



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. 不動産、外資の購入最高、賃料上昇見込む!!

海外投資家による国内不動産の取得が活発だ。2025 年 1~6 月のオフィスビルなどの購入額は前年同期比 2 倍の 1 兆円超と過去最高となった。

物価高に伴う賃料の上昇期待や欧米よりも高い収益性が背景にある。海外マネーの流入はマンションなど不動産価格高騰の一因にもなっている。

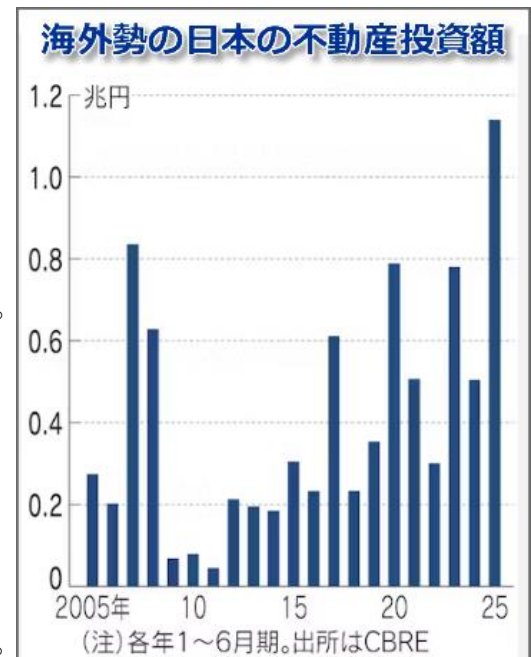
主因の一つが現在の物価高が定着するとの観測だ。7 月の消費者物価指数(CPI、20 年=100)は、生鮮食品を除く総合の指数が前年同月比 3・1%上昇と 8 カ月連続で 3%台となった。不動産賃料の上昇圧力につながるとの見方が多い。世界で見た日本の不動産の収益性の高さも魅力になっている。

日本の上場企業の間で資産効率改善に向けて保有不動産を手放す動きが出ていることも拍車をかける。

CBRE の能勢知弥アソシエイトディレクターは「インフレと賃料上昇に期待を寄せる海外投資家は多い。当面は高水準の投資が続きそうだ」と指摘する。

海外勢が大量の資金を日本に振り向ける限り、不動産価格は当面強含みで推移しそうだ。一例が中古マンション。東京カンテイ(東京・品川)によると、7 月の平均希望売り出し価格は前月比 1・4%高の 1 億 477 万円(70 m²あたり)と最高値を更新している。

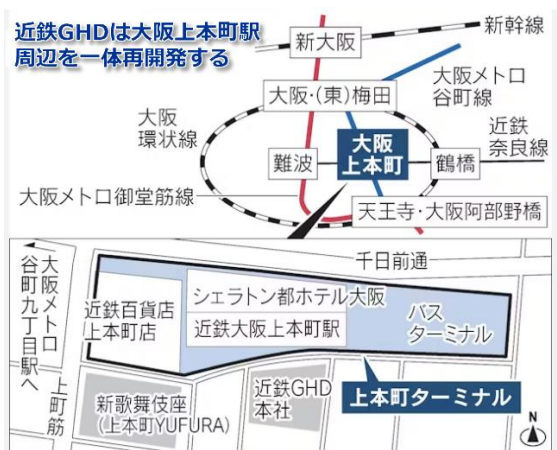
(日本経済新聞 2025. 8. 29)



2. 上本町・あべの・なんば刷新、近鉄 GHD 百貨店建て替えホテルでも検討!!

近鉄グループホールディングス (GHD) は新型コロナウイルス禍で白紙化した大阪上本町駅と周辺の再開発を 2030 年以降に始める。総投資額はあべのハルカスを上回る 1300 億円超を見込む。主な事業基盤とする大阪阿部野橋駅、大阪難波駅とともに一体でエリアの魅力を高める。インバウンド(訪日外国人)客の需要もあり、業績の回復が積極投資を促す。

近鉄 GHD は 3 月に策定した 36 年 3 月期までの長期ビジョンで、大阪市の大繁華街である「あべの」と「なんば」に上本町を加えた広域のまちづくりに力を入れる方針を掲げた。若井社長は上本町エリアを「文教地区で若い世代の流入が続き、居住や商業など多様な需要が見込める」と期待する。



(田村修吾)(日本経済新聞 2025. 8. 26)

万博や日本初のカジノを含む統合型リゾート (IR) の誘致を契機に、大阪市中心部の主要駅周辺の再開発や公共交通機能を充実する動きが出てきた。コロナ禍を経て、インバウンド需要の回復伸長は再開発の機運醸成につながっている。

半面、物価高に加えて建設費の上昇は再開発に影を落とす。金利も上がれば資金調達の負担も増す。そのなかで投資をいかに継続し、事業機会を広げられるか。関西鉄道各社の胆力も問われる。

3. 天王寺区に 50 階タワマン、完成は 30 年代、文教地区、著名な学校多く!!



積水ハウスは大阪・天王寺にタワーマンションを開発する。旧大阪警察病院の土地を取得し、地上 50 階前後で検討している。病院建屋の解体が終わり次第着工し、完成は 2030 年代になる見通しだ。梅田をはじめとするキタや心斎橋などミナミに次ぐ繁華街の天王寺周辺でも超高層物件の開発が活発になりそうだ。大阪市内で天王寺区は文教地区としても知られ、著名な学校も多い。天王寺区の教育環境に魅力を感じるファミリー層にとってタワマンは人気だ。

梅田などのタワマンは東京をはじめ大阪以外や海外に在住する購入者も少なくないが、天王寺区では地元の実需が中心だと見込まれる。積水ハウスが開発する物件はその受け皿になりうる。

大阪市内ではタワマンの開発計画が相次ぐ。阪急阪神不動産は福島区の野田駅近くで、30 年をめぐりに地上 51 階建ての物件を開発する。関電不動産開発は北区中之島 5 丁目で 31 年に地上 57 階建て、その隣地では住友商事などが 30 年にも 52 階建ての物件を完成させる。

デベロッパー同士でマンション用地の獲得競争は大阪でも激しくなっている。土地を最大限に活用するため物件の高層化も一段と進みそうだ。(日本経済新聞 2025.8.9)

4. 国税の滞納 1 兆円規模、物価高で企業の資金繰り悪化、21 年ぶりの水準!!

国に納める税の滞納が増えている。2024 年度に新たに発生した滞納額は前年度比 2.4%

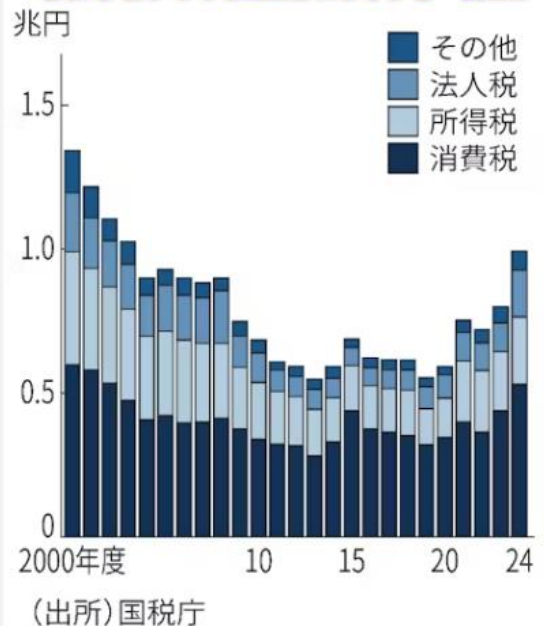
増の 9925 億円で、21 年ぶりの高水準となった。物価高で企業の資金繰りが悪化し、消費税や法人税の納付が滞っている。滞納額は今後さらに増える恐れがある。

国税庁が 8 月 27 日に発表した租税滞納状況によると、24 年度の新規滞納額は 2 年連続で増えた。バブル期直後をピークに減少傾向だったが、新型コロナウイルス禍以降は増加基調に転じた。コロナ禍前の 19 年度と比べると 1.8 倍に膨らんだ。

24 年度の新規滞納額で最も大きいのが消費税で 21% 増の 5298 億円と全体の半分以上を占めた。所得税は 14% 増の 2343 億円、法人税は 63% 増の 1627 億円だった。

回収し終えたり回収不能と処理したりした金額は 9488 億円と 24% 増えたものの、新たに発生した金額の方が大きく、年度末時点の滞納残高は 9714 億円と 5% 増加した。残高が増えたのは 5 年連続だ。(日本経済新聞 2025. 8. 28)

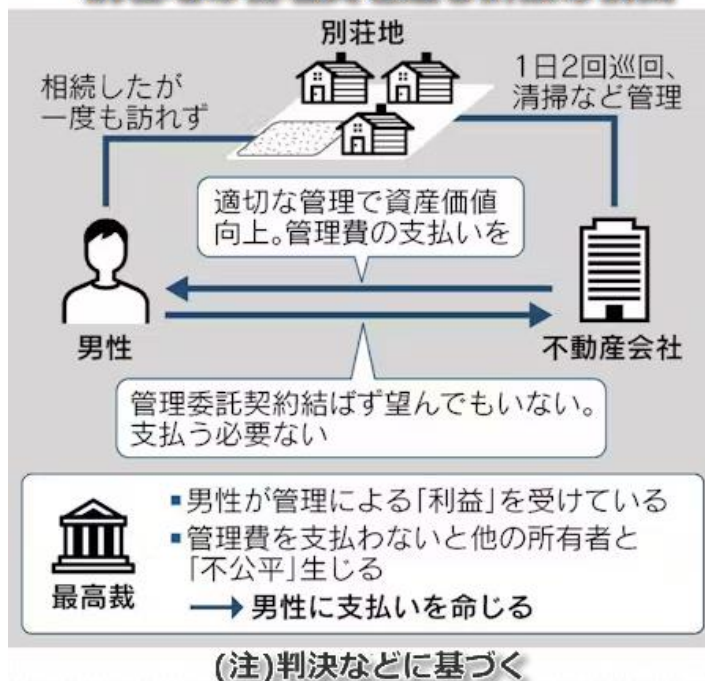
税滞納の発生額は再び増加



5. 別荘地、委託契約すら結んでいないのに管理費の請求書届く、争いに！！

「管理費を支払ってもらえない状態が続いています」。送り主は別荘地の管理を担う不動産会社。

別荘地の管理費を巡る訴訟の構図



1 区画あたり年 4 万円ほどの管理費を少なくとも 5 年分滞納していると約 20 万円の支払いを求められた。頼んでもいないのに支払う義務はないと考えた男性が費用を振り込まずにしていると、不動産会社から「不当利得を得ている」として管理費分の支払いを求める訴訟を起こされた。

司法判断は割れた。一審・東京地裁は不動産会社が別荘地全体の管理に費用を支出したとしても、そのことによって男性側との関係において損失が生じたとは認められないとして請求を棄却した。これに対し、二審・東京高裁は管理による資産価値の維持・向上という恩恵を男性側がただ享受していると判断し、

管理費を支払うよう命じた。

男性同様に管理費を支払わない別の所有者に対して同じ不動産会社が起こした訴訟も一、二審の判断は分かれていた。論点が同じ 2 件の訴訟は最高裁に持ち込まれ、統一判断を待つこととなった。

最高裁が着目したのは、男性側が受けていた「利益」と他の別荘地所有者との「公平性」だ。不動産会社の管理業務は「別荘地としての基本的な機能や質を確保するために必要なもので、別荘地全体が管理の対象」と指摘。「一部の所有者だけを管理業務による利益の享受から排除することは困難だ」とした。

その上で、男性側が利益を享受しており、管理費を負担しなければ支払っている他の所有者との間で不公平が生じると判断。契約を結んでいなかったとしても「管理費に相当する額の負担を免れることはできず、このように解することが契約自由の原則に反するものでないことは明らか」と結論付けた。（日本経済新聞 2025. 8. 24）

6.外国人の転入超、大阪市全国首位、外国籍、人口の6.8%に、特定技能急増

総務省が8月6日発表した住民基本台帳に基づく人口動態調査(2025年1月1日時点)で、大阪市の外国人の転入超過(社会増)が全国の市区町村で最多の1万9903人だった。観光関連の人材需要を背景に、特定技能や経営・管理の在留資格の住民が増えた。一方、社会増では死亡数から出生数を引いた自然減を補えない自治体も多い。

転入増加を支えるのは、特定技能や経営・管理ビザで入国する外国人だ。大阪市が公表した在留資格別の外国人人口の資料(各年3月末時点)によると、19年4月に始まった特定技能1号は取得者が約8000人となり、経営・管理は30年比2.7倍となった。

日本総合研究所の藤山光雄・関西経済研究センター所長は「アジアからの訪日客の増加を背景に、宿泊施設や飲食店で外国人スタッフの需要が高い」と説明する。特に中国籍の住民の増加が顕著で、住民数は24年末に初めて韓国籍を上回った。「中国の国内経済の伸びが鈍化するなか、海外での生活を求める人が増えている」（藤山氏）

市内の外国籍住民は人口の6.8%を占めるようになり、教育現場は受け入れ態勢の整備を急ぐ。

少子高齢化に伴う人手不足で、外国人の働き手の需要は今後も高まる見通し。子育てや日常生活の支援を含め、地域への順応を促す施策がいつそう重要になる。

（日本経済新聞 2025. 8. 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)