



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. 銀行・証券、相続手続き共通に、書類提出1回で完了大手7社

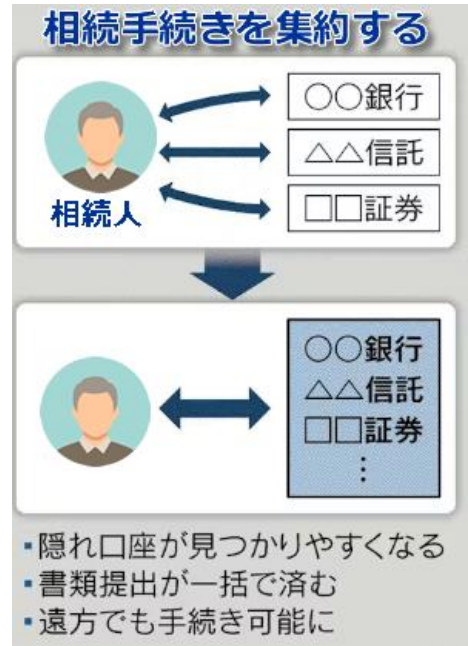
銀行や証券など大手金融機関7社が、顧客の遺産相続手続きを一括で対応できるようにする。今秋に新会社を設立する。金融機関ごとに必要だった書類提出が一度で済むほか、気づかなかった故人の口座を見つけることもできる。高齢社会で増える事務負担を軽減する。

システム開発を担うNTTデータなどを含めた10社でこのほど覚書を交わした。2027年夏に一部地域で試験導入し、28年秋に全国でサービス提供を目指す。新会社の出資比率は各社とも15%未満とし、今後参加する金融機関をさらに募る。

有価証券や預金などの相続手続きは煩雑だ。相続人はまず各社に死亡した旨を伝え、口座を凍結する必要がある。ただ亡くなった人がどの金融機関にどのような資産を持っていたのか分からないことも少なくない。不明な場合は通帳などを手がかりに各金融機関に問い合わせなければならない。

口座が特定できたのち、亡くなった人の戸籍謄本や印鑑証明を提出手続きを進める。相続人は各社と同じやりとりを繰り返さなければならない、大きな負担となっていた。ほとんどの人にとって慣れない手続きで、書類の不備も多い。

新たな仕組みでは、相続人が1社に連絡すれば参加する金融機関のどこに口座を持っていたかがわかる。戸籍謄本など資料の提出もウェブ上へのアップロードで済むため、相続人が遠方に住んでいても手続きできる。各金融機関による相続実行の手前の段階まで完結する。 (日本経済新聞 2026.4.8)



2. 大阪中之島、JR もにらみ再開発急ぐ旧東洋紡本社をホテルに!

関電不動産開発は大阪・堂島浜の旧東洋紡本社を 200M 級の超高層ビルに建て替える。ホテルやマンションなどを入れ、2032 年の完成を目指す。関西電力グループが本拠とする中之島を縦に貫く鉄道「なにわ筋線」の開通も 30 年に控え、一帯の再開発を急ぐ。

中之島は京阪中之島線の中之島駅近くになにわ筋線の新駅が設けられる。新大阪や梅田から難波を経て関西国際空港へのアクセスが向上する。30年秋にはカジノを含む統合型リゾート(IR)大阪・夢洲(ゆみしま)に開業し、外国人の観光需要が増すと期待がある。

そのなかで関電不は中之島周辺で相次ぎ再開発を仕掛ける。24日には関電の本店東隣で8階建てのオフィスビルを着工したと発表した。関電が入居する。延べ床面積は約1万740㎡で、28年の竣工を予定する。

関電不は中之島の再開発を加速する



大阪の迎賓館と称される「リーガロイヤルホテル大阪」がある中之島5丁目では、高さ205m、57階建て、1010戸のタワーマンションをNTT都市開発や住友商事と共同で手掛ける。6月に着工、32年に完成予定だ。「川辺の環境や梅田まで歩ける距離感に加え、なにわ筋線が開通すれば将来的な資産性も担保できる」。関電不住宅事業本部の崎山哲也販売部長は強調する。

29年にはユニバーサル・スタジオ・ジャパン付近に英IHGホテルズ&リゾーツが「インターコンチネンタル」など3ブランドを集めたホテル

を開業する。30年の竣工を目指し大和ハウス工業が建て替える梅田の「大阪マルビル」もホテルを誘致する。

職住の機能充実でにぎわいの創出をめざす中之島は今後、訪れる人や住む人の増加を想定した社会インフラの機能強化も重要性を増す。快適性の確保はまちの魅力を高めるだけでなく、梅田など他のエリアとの競争力にもつながる。(日本経済新聞 2026. 4. 22)

3. 定借マンション供給2.7倍、地価上昇、用地取得難しく

「定期借地権付き」の新築マンションの首都圏の供給戸数が2025年に24年の2.7倍に増え、過去最多となった。地価上昇で用地取得が難しくなるなか、好立地で割安な物件として開発が進む。若い世代をはじめ実需要の注目を集めるが、中古価格の変化など一般的な物件との違いを理解しておく必要がある。

定借マンションは、50年や70年といった期限付きで地主から土地を借り、その上に建てられた物件だ。購入者は建物のみを区分所有し、最終的には期限を迎えるタイミングで建物を解体し更地に戻して土地を返還する。購入後に一般的なマンションではかからない地代や解体積立金などの負担が発生するのも特徴だ。

不動産経済研究所(東京・新宿)によると、首都圏の定借マンションの供給は25年に1502戸と過去最多となった。

地価上昇を受けて地主が土地の収益性に期待して手放さなくなり、マンション用地の取得が難しくなるなかで、不動産デベロッパーが開発を進めている。

最近では駅が近かったり都心の一等地であったりする好立地での供給が目立つ。



定借マンションは土地取得コストを抑えられる分、販売価格が割安になりやすいことも注目点となっている。不動産経済研究所の松田忠司上席主任研究員は「同じエリアで一般的なマンションを買おうとすると15~20%ほど高い価格になるケースが多い」と話す。

一方、定借マンションは期限を迎えると住み続けることができなくなるため、購入者はこの点を踏まえた人生・資産設計が必要になる。近年目立っているのが、期限まで住み続けず、途中で中古物件として売りに出そうという実需層だ。(日本経済新聞 2026.4.15)

4. 建築確認負担軽く、審査・設計修正を効率化

国土交通省は2029年春から住宅着工に必要な建築確認の審査に「BIM」と呼ぶ新しい3次元データを使えるようにする。建築部材や仕様といった様々な情報がひも付き、データ修正や照合作業の効率が大幅に上がる。今後深刻になる建築士不足に備える。

ビルや住宅を建てる際、地方自治体や民間の確認検査機関に書類を出し、防火などの設計が建築基準法に適合するか確認を受ける必要がある。

この審査対象にBIMデータを加える。ビルディング・インフォメーション・モデリングの略で、設計・施工・維持管理の情報を一元管理できる。

今はCAD(コンピューターによる設計)でつくった平面・立面などの図面を提出している。CADデータでも申請できるものの、審査では壁や柱などを図面ごとに突き合わせ、整合しているか確認する必要があった。BIMならデータに各図面の整合性が確保され、審査機関は突き合わせを一部省略できる。視覚的に確認できるため建物の全体像も把握しやすく、疑義照会なども減りやすい。(日本経済新聞 2026.4.27)

5. 大阪ミナミにも再開発の波オフィスも供給

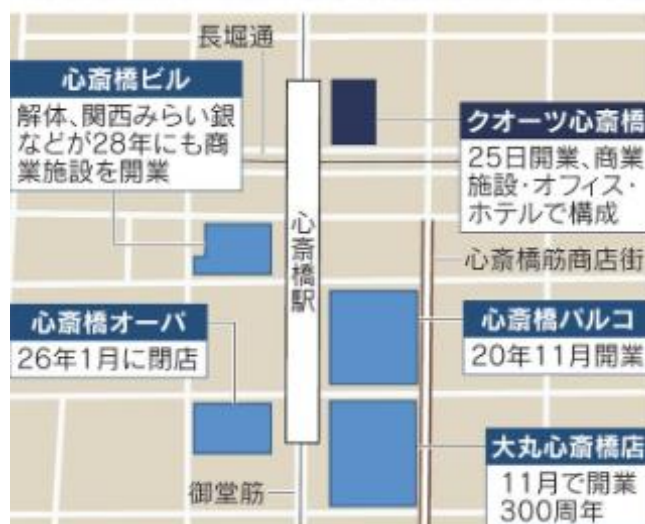
ヒューリックなどは4月22日、高層複合ビル「クオーツ心斎橋」を報道公開した。高さ132mで高級ブランドなどの店舗をはじめ、オフィスやホテルが入り、25日開業する。

近年の大阪の再開発は「グラングリーン大阪」をはじめとする梅田などのキタが中心だったが、今後は心斎橋を含むミナミでも商業ビルの開業が続く。

御堂筋沿いにある「心斎橋ビル」はりそなホールディングス傘下の関西みらい銀行や大阪メトロなどが再開発し、28年末にも高級ブランドなどが入る施設を開業する。同ビルは関西みらい銀が営業拠点として使用していた。1月に閉館した「心斎橋オーパ」の跡地も再開発が注目されている。

一方で心斎橋はオフィスが少ないとされる。オフィス仲介大手の三鬼商事(東京・中央)によると、3月の心斎橋・難波地区の空室率は1.4%と大企業が集まる梅

心斎橋は商業施設を中心とした開発が続く



田地区よりも1.2低い。1坪当たりの賃料は1万3310円と、梅田より4000円以上安く、上昇余地も見込める。クオーツ心齋橋には8~14階にオフィスが入る。約5500平方の賃貸面積に不動産関連企業など10社強が入居を決めたという。ヒューリックのビル事業企画部の山家崎匡晃氏は「競合物件がほとんどなく、既に賃貸と面積の9割以上が埋まっている。」

(日本経済新聞 2026. 4. 23)

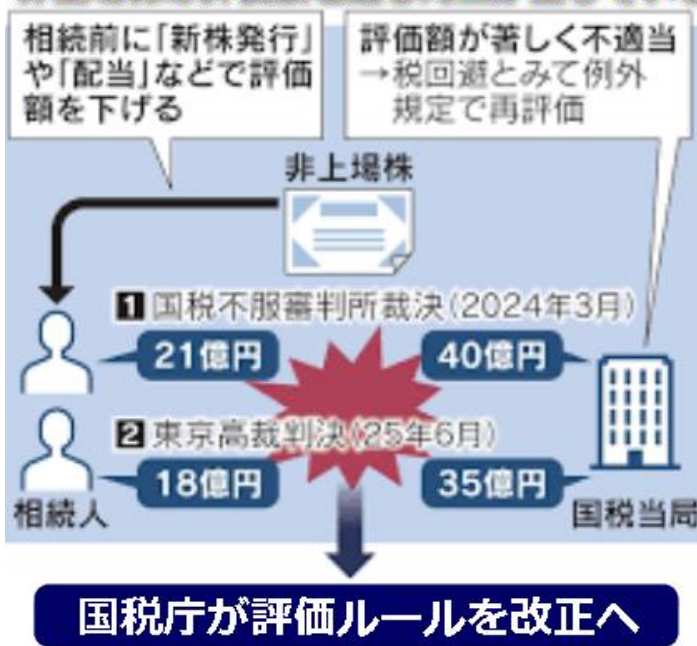
6. 非上場株の相続、国税庁評価ルール見直し、節税抑止 過度の節税を注視！

国税庁が非上場株の評価ルールを見直す。背景にあるのが、相続時に時価を測るための「物差し」が事業承継を促す政策目的で使われてきた実態だ。使う方式次第で評価額に4倍の差が出るケースもあり、かねて抜本改正の必要性が指摘されていた。

「非上場株の評価額が実際の価値の10分の1になる例もある。3分の1や半分ぐらいはざらだ」。相続税に詳しい国税OBの税理士が明かす。

国税庁はルールに基づいた評価でも「著しく不相当」と認めた場合、例外規定の「総則6項」を用いて課税できる。同規定の適用は10年間(2015~24事務年度)に2件あり、国税庁によると、非上場株関連が14件と過半を占めた。

非上場株の評価額を巡る対立が生じている



ある不動産管理業の非上場株は、相続人側が約21億円と評価・申告したが、国税当局が6項を適用し約40億円と再評価して課税処分し、国税不服審判所で認められた。裁判になった別の事案では新株発行などの手法で評価額を大幅に下げ約9億円の税負担を軽減していた。

今回の見直しは非上場株の評価を適正にする狙いだが、近年の実情を踏まえると規模の大きな企業の株式は評価額が上がる方向で議論が進むとみられる。企業が生み出す利益をもとにした評価方法などを参考にする可能性がある。(日本経済新聞 2026. 4. 15)

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)