KOBAKANニュース

2026年11月25日 vol.202

株式会社アプレイザル総研
大阪市北区西天満1−10−16
TEL：06−6315−5111
FAX：06−6315−5125
https://erea-office.com
文書：不動産鑑定士小林穂積



このKOBAKANニュースは、㈱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.大阪市の木造・鉄骨アパート、民泊の開業原則禁止



大阪市議会は10月30日、旅館業法に基づく「民泊」（簡易宿所など）の開業を制限する改正条例案を全会一致で可決した。防音性能が低い木造や鉄骨造りのアパートでの新規開業を原則禁止する。近隣住民との騒音トラブルを防ぐため規制を強める。

改正条例では入居者がいる共同住宅で簡易宿所などを新規開業する場合、遮音効果が高い「鉄筋または鉄骨鉄筋のコンクリート造り」であることを許可要件に加えた。増床する場合も対象になる。市によると、他の自治体にはない独自規制だという。

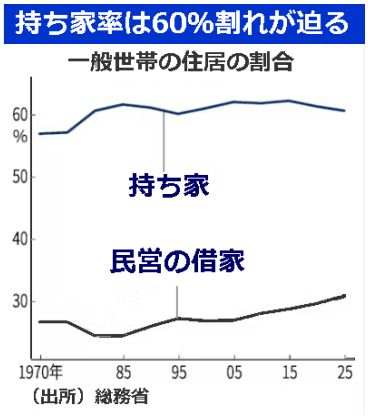
木造・鉄骨アパートでの開業は、鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造りと同等以上の防音性能を証明できる場合などを除き認めない。2025年度の旅館業による許認可施設は木造が約18%、鉄骨が約55%と全体の7割を占規制範囲は広いとみられる。

苦情の原因となった騒音は、特区民泊、旅館業施設ともに24~25年度の合計で9割程度が木造や鉄骨の施設で発生している。

東京都新宿区は10月8日、住宅地や学校周辺で民泊営業を原則禁止すると発表した。

（日本経済新聞 2026.10.1）

2.賃貸暮らし、初の3割超、住宅高騰・単身世帯増映す！



2025年の国勢調査で民間の賃貸物件に住む世帯の比率が30.9%に達した。前回20年調査から1.2ポイント高まり、比較可能な1970年以降で初めて30%を上回った。住宅価格の高騰や単身世帯の増加が背景にある。

勤め先の住み込みなどを除いた一般世帯は5637万3720世帯。持ち家率は60.7%と0.7ポイント下落した。このほか公営、公社などの借家が4.3%、社宅が2.7%、間借りが1.4%だった。

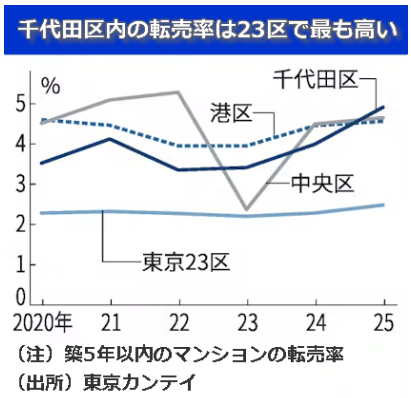
都道府県別にみると、民間の賃貸暮らしの比率は東京が44.2%、沖縄が44.7%と2都県で40%を超えた。特に東京23区は48.3%と高水準だった。中野区が59.8%で突出し、豊島区が57.7%で続いた。

持ち家率が高い県は日本海側で目立った。秋田77.3%と最も高く、富山が75.4%、山形が74.4%で続いた。これらの県は1世帯あたり人数も多い。

総務省の担当者は「降雪地域は3世代同居が多い」と話す。地方圏は土地や住宅が大都市圏ほどは値上がりしていないことに加え、持ち家に代々暮らす流れがまだあるとみられる。

（日本経済新聞 2026.10.9）

3.千代田区、5年転売禁止要請投機抑制へ税制も議論!!



東京都千代田区が三菱地所レジデンスなどに対し、分譲マンションの5年間の転売禁止を要請した。1億円を超える「億ション」が多い同区で、投機目的の短期売買を本格的に封じ込める狙いがある。民間取引への異例の介入は転売市場への冷や水となるか。

「投機的な取引の抑制は重要な課題と認識している」。27日、同区から要請を受けた三菱地所レジはこう表明した。対象物件は現在約100戸のマンションを約200戸に建て替える。30年着工、36年完成を予定する。

計画地は都内屈指の高級住宅街で、都の制度で容積率の緩和を受ける。区は今後も行政との調整が必要な市街地再開発事業などに同様の要請を行う。純粋な民間マンションには適用しない。

千代田区は25年7月にも不動産協会(東京・千代田)に5年間の転売を禁じる特約の導入などを求めた。協会は物件引き渡し前の転売防止を軸とする対策を打ち出した。

各社は自主規制も進めてきた。三井不動産レジデンシャルは引き渡し前に転売活動をした場合、手付金を没収して契約を解除する。東京建物は同区で開発した「ブリリア二番町」で法人による購入を不可とした。

東京カンテイの高橋氏は「短期転売の税負担がさらに重くなれば投機は沈静化に向かう」とみる。すでに税制上の措置を見越し、手付金を没収されてもキャンセルする動きがあるという。(日本経済新聞 2026.10.29)

4.都心物件法人所有2割、最上階4割が3年内売却、短期転売高騰呼ぶ!!



東京や大阪で都心部のマンションの約2割を法人が所有していることが明らかになった。法人が買い手として影響力を増すことで住宅価格は高騰。本来住みたいと思う個人が適正価格で購入できなくなる弊害が生じている。

千代田区は22%、港区は20%、中央区は16%と官庁街や商業・金融街、大使館や外資系企業が集まる地区が高かった。23区全体では10%だった。

大阪市都心3区(北、中央、西)の計1万1000戸のうち法人が所有する割合も15%だった。

タワーマンションの最上階にある高額物件に着目すると法人の存在感が一段と高まる。短期間での売却が多く、投資対象として扱われている実態が浮かび上がってきた。

法人の場合は所有期間によって税率は変わらない。役員向け住宅、出張者向け宿泊施設などとして活用する例もあるが、短期間で売買し、資金効率を高めながら売却益を追求する法人も多い。

住宅問題に詳しい明治大学の野澤千絵教授は「住宅の金融商品化が進み、主役が『住まない買い手』に移ったことで管理など様々な問題が出ている。法人の短期転売への課税強化や転売目的の融資に対する金融機関への監督強化を検討すべきだ」と訴える。

(日本経済新聞 2026.10.12)

5.奈良市、未着手の道路計画、全廃、過剰な施設選択と集中!!



奈良市は2025年、整備や拡幅などが未着手だった「都市計画道路」31路線のうち、市が管轄する19路線すべてを廃止すると決めた。多くは高度経済成長期に計画が決まったものの、滞っていた路線だ。

「一度必要性を認め策定した計画を廃止するのは難しかった」（市都市計画課）。全路線まとめて廃止することには慎重論もあったが、一から見直した。計画通りだった場合の整備費は約2900億円。市内の交通量は30年までに66年比で2割減る予測で、その後も回復は見込みにくい。仮に必要だとして、代替できる道路はないかも検証した。

拡張工事となると沿道施設の取り壊しが避けられない。資材高や人手不足で当初の方針通りに整備できる見通しも立たない。

市都市計画課の担当者は「今の時代に大金を投じて新規整備する根拠は乏しい。むしろ、いかに維持・縮減していくかを真剣に考えざるを得ない」と話す。

（日本経済新聞 2026.10.9）

6.神戸三宮大変貌、大規模開発がヤマ場回遊性高く!!

神戸市の中心部、三宮が姿を変えつつある。JR三ノ宮駅から臨海部にかけて、大型ビル3棟の建設が進む。阪神大震災以降では異例の規模となる本格的再開発は、神戸に新たな商業・業務の集積を生みだそうとしている。



JR三ノ宮駅のホームに降りて南を見ると、巨大なクレーンの群れが目に飛び込む。JR西日本は2024年から新しい駅ビルを建てている。地上30階、延べ床面積は約9万1500㎡の巨大ビルだ。1階部分が姿を現し、29年度の開業に向けてつち音が響く。

駅の東側では建設中のツインタワー「神戸三宮TWINGATE（ツインゲート）」の1棟目が見えてきた。地上32階、延べ床面積は約9万9000㎡。市などでつくる企業が事業主体で、低層階には市立図書館や文化ホールが入る。27年末の完成を予定する。

さらに駅の約400㍍南では、市役所本庁舎の新しい2号館が6月に本格着工した。29年9月の完成を見込む。地上29階、延べ床面積は7万7000㎡で、上層階には米ヒルトンの高級ホテル「コンラッド神戸」が入る。

3棟の完成で新たに生まれる業務フロアは、合計で約3万8000㎡に達するとみられる。おおむね3000~4000人を収容できる規模だ。すでにアシックスポーツはポートアイランドからツインゲートに本社を移すことを明らかにしている。（日本経済新聞 2026.10.28）

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）
