

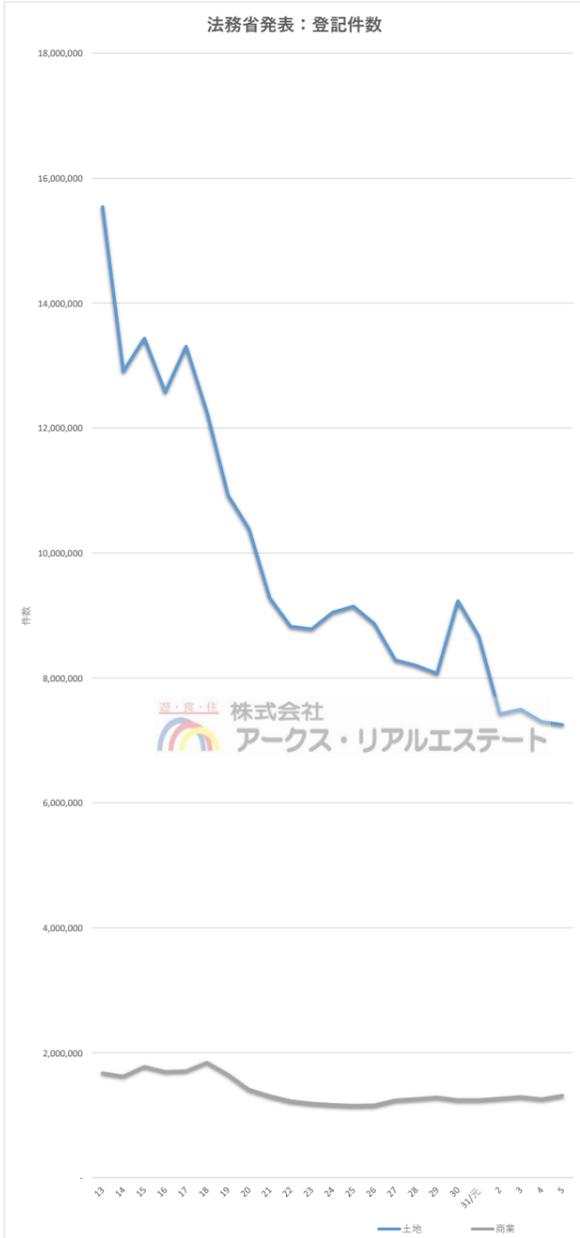
法務省発表：全国の「土地建物の登記」「商業登記」「成年後見登記」件数と「主な出来事」まとめ

*法務省：令和6年5月31日発表～集計作成 / 株式会社アークス・リアルエステート 金平

平成/令和 西暦	主な出来事・情報	不動産登記件数		商業登記件数	成年後見登記
		土地 件数	建物 件数	会社 件数	判断能力が不十分な方への 「財産管理」「契約行為」支援 件数
13 2001	・911アメリカ同時多発テロ事件	15,545,069	4,666,664	1,672,082	未発表
14 2002	・欧州12カ国で単一通貨「ユーロ」流通開始 ・第一勧業銀行、富士銀行、日本興業銀行が合併し、「みずほ銀行」が営業開始 ・ベトナム中国で新型コロナウイルス流行	12,904,712	4,385,579	1,620,985	〃
15 2003	・米国主体の有志連合軍がイラクへ侵攻（イラク戦争）	13,438,583	4,845,256	1,776,395	〃
16 2004	・イラク復興支援のため自衛隊派遣 ・新潟県中越地震が発生 ・山口県で鳥インフルエンザ発生 ・米国BSE（狂牛病）問題	12,574,693	4,228,808	1,696,394	〃
17 2005	・日本の人口が1899年の統計開始以来初の自然減 ・兵庫県のJR福知山線で脱線事故が発生。死者107名、負傷者562名の大惨事	13,307,405	4,265,209	1,705,920	〃
18 2006	・三菱東京UFJ銀行（現：三菱UFJ銀行）発足、日本郵政株式会社発足 ・野球の世界一を決める第1回WBC開催。決勝戦で日本がキューバを破り初代王者	12,255,216	4,135,812	1,841,937	〃
19 2007	・7月16日新潟県中越沖地震 最大震度は6強 ・旧・防衛庁跡地に東京ミッドタウンが開業	10,923,598	3,927,444	1,647,660	75,736
20 2008	・6月18日融資グリーンゾーン金利（年29.2%まで）撤廃 ・9月15日リーマンショック	10,390,303	3,724,963	1,409,486	80,066
21 2009	・世界保健機構が新型インフルエンザ世界的大流行（パンデミック）宣言 ・民主党が圧勝（鳩山由紀夫代表）	9,281,782	3,523,328	1,310,297	86,978
22 2010	・日本航空が会社更生法適用申請し経営破綻。負債総額戦後最大2兆3221億円。 ・中国漁船と海上保安庁の巡視船が衝突事件	8,823,282	3,364,338	1,227,601	99,262
23 2011	・3月11日東日本大震災 観測史上最大の地震	8,781,915	3,428,882	1,188,990	105,626
24 2012	・50年後の人口8600万人。高齢者40%と予測。国立研究所 ・原子力損害賠償支援機構を通じ政府が東京電力へ1兆円公的資金投入し筆頭株主に ・富士山が世界遺産に登録される / 9月8日東京オリンピック開催決定：56年ぶりに開催となる	9,050,038	3,836,002	1,168,260	119,181
25 2013	・中国が日本領土の沖繩県の尖閣諸島を含む東シナ海に防空識別圏を設定 ・総務省発表人口「推計」将来は総人口の「4人に1人」が65歳以上	9,148,462	3,748,720	1,154,979	131,538
26 2014	・消費税5%が8%となり17年ぶり増税。（平成元年4月に3%、平成9年4月に5%） ・世界各地でイスラム過激派が同時多発テロ	8,870,563	3,583,427	1,160,289	146,830
27 2015	・中国経済の成長減速が始まる ・4月16日熊本地震 最大震度7	8,287,977	3,456,625	1,241,610	164,997
28 2016	・8月1日東京都知事小池百合子が初当選（任期4年） ・子どもの数が36年連続減少 =>> 過去最低更新	8,200,517	3,439,101	1,261,476	165,834
29 2017	・1月に米国でドナルド・トランプ政権が発足 ・5月に韓国：文在寅（ムン・ジェイン）政権が発足	8,068,662	3,457,594	1,286,102	161,988
30 2018	・11月15日「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」施行（登記官が法定相続人等に登記手続を促す）、 なお平成28年時点の所有者不明土地面積は「約410万ha」あるとのこと（九州全体面積の367万ha「以上」の存在と報告） ・5月1日皇太子徳仁親王が第126代天皇に即位。「令和（れいわ）」に改元	9,234,065	3,350,453	1,243,780	157,943
31/元 2019	・10月1日消費税10%増税=>>増税前の駆け込み購入でマンション市場活況 ・1月15日日本で最初の新型コロナ確認（中国武漢から帰国） ・7月5日小池百合子が東京都知事選挙で再選	8,666,364	3,415,453	1,246,751	161,372
2 2020	・12月14日アメリカ大統領選ジョー・バイデンが大統領に確定し翌年1月20日就任 ・7月23日～8月8日東京オリンピック、8月24日～9月5日東京パラリンピック開催	7,421,651	3,194,074	1,269,403	161,626
3 2021	・5月20日総務省：日本総人口「1億2,530万人」うち「65歳以上が29%（3620万人）」と発表	7,495,127	3,245,700	1,295,084	174,251
4 2022	・2月4日～2月20日北京冬季オリンピック開催：メダル最多獲得 ・2月24日ロシア：プーチン政権がウクライナ侵攻。NATO諸国はウクライナ支持を表明。日本は防弾チョッキ支援 ・4月1日民法改正施行：成年年齢を18歳へ引下げ => 未成年者取消権が適用されず、単独契約でローンが組める。 ・5月10日韓国大統領に元検察庁長官尹錫悦氏が就任 ・7月8日安倍晋三 元首相が銃撃により死亡	7,298,394	3,246,102	1,257,791	182,856
5 2023	・1月20日赤い缶のサクマ式ドロップスが廃業。 ・1月31日渋谷区の東急百貨店本店が建物老朽化に伴い閉店。 ・5月21日～G7広島サミットが行われゼレンスキー・ウクライナ大統領が訪日し一部セッションに参加。 ・9月1日関東大震災から100年	7,250,556	3,277,539	1,315,724	185,211
6 2024	・4月12日総務省発表 2023年10月1日時点の日本総人口推計（外国人含）は1億2435万人で13年連続で減少。減少幅は過去最大84万人ほど。 年齢層は75歳以上人口が初めて2000万人を超えた。65歳以上の高齢者は3623万人で人口に占める割合29%「過去最高を更新」した。 ・その一方、15歳未満の人口は「過去最少を更新」している。 ・都道府県別人口は、東京都のみ前年より微増した。東京都も出生児数が死亡者数を下回る「自然減」状態だが、 他道府県などからの転入者が転出者を上回る「社会増」が大きく、東京一極集中の傾向が顕著に表れた。 ・7月8日小池百合子が東京都知事選挙で3選 ・11月5日アメリカ大統領選挙～2025年1月6日大統領が正式決定～1月20日大統領就任式	全国土地登記件数は 毎年減少しています	建物登記件数は 下げ止まりのようです	会社の商業登記は 微増傾向です	毎年増加しています

作成：2024/8/31-4

<イメージしやすいよう、上記一貫表の数値をグラフ化しました>



<金平からのコメント>

お待ちいただいていたお客さま、毎年の資料が作成できました（ふう）。
 土地：全国登記件数は2022年（令和4年）下げ、令和5年も少しだけ下げましたが、止まった様に見えます。
 ロシアによるウクライナ侵攻で、2019年6月のWTI原油先物価格は54ドル/バレル（約160ㄔ）に落ちたのが、
 2022年6月には120ドル/バレルまで上がりましたが、2024年8月現在は80ドル/バレル前後高値維持で落ち着きました。
 実感されているはずですが、全てのモノが資源価格高騰により物価が上昇、建築資材も大幅に高騰して高値維持です。

<収益物件を購入しようかな。とお考えの方へ>
 都内の売出しは変わらず高いです。毎年同じことを言いますが「都内23区は今後も下がることは無いでしょう」。
 入居者募集に困らない「優良収益物件（23区 / 駅近 / 風呂トイレ別 / 最低23㎡～広いほど良し）」の家賃下落ありません。
 =>安全投資と思われる東京都の登記件数は増加しています。従って売出物件も高額で「超」低利回りです。つまり、
 収益物件は、昔から「安全投資だが低利回り」か「問題あっても解決する、または許容する高利回り物件」ですが悩ましいですね。
 賃借希望者に避けられる「傾向」の条件
 ○旧耐震基準（昭和56年5月までの建築確認承認された建物 => 注意：昭和57年築でも旧耐震基準建物あり）○ゴミが落ちている
 ○風呂トイレ同室（女性は特に避ける）○駅徒歩10分超 ○大通り沿い ○敷地内にゴミ捨て場がない ○木造 など。
 ○でも上記もあてはまっても他条件が良かったり、適切な対策（方法）を取れば、入居者に困りません。
 順番でいうと①場所 ②賃料 ③他入居者の利用状況 ④広さ ⑤設備：ゴミ捨て場や宅配ボックス含 かなと思います。

<「利回重視！」のために、許容する例・考え方の参考にどうぞ>
 ○東京圏でなく「周辺の県」○地方の駅近 ○築年経過建物外観をキレイにする ○風呂トイレが同室だが立地が良い
 ○積算が低いが土地が大 ○不良賃借人の追い出し（私の仕事でした） ○再建築不可 ○借地 など。
 <簡単にできる入居者募集アピール / 打っ手の参考として>
 ○物件名の変更（イメージUP）○高齢者の受入れ（但し他界リスクあり保証人重要）○居室の床材変更（見た目効果大）
 ○24時間ゴミ捨て場・宅配ボックス設置・後付オートロックなど設備を設置などイメージアップ...。色々あります。
 ○都内「住所パワーある場所の一棟収益物件」を買い「法人入居可、本店登記OK」にして、地方の法人へアピールする。
 Xシェアハウスは問題多いので、売買仲介は出来ませんが管理は出来ません。

<考え方の参考として>
 ○「2022年以降、生産緑地が解除される問題」は「所有者希望により延長が可能」となり土地価格の下落はありません。
 練馬区は生産緑地が多かったですが、だいぶ土地売/新築売がありました（安く売ったです）。もうかなり畑が少なくなりました。
 ○超高齢化問題（高齢者は都心への居住希望が多い） ○少子化問題（労働者人口の減少）
 ○地方に工場が出来てますが、今後も人々は「東京圏に集中」し「東京圏は安全投資で高値のまま」のため、皆が「東京圏が欲しい」
 と集中、買い希望の需要に対し売り物件が少なく「高値売出し」のままが継続されます。
 ○融資を受けた場合は、実質的に融資金の「返済資金の大部分を出している人は入居者」
 ○銀行ローンで団信の加入ができるなら「生命保険代わりに」も考えられる
 ○まだ低金利のため元本どンドン減るので「さっさと購入が正解」の気がします。

<これから売却。とお考えの場合>
 東京23区周辺の物件売却の場合は、いつ売っても高値なので、気にするのは築年だけで良いと思います。
 逆に東京圏から離れた場所で「人口減少地域なら将来下がる」恐れがあります。早めに売却が良いかもしれません。
 => 私：金平が喜んでご相談を承ります。ぜひご連絡下さい。
一生懸命に動き回ります！不動産に関することは当社にご用命ください。今後とも宜しくお願致します。

東京都知事（5） 8 3 2 4 3 *5年ごと更新で(5)になりました
 株式会社アークス・リアルエステート
 代表取締役 金平 歩（かねひら あゆむ）
 電話：03-6764-9661 メール：mail@arks-r.com 携帯：090-3040-1234
 東京都 練馬区 谷原五丁目26-10-1階