絶えず!!



マンション修繕積立金の横領事件が後を絶たない。共働き家庭の増加や入居者の高齢化に伴い、管理組合業務を外委託する需要が高まった。不正リスクを排除し資産を守るには、住民自らチェックを担う仕組みが欠かせない。

被害額は1億円超。管理会社のビケンテクノ側から、女性が住むマンションの担当をしていた元課長の男(68)=懲戒解雇=が組合から預かった通帳を使って金を無断で引き出していた疑いがあると説明を受けた。被害は弁済されたものの「総会に参加する住民はごくわずか。通帳の確認すらしておらず、油断していた」と反省する。

ビケンテクノが2024年2月に公表した調査報告書によると、男は管理組合の出納や理事会のサポートなどの業務に従事。9年間で計14のマンション管理組合の口座から無断で9億円超の資金に手を付けていたという。被害に遭った管理組合側も通帳の開示を求めおらず、男が信頼を逆手に不正を重ね続けた実態が浮かぶ。

理事会資料の共有や総会の議決権行使をオンライン化するなど、組合運営への心理的ハードルを下げる工夫も広がっているとしたうえで「業者側に丸投げするのではなく、自分たちの資産は自分たちで守るという意識が求められる」と話す。(日本経済新聞 2025. 2. 13)

## 7. 不動産投資ローン残高最高、転売益狙う個人増加

銀行の個人向け投資用不動産ローンが伸びている。従来の相続対策目的での利用に加え、転売益を狙って分譲マンションを購入する個人が増える。2024年9月末時点のローン残高は26兆3千億円と統計が遡れる09年以降で過去最高を更新した。個人向け住宅ローンの競争が激しさを増す中、銀行が不動産投資ローンの強化に動いている。

不動産投資ローンは住宅ローンと異なり、個人が所有する不動産に賃貸用のアパートを建設したり、新築や中古のマンションを投資用に購入したりする際に借りる。

16年のマイナス金利の導入以降に、金利の低さが人気を呼び、16年10月~17年3月期の銀行の新規貸出額は2兆円を超えた。16年にスルガ銀行による不適切融資が問題視されて以降は下火になり、一時は半期ベースの新規貸出額が1兆円台前半に落ち込んでいたが、83年以降、復調傾向が顕著になっている。

賃貸用の不動産は相続時の節税効果が見込めるため、これまでは不動産を保有する富裕層の利用が多かった。ここに来て資産形成目的でローンを借りる事例が目立つ。

(日本経済新聞 2025. 2. 4)

不動産投資ローンへの参入が相次ぐ	
住信SBIネット銀行	23年に東京23区などの物件に資産形成ローンを提供開始
大和ネクスト銀行	24年10月に不動産投資ローンの提供を開始
UI銀行	24年12月に参入
コンサルディアFG	三井住友信託銀傘下で不動産投資ローンを手掛けるノンバンクを買収

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)