

Actual Report



2021 Vol.2

2021.3 (株)みどい不動産

コロナ禍より不動産取引が減少と噂されていますが、昨年末 12 月の前年度比の集計が出ましたので前号に引き続きお知らせします。

①昨年 1 月から 12 月までの売買による所有権移転の件数を前年同月比と比較したものを、東京都、大阪府、兵庫県の法務局発表のデータをそれぞれ集計しました。

ア. 東京都

昨年 5 月は前年度比 -24.0 と落ち込みましたが、20%以上の落ち込みは見られず年末 12 月前年度比変わらずで堅調ムードです。

イ. 大阪府

昨年 6 月は +34.4 と前年同月よりかなり増え、その前月の -29.3 の反動ではないかと予想されます。10 月以外で 10%を超えるような落込みは無く年末 12 月の前年度比も -6.7 程度です。

ウ. 兵庫県

やはり 20%を超えるような大きな落込みは無く、昨年 1 月 2 月の落込みは、年度末の 3 月に集中したものと予想され年末 12 月も前年より若干ですが増えています。

以上のデータから都心圏、兵庫県で不動産市況が冷え込むというようなイメージは見られませんが不動産物件の選別は厳しくなっているようです。

②都心では顕著に、兵庫県下及び姫路市街地でも現状の金利の低さから好収益物件を求める声は多いですが、なかなか好収益物件は出てきません。

最近ではインバウンド企画倒れから、大阪市内のビジネスホテル案件がリスト化され情報が出ていますが、とにかく高額でなかなか買手が現れない中、ここに来て中国マネーが選別して取得しているようです。

関西では見られませんが、東京都心では大型収益物件を大手不動産会社や海外ファンドが現所有者の売却、リースバックを条件に取得意欲は旺盛です。

先日プレス発表された銀座のリクルートビルを取得したヒューリックがその例ですが、水面下では海外ファンドは色々な攻勢をかけているようです。

弊社も昨年決済するはずの京都市内の海外高級ホテル建設地の仲介決済がコロナ禍で遅延していますが、買主の背景には海外ファンドが資金提供を組んでいる

なか決済のメドはたっていません。

しかしこのところの好収益物件価格の堅調な推移や株価高騰の背景にはゼロ金利の環境が原因ですが、アメリカの金利上昇による円安を原因にインフレ懸念のある中、今後の不動産価格、株価には少しの乱高下はあるかもしれません。

◎相続登記の義務化

政府は『所有者不明土地』対策を本格化し民法、不動産登記法改正案を提出し2023年度から順次施行予定

ポイント

㊦相続開始から3年以内に誰がどれだけ相続するか登記

(登記しなければ10万円以下の過料)

㊧相続人申告登記制度を新設

登記期限に間に合わない場合は相続人の氏名、住所などを登記

㊨不動産所有者の住所、氏名変更登記を義務化

住所変更などを2年以内に登記

(登記しなければ5万円以下の過料)

㊩遺産分割協議の期間を相続開始から10年とし、過ぎると原則法定相続割合で分ける

㊪国が一定の条件を満たす土地を引き取る

相続人が10年分の管理費を負担

余談ですが.....

2025年に復活すると噂されている金本位制度ですが、去年10月からIMF(国際通貨基金)ではドル基軸廃止と新基軸と金本位制の検討が行われているようで、2024年10月の総会ではその決議がなされるようです。

また緊縮、健全財政を目指すはずのバイデン大統領が任命した、前FRB議長のイエレン女史財務長官ですが、ここにきて民主党が掲げる約200兆円の国家予算が少なすぎると意見表明し、パウエルFRB議長が賛同のうえ超大型財政出動を支援すると驚きの表明で、円安ドル高になっている為替からは目を離せません。これも金本位制を前提にアメリカがもくろむ【世界経済大転換】の序章なのでしょいか。

日本経済は相変わらず、アメリカ、中国の海外大国に振り回されるのかもしれませんが金余りと言われる不動産市況では、都心ほど値崩れの様相は無いと思われます。

以上