



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. 関西最高タワマン、グラングリーン大阪最上階1戸40億円、うわ高っ！

積水ハウスは5月25日、グラングリーン大阪(大阪市北区)の南街区で着工したタワーマンションの概要を発表した。2028年3月の完成で地上45階建て総戸数は538戸。2億円前後から販売する。最上階の4戸は40億円(広さ387㎡)で関西のマンション住戸で最高額になるという。

名称は「グラングリーン大阪 THE SOUTH RESIDENCE(ザサウスレジデンス)」。10月下旬から一般販売を始め、引き渡し開始は28年6月を見込む。一般分譲の対象となる217戸の広さは51~203㎡。

積水ハウスは三菱地所レジデンスなど7社とともに開発する。JR大阪駅(うめきた地下口)から徒歩3分の位置で、27戸には専用エレベーターで自家用車のまま乗り入れられる「カーギャラリー」を設けるほか、多くの部屋で床から天井まで届く窓も設置する。

これまで関西のマンション住戸の最高販売額は、積水ハウスなど8社が手がけた「グラングリーン大阪 THENORTH RESIDENCE(ザノースレジデンス)」最上階(305㎡)の25億円だった。ザサウスレジデンスの最上階4戸は、ザノースレジデンスの申込者向けの先行販売で売約済みという。

今回の価格設定について、積水ハウスの関口大展大阪マンション事業部長は「建設費の高騰に加え、大阪駅により近い立地や最新機能を盛り込んだことが反映されている」と説明した。(日本経済新聞 2026.5.26)



2. 土地、保証頼らず融資、3メガや地銀企業の成長性担保に融資!!

3メガバンクや地銀など10行以上の金融機関が近く、企業の技術力や成長性を担保にする新型の融資に参入する。不動産担保や経営者の個人保証に頼らないのが特徴だ。スタートアップの資金調達に追い風となる。

企業のノウハウや顧客基盤、将来のキャッシュフローを担保にできる25日施行の「企業価値担保権」を活用する。担保権を会社の登記簿に登記し、返済が滞った場合は事業売却を通じて貸出金を回収する仕組みだ。

みずほ銀行は月内にも居酒屋チェーンのブルームダイニングサービス(名古屋市)に融資する。東海地区で若年層の支持を広げており、出店拡大による成長余地があると判断し

た。三井住友銀行は5月に社内で担保権の取り扱いの手続きを周知するなど準備を進める。三菱UFJ銀行も参入する。銀行や信用金庫は多くの場合、融資にあたり不動産の担保や経営者個人の債務保証を求める。

政府はこうした状況からの脱却を後押しする。金融庁は25年に金融機関返済可能性に応じ融資先を格付けする債務者区分で、赤字決算が続いても成長が見込めれば「正常先」として分類され得るという指針をまとめた。

金融機関が企業の将来性を見極める「目利き」に基づく融資を拡大すれば、スタートアップの資金調達はより容易になり、投資拡大にも向かいやすくなる。経済全体では技術革新を通じた経済成長の底上げにつながる可能性もある。



(日本経済新聞 2026.5.22)

3. 現物出資、手続き緩和、不動産や知財総会決議で可能に

法務省は2027年にも会社法を改正し、不動産などを使った出資手続きを緩和する。株主総会の決議があれば、裁判所の選任で資産を評価する検査役による調査を不要にする。中小・新興企業による起業や増資のハードルを下げ、事業を軌道に乗せやすくする。

現物出資は不動産や知的財産、有価証券といった金銭以外のものを対価に出資する方法。創業時などで現金が少なくても同制度を活用すれば、資本金を積み増すことができるメリットがある。

法改正後は検査役によるチェックを省略できる場面を増やす。株主総会で会社側が評価額を算出した根拠を説明し、議決権の3分の2の特別決議で出資を受けられるようにする。

現物出資の際に実際の価値よりも過大に評価してしまったり、評価後に値下がりしたりする場合の対応策もあわせて整備する。将来に価格変動した場合の責任は問わず、評価時点のみに責任を負う仕組みに変更する案がある。補填の方法についても、出資者が不足分に相当する株式を無償で会社に返せる仕組みの創設を検討する。

法務省の法制審議会が26年度中に法案の要綱案をとりまとめる。27年の通常国会へ提出を目指す会社法改正案に盛り込む。

(日本経済新聞 2026.5.25)

4. なにわ筋線31年開業堅持、大阪府・市、事業費2倍の試算公表

大阪府・市は4月30日、鉄道新線「なにわ筋線」の事業性を検証する会議をそれぞれ開き、総事業費を6500億円とする最新試算を公表した。物価高騰を反映して従来から3200億円上振れした一方、2031年春の開業目標は据え置いた。大阪の都心部を貫く新たな都市鉄道事業が停滞すれば、沿線で進む大型再開発にも影響を及ぼしかねない。

なにわ筋線はJR大阪駅とJR難波駅・南海新今宮駅をそれぞれ結び、大阪市内を縦断する総延長7.2kmの路線だ。府・市とJR西日本、NANKAI(旧・南海電気鉄道)が出資する第

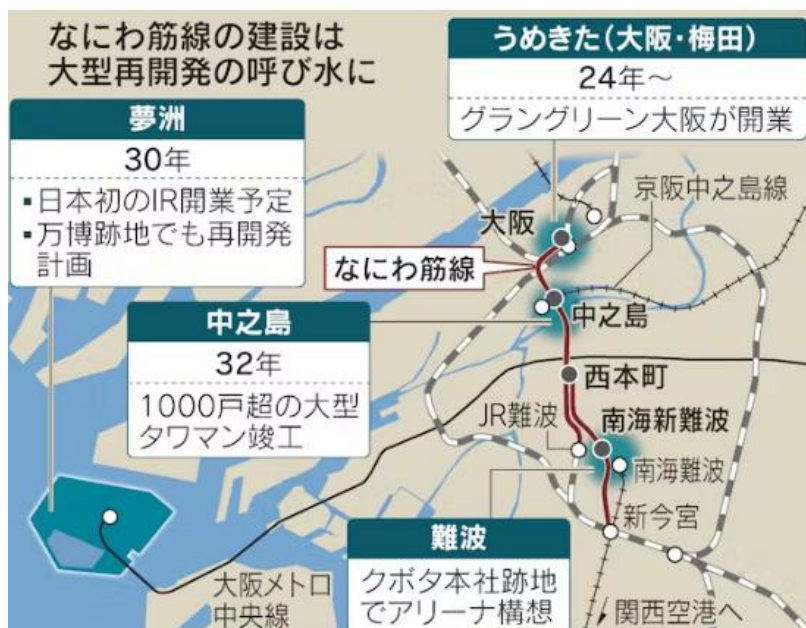
三セクター「関西高速鉄道」が建設主体で21年に着工した。1年に当初試算した総事業費3300億円のうち、府・市が1180億円を折半して負担するとしていた。

30日に府・市で開かれた会議の資料によると、資材・労務費や用地取得費などが2000億円上振れた。総延長の大半を占める地下区間での障害物の撤去やシールド工の工法変更も影響した。

なにわ筋線は南海特急「ラピート」が関西国際空港から大阪駅に乗り入れ、JR西の特急「はるか」は新大阪駅にも直通する。梅田—関空間の移動時間は最大20分短縮!44分になると試算されている。

新線建設は30年秋を予定する統合型リゾート(IR)開業を見据え、インバウンド(訪日外国人)観光の拡大に向けた交通機能の強化として期待される。大阪駅北側「うめきた地区」や中之島など新駅ができるエリアの大型再開発の起爆剤ともなっている。

(日本経済新聞 2026.5.1)



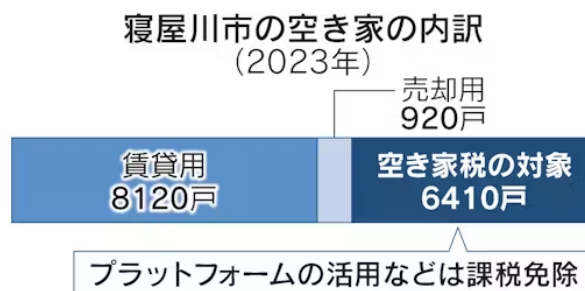
5. 寝屋川市、空き家税導入、29年度から 市内全域、流通促す、転入者の受け皿に!

大阪府寝屋川市は空き家の利活用促進を通じた新たな住民の受け皿づくりを狙い、空き家税を導入する。京都市が市街化区域を対象に導入を決めているが、市内全域を対象とするのは全国初となる。コンパクトな市域で宅地開発の余地が限られているため、空き家の流通促進が必要と判断した。

京都市は22年、全国初となる空き家税の条例案を提出し、可決。23年に総務相の同意手続きが終わった。システム開発などを進めており、30年度課税を始める予定だ。寝屋川市は市街化区域に限らず、市内全域を対象とする。すでに賃貸用や売買用になっているものを除く住宅の所有者に負担を求める。徴収した税金は空き家対策などの支援にあてることを検討する。2026年6月の市議会に条例案を提案し、29年度からの課税を目指す。

土地と家屋の固定資産税額などをもとに、30~50%の税率を設定することを検討中だ。70㎡の土地に床面積100㎡の家屋が建っていた場合、税額は4万~7万円程度を見込む。

総務省の23年の住宅・土地統計調査によると、寝屋川市の空き家は1万5450戸。このうち賃貸用や売却用を除くと6410戸となる。課税開始前に市が調査し、対象を決める。空き家であっても利用することが決まってい



たり、市の施策を活用して解消に努めていたりする場合は課税免除にする予定だ。

空き家税について、広瀬慶輔市長は「歳入の確保が目的でない。新しい住民にお越しいただくためのストックの流動化。つまり、空き家の所有者の行動変容を促すのが目的」と強調する。

(日本経済新聞 2026. 5. 29)

6. 農地所有者「不明・不在」2割、引継ぎ難しく耕作放棄拡大の可能性！

持ち主がわからなかったり、遠方に住んでいて不在だったりする農地が増えている。農林水産省によると、2025年3月末時点で全国の農地の2割、106万㌦が所有者不明・不在の状態だった。17年3月末に比べて14%広がった。

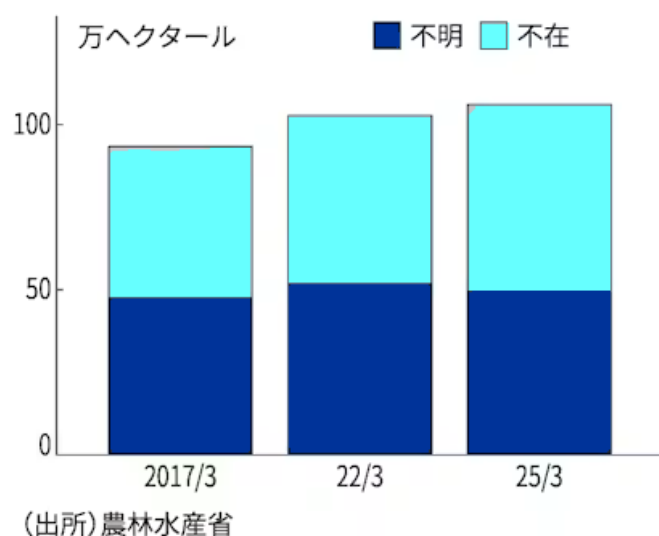
不明農地は25年3月末時点で4.7万㌦、不在農地は5.6万㌦になった。17年3月末と比べそれぞれ4%、24%増えていた。合計で106万㌦となり、広さは岐阜県1個分、東京都5個弱に相当する。

農地の貸借や売買は所有者である登記名義人の同意が必要となる。未登記や所有者が不在の農地は世代交代の時に次の担い手に引き継ぐことが難しくなる。耕作放棄地になるリスクが高い。

政府は18年、所有者が分からない農地を本人の同意なしに農地中間管理機構(農地バンク)を経由して借りられる仕組みを設けた。所有者探しや知事裁定などの手続きを経ることが条件となる。所有者を探す範囲は配偶者と子どもに限定し、見つからなければ最大40年間借りられる。

この制度による貸し付けは25年3月末時点で300㌦に満たない。農作業をしにくい土地が多いほか、事務手続きの負担が重いことが課題だ。鹿児島県農業会議の担当者は「現場が使いこなせる制度にしないと活用されにくい」とみる。(日本経済新聞 2026. 5. 12)

所有者が不明・不在の農地は増加傾向



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://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)