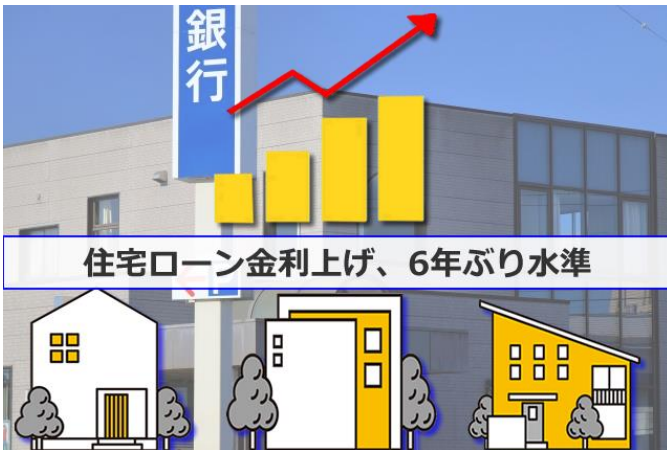




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 住宅ローン金利上げ、10年固定 3メガ6年ぶり水準に！！



住宅ローンの固定金利が上昇している。2月適用分について、三菱UFJ銀行が10年固定型の基準金利を年3.49%、三井住友銀行は年3.5%、みずほ銀行が年2.8%、に揃って引き上げる。

3メガバンクの金利はいずれも2015年～16年以来の高水準となる。長期金利の上昇を受けた措置で、高値圏での取引が続く住宅販売に影響を与える可能性もある。

2月の10年固定金利の引き上げ幅は三菱UFJ

と三井住友が0.1ポイント、みずほは0.05ポイントになる。住宅ローン大手の三井住友信託銀行も2月から年2.95%から年3.0%、りそな銀行も年3.3%から年3.35%に基準金利を見直す。各行は基準金利をもとに実際に顧客に貸し出す金利を定める。

最も条件の良い優遇金利は2月から10年固定でみずほが0.90%、三菱UFJが0.84%になる。銀行は10年物国債の利回りなどを参考に住宅ローン金利を定めている。ローン金利の低下を背景に住宅価格は高値圏で取引されてきたが、こうした流れに影響を与える可能性もある。

日銀が16年にマイナス金利政策を導入したことを受けて、住宅ローン金利は低下基調が続いてきた。最も低い水準だった16年当時と比べ、現行の10年固定は0.3～0.5ポイントほど高い。固定金利は将来の金利上昇リスクを抑えられる一方、変動金利よりも金利水準が高くなる。

(日本経済新聞 2022.2.1)

2. 所有者不明土地、防災・再生エネに！

公共利用の用途広げる 改正法案閣議決定！！

政府は2月4日、所有者がわからない土地の活用を促す特別措置法改正案を閣議決定した。公共目的で利用できる用途を広げ、防災施設や小規模な再生可能エネルギー設備を新たに加える。使用期限も現行の10年から20年間に延ばす。少子高齢化で放置される土地が増えることを見据え、対策を強化する。

通常国会で所有者不明土地特措法を改正し、年内の施行をめざす。地方では高齢化の加速で亡くなる土地所有者が増えている。一方、相続する子供らの所有意識は低く、登記されないままに所有者不明土地が増えれば、道路整備など公共事業やまちづくりだけでなく、民間の取引にも支障が出る。

民間有識者の報告書によると、全国の所有者不明土地は2016年時点で九州を上回る規模の約410万ヘクタールに上る。必要な対策をとらなければ、40年には北海道の面積に迫る約720万ヘクタールに増える見通しだ。機会損失や税の滞納などで約6兆円の経済的損失生じると予想する。

改正法案の主なポイント

所有者不明の土地の活用促進

- ・ 備蓄倉庫や再エネ施設を整備可能に
- ・ 土地使用权を最長20年間に延長
- ・ 廃屋が残った土地も対象

土地管理の適正化

- ・ 自治体の代執行制度を創設。ごみやガレキの撤去を容認

地域の体制強化

- ・ 土地を利用者に仲介する法人を指定
- ・ 所有者探索を補助金で支援

現行法では自治体や民間事業者が所有者不明の土地を公共目的に利用できる「地域福利増進事業」の仕組みがある。公園や広場、駐車場、公民館などに使えるが、改正案では防災や再エネ分野も用途に追加する。

防災関連は自治体から要望の多かった備蓄倉庫や蓄電池設備などを想定する。発電設備の整備は今でも認めているが、出力1000キロワット以上の大型設備に限っていた。この条件を緩め、小規模な太陽光発電も認める。災害時に地域に供給するなど電力の地産地消につなげる。

民間事業者が防災や再エネ施設などを整備する場合は、土地の使用权上限を20年間まで延

長する。現行の10年間では施設を整備しても費用を回収できないといった指摘が出ていた。金融機関からの資金調達容易になるとみる。原則として建物のない空き地に限っていたが、廃屋などが残っている事例も容認する。

空き地の仲介や売買を後押しする仕組みも整える。市町村長が土地の仲介に取り組むNPO法人などを指定する。利用希望者に情報を提供したり、隣接する道路を広げるなど土地を使いやすくしたりする。指定によって公的な信用力を高め、地域づくりを支えてもらう狙いだ。

(日本経済新聞 2022.2.5)

3. 不動産買収に保険 法令違反など損害補償 東京海上！！

東京海上日動火災は不動産投資ファンドや不動産会社向けに、不動産の買収リスクを補償する保険を販売する。買収後に建築基準法違反、施工不良が発覚して損害を被った場合などに損害を補償する。不動産取引が活発になっており需要が見込めると判断した。

法令違反ないと示すために売買契約書に明記する「表記保証条項」に違反が見つかった場合に補償する。法令違反は双方で見解が異なったり、損害時まで売り主のファンドが解散・倒産したりするリスクがあるため、売り主から十分賠償を受けられない事例が多いという。



損害額は数千万～数十億円となる場合がある。支払限度額を5億円に設定した場合、保険料は年250万～500万円程度とする。現物の不動産でなく、賃料受け取る権利である「不動産信託受益権」を売買する場合も補償する。

(日本経済新聞 2022.1.14)

4.倒産抑制ひずみ蓄積 昨年、コロナ対策で57年ぶり低水準

返済開始で息切れも！！

企業倒産が歴史的な低水準となっている。新型コロナウイルス禍2年目の2021年は6000件超と1964年以来57年ぶりの少なさになったようだ。政府や金融機関が約55兆円の融資で資金繰りをつないだ。

半面、中小企業の返済能力は約10年ぶりの水準に低下し、返済の本格化で息切れする懸念も強まる。オミクロン型が流行すれば倒産を抑え込むひずみがさらに蓄積しかねない。21年の倒産件数はコロナ禍が始まった20年に続いて2年連続で減ったもようだ。

1964年の4212件に次ぐ低水準。東京五輪に向けた建設需要や消費拡大で倒産が少なかった当時と異なり、政府の資金繰り支援で倒産を抑制している。

政府は20年5月に、政府系金融機関のみだった実質無利子・無担保融資(ゼロゼロ融資)の担い手を民間金融機関に広げた。債権が焦げ付いても信用保証協会が代わりに弁済するため、金融機関が積極的に融資に乗り出し、20年1月から21年12月下旬までの中小企業向けコロナ融資の承諾額は政府系と民間系を合わせて約55兆円に達した。

月次の支援金や雇用調整助成金、飲食店向けの時短協力金などの補助金も企業の資金繰りを支えた。財務省の法人企業統計調査によると、21年6月末の企業による借入金は前年比37兆円増えた一方、手元資金も9兆円伸びた。

倒産を制作効果で強引に抑え込んでいるのが実態だが、こうした資金繰り支援はいつまでも続くわけではない。東京商工リサーチの友田信男常務は「ゼロゼロ融資の返済が本格的に始まる22年以降、企業の倒産が増勢に転じる可能性が高い」と指摘する。

予兆はデータから読み取れる。日本政策公庫によると、元金の返済が始まった企業は21年9月時点で56.4%。一方、条件変更や追加融資を実施した先は7.7%で社数にして約5万先にのぼる。政府系金融機関の支店職員は「返済が始まるタイミングになり、飲食店でポツポツと倒産が出始めてきた」と明かす。

返済能力低下の主因は稼ぐ力の落ち込みだ。21年7~9月期と比べると、全規模・全産業で7.4%減った。業績が堅調な製造業に比べ飲食業や宿泊業などの非製造業は厳しい。資本金1000万円以上1億円未満の宿泊・飲食サービス業に限ると31.9%減で悪化が顕著だ。

自民党の金融調査会は21年12月、過剰債務を抱える企業の負担軽減策を検討すると表明し、政府にも協力を求めた。オミクロン株が流行すれば追加支援となる可能性があるが、うまく経済を回しながら感染を抑える方策をとらなければ、ひずみの解消は見えてこない。

(日本経済新聞 2022.1.10)



5.八尾空港の西側再開発 国など駐機場跡 9.2ヘクタール！！

国と大阪府八尾市、大阪市は、八尾空港西側にある駐機場跡地9.2ヘクタールを再開発する。今春から民間の提案を募り、都市計画を策定。それを受けて国は3年以内に土地を売却する見通し。空港、地下鉄の八尾南駅、幹線道路の大阪中央環状線から近い立地を生かし、住宅や物販、生活サービスなどの複合拠点にしたい考えだ。

予定地は7.1ヘクタールが八尾市に、2.1ヘクタールが大阪市にある。両市と大阪航空局、近

再開発予定地は9ヘクタールを超す



畿財務局の間で再開発に合意した。民間の参画移行や市場性の有無を把握するため、共同でサウンディング調査を実施する。八尾市の大松桂右市長は12月9日、市政運営方針についての記者会見で「近隣には空港、地下鉄、幹線道路がそろっておりポテンシャルは大きい」と述べた。八尾空港は定期便がなく、測量、遊覧などが主体となっている。大松市長は「今のま

まではもったいない。空港の使い方も含めてプランを募りたい」と語った。

八尾空港の北には、大阪府が非常食や救援物資を保管・集配する中部広域防災拠点があるが、大阪中央環状線とのアクセスが悪い。そのため再開発予定地の一部を幹線道路として活用する。再開発の具体化では、大阪府と大阪市が広域で街づくりを進めるために立ち上げた「大阪都市計画局」と密接に連携する。

(日本経済新聞 2021.12.24)

6. 私募REIT 伊藤忠が参入 自社開発物件組み入れ！！

伊藤忠商事は非上場の不動産投資信託(REIT)事業に参入する。7月をめどに私募リートの運用を始め、運用規模は5年後に1千億円規模を目指す。伊藤忠グループで開発するオフィスや住宅、ホテル、商業施設などの不動産をリートに売却する。安定した利回りが期待できる投資先の一つとして、機関投資家の需要増に対応する。

「アドバンス・プライベート投資法人」を立ち上げ、金融機関や年金基金などから資金を調達する。不動産の種類を限定しない総合型リゾートとして運用し、主に伊藤忠が開発した自社グループの物件を組み入れる。投資家からの安定的な資金を元手に不動産開発を進める。

私募リートの新設とともに、リートの運営子会社も再編する。伊藤忠はすでに賃貸住宅と物流施設に特化した上場リートを運営しており、それぞれの運用会社2社を6月に合併する。

統合後の運営資産は5500億円超となる見通しだ。新会社で私募リートも含めた3つのリートを運用する。リートの運営管理や不動産情報の収集、顧客開拓などでノウハウや人員を共有する。

(日本経済新聞 2022.2.4.)



7. 空き家問題打開へ増税案 自治体危険な物件減らす切り札！！



宅地の税優遇を見直す自治体が相次いでいる。兵庫県の神戸市や尼崎市が固定資産税の軽減措置に例外を設け、京都市はさらに新税を設ける条例案をまとめた。税を重くする強硬策の背景には、自治体による空き家対策の手詰まり感がある。

「老朽空き家をもう少し幅広く適用除外にする取り組みを進めます」。尼崎市の稲村和美市長は2021年2月の記者会見で、家屋のある土地を対象とした固定資産税の優遇を見直し、倒壊などの危険がある空き家は対象から外す

と表明した。所有者に適切な管理を促す猶予期間を設けるため、23年度から実施する方針だ。

家屋のある土地は「住宅用地」として税控除の対象になる。傷みがひどい家屋を住宅とみなさず「非住宅用地」に変更すると税額は3～4倍程度にはね上がる。固定資産税の優遇は高度成長期に農地などの宅地化を進めるために導入されたが、今では空き家放置の要因になっている。

空き家対策特別措置法は、市町村長が所有者に改修などを助言・指導し、改善されなければ勧告、命令に進む。命令に従わない場合、危険を取り除くため自治体が行政代執行によって解体することがあるが、結果的に行政側の費用負担となるケースが少なくない。

13年に固定資産税の優遇見直しを可能にする条例を定めた京都市は、新税の導入にも動く。管理が行き届いていない物件など約1万3千戸を課税対象とする「別荘・空き家税」の条例案を2月17日開会の市議会で審議する。市内は景観対策による高さ規制などが厳しいため住宅が不足し、子育て世代の流出を招いている。

市関係者は「空き家の利活用を促し、定住人口を増やしたい」と話す。

新税は固定資産税の評価額に一定割合を乗じた額に、立地や広さを考慮した「立地床面積割」を加えて課税する。早ければ26年にも導入する予定で、税収は初年度に約8億6千万円、2年目以降は約9億5千万円を見込む。「相談に来る市民の多くは高齢者だ。放置空き家の予備軍とも言える物件をどうすべきか、悩んでいる人は多い」（市まち再生・創造推進室）という。

「所有者不明で数千万円もの解体費用を回収できない」「相続人の確認作業に数百万円かけて家系図を作った」。こうした事例は各地で現実となっている。改修・解体を助成する制度もあるが、空き家は全住宅の1割強を占める800万個を超えて増え続けている。

(日本経済新聞 2022.2.12)

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)