



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、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 基準地価(7/1の価格)商業地、9年ぶりプラス！！

全国全用途は25年連続下落			
(単位%)	住宅地	商業地	全用途
全国	▲0.8 (▲1.0)	0.005 (▲0.5)	▲0.6 (▲0.9)
三大都市圏	0.4 (0.4)	2.9 (2.3)	1.0 (0.9)
東京圏	0.5 (0.5)	2.7 (2.3)	1.1 (1.0)
大阪圏	0.0 (0.0)	3.7 (2.5)	0.8 (0.6)
名古屋圏	0.5 (0.7)	2.5 (2.2)	1.1 (1.1)
地方圏	▲1.2 (▲1.5)	▲1.1 (▲1.6)	▲1.2 (▲1.5)
中核4市	2.5 (1.7)	6.7 (3.8)	4.0 (2.4)

(注) 前年比、カッコ内は前年、▲は下落、中核4市は札幌、仙台、広島、福岡

国土交通省が9月20日発表した2016年7月1日時点の基準地価は、全国商業地が前年比0.005%のプラスとわずかながら9年ぶりに上昇しました。訪日外国人が増え、店舗やホテル用の地価が上がりました。マイナス金利でだぶついたマネーが地方の中核都市に流れ込み、札幌、仙台、広島、福岡4市の商業地上昇率は6.7%と三大都市圏の2.9%を大きく上回りました。

商業地に比べると住宅地の回復は鈍い。三大都市圏は0.4%上昇と前年と変わらず。名古屋圏の上昇率は0.5%と前年の0.7%と比べて鈍化しました。首都圏ではマンション価格が上がり、販売が振るいません。住宅地が上昇した都道府県は前年の8から5に減りました。

地域別では三大都市圏の伸び悩みと地方の二極化が目立ちました。三大都市圏では不動産の投資利回りが低下し、魅力的な物件が減少。一部で投資を見合わせる動きが出ています。全用途の上昇率は1.0%と、前年の0.9%とあまり変わりません。

人口減少という構造問題を抱える地方は依然厳しく、近隣地域の人口や経済活動が集積する札幌など中核4市を除く地方圏の全用途は1.4%下落しました。秋田県は住宅地が3.4%、商業地が3.8%のマイナス。人口減少や高齢化が全国でもっとも進んでおり、地価の下落率も全国1位でした。(日本経済新聞 2016.9.21)

2. 店舗賃料、大阪で上昇(心斎橋等)！！

2府4県の商業地・住宅地の平均変動率		
	「商業地」	「住宅地」
大阪	4.7(3.6)	0.0(0.0)
兵庫	0.0(▲0.8)	▲1.0(▲0.9)
京都	3.3(1.6)	▲0.4(▲0.4)
奈良	0.0(▲0.1)	▲0.7(▲0.7)
和歌山	▲1.7(▲2.3)	▲2.0(▲2.3)
滋賀	0.2(0.2)	▲0.6(▲0.5)

(注) %、カッコ内は2015年、▲はマイナス

近畿2府4県が9月20日発表した2016年7月1日時点の基準地価は、大阪府の商業地の上昇率が4.7%と2年続けて全国都道府県の1位でした。都市部を中心にマンション用地の需要が旺盛でした。ただ訪日外国人需要で地価を押し上げたホテル用地の売買の足元に一服感があるほか、利便性の悪い地域は低迷が続き、住宅地は人口減や高齢化が響き大阪府以外で下落しました。商業地は大阪府が4年連続で上昇しました。上昇率は前年(3.6%)を上回り、最近ではリーマン・ショック前年の07年(10.4%)に次ぎ府内で上昇率1位の大阪市中央区南船場3丁目のりそな心斎橋ビルはカジュアルブランド店が並ぶ長堀通に面し、全国でも3位。ビジネスホテル建設が相次ぐ府内2位

2府4県の商業地の最高価格地点			
	地点	価格	上昇率
大阪	大阪市北区大深町4-20 (グランフロント大阪南館)	13,200	20.0
兵庫	神戸市中央区三宮町1-5-1 (銀泉三宮ビル)	4,400	15.8
京都	京都市下京区四條通柳馬場西入立売中之町92 (アオキビル)	3,750	25.0
奈良	奈良市中筋町1-4	590	3.1
和歌山	和歌山市友田町5-50	438	0.0
滋賀	大津市梅林1-3-24	329	1.5

(注) 価格は1平方メートル当たり、千円。上昇率は%、2015年比

の同市浪速区日本橋3丁目周辺も全国4位につけました。空き店舗が目立つ商店街、交通が比較的不便な場所は下げました。地区別で下落率が1.7%と最も大きいのが寝屋川市香里南之町。京阪香里園駅前の商業施設の影響で商店街が苦戦しました。

京都府の上昇率は3.3%と15年の倍以上。ホテル稼働率が9割台と高い京都市は6.5%上がりました。

下落から横ばいに転じたのは兵庫県。三宮センター街付近が15.8%上昇するなど三宮地区の需要が強いです。奈良県も横ばいに転じました。奈良市の近鉄奈良駅周辺はインバウンド(訪日外国人)増加で5.1%上昇しました。

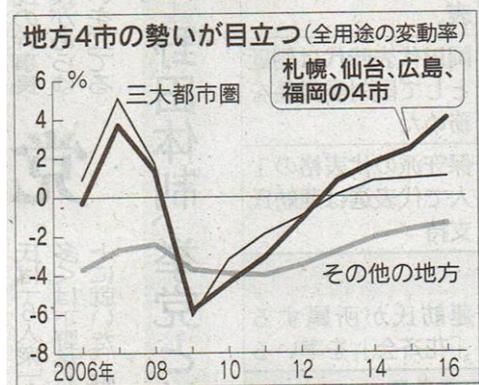
滋賀県は3年連続で上昇しました。大津、守山、草津市など県南部の JR 駅周辺の需要が旺盛だ。和歌山県は5年連続で下落率が縮小。和歌山市は26年ぶりに上昇しました。

住宅地は大阪府が3年連続で横ばい。大阪市北区、福島区が上昇した半面、府東部や堺市を除く府南部は下落傾向です。京都府は9年連続で下落。奈良県は8年連続で下落しました。滋賀県も8年連続の下落。和歌山県は5年連続で下落率が縮小しました。 (2016.9.21 日本経済新聞)

3. 危うさ潜む地価上昇 投資マネー主導鮮明に！！



広島市では大型商業施設の開業が相次ぎ地価が上昇した



2016年の基準地価は札幌市や広島市など地方中核都市で上昇が鮮明になりました。追い風となったのは、マイナス金利や訪日外国人の増加などを背景とする中心地の再開発です。もっとも、投資マネーが主導する地価の上昇には危うさも潜む。地価が上がり続けるかどうかは、訪日客の動向など実需が鍵を握ります。

■路線価の5倍

福岡県の商業地は前年の0.2%下落から1.1%上昇に転じました。けん引したのはホテル建設ラッシュが続く博多駅周辺です。18年度までの新規供給客室は1000室超。用地の入札は加熱ぎみで「2月には大阪のデベロッパーが路線価の5倍に近い高値で落札した」(金融機関)という。

全国の商業地の上昇率トップ10(11地点)のうち、東京は2カ所のみ。名古屋と大阪に加え京都や金沢でも25%以上の上昇地点が出ました。都市未来総合研究所の平山重雄氏は「06~07年のミニバブル期と同じ傾向。東京の物件取得が難しくなり、投資資金が地方に流れている」と話す。

広島東洋カープの25年ぶりのリーグ優勝に沸く広島市の中心部では15%を越す上昇地点が出ました。ここ数年、ヘネス・アンド・マウリッツ(H&M)やパルコなど大型商業施設の開業や改装が相次ぎ、集客力が増えています。

異常値のような数字も出始めました。住宅地の上昇率が27.3%と全国1位になった北海道の倶知安。ニセコのスキーリゾートを目当てに別荘を建てたい外国人の購入希望が殺到しています。将来のホテル開発を見越した青田買いも盛んで、林地の上昇率は全国トップの23.8%でした。

訪日客はなお増えています。しかし、1人当たりの旅行支出は4~6月に前年同期比で1割近く減った。訪日客の消費拡大を当て込んだ不動産の争奪戦が、いつまでも続くとは限らない。(2016.9.21 日本経済新聞)

4. 不動産市況、足元は天井感！！不動産取引額、減少に転じる。

足元では不動産市況のピークアウトも懸念され始めています。都市未来総合研究所によると、1~8月の不動産取引額は2兆6665億円と、前年の同じ時期に比べ、2割減少しました。現象は2012年末に第2次安倍政権が誕生して以来初めてです。不動産各社や海外勢が購入を控えています。東京都心などでは価格が上がりすぎ、もうけが出にくくなっていることが背景にあるようです。

「無理して土地を仕入れる必要はない」。ある不動産大手のトップは、社内にこんな号令をかけています。海外勢からも「高すぎて様子見」(米系不動産ファンド)といった声が出ています。円高基調が強まり、海外勢からみて日本の不動産の割安感が薄れた面もあり、今はむしろ利益確定している段階です。

都心部では上昇の勢いに陰りも出てきました。2月に不動産投資信託の日本リテールファンド投資法人が東京・銀座で購入した商業ビル。価格は3.3平方メートルあたり2億2000万円と極めて高い水準にのぼりました。一方、8月末に阪急電鉄が同じ銀座で購入した土地は3.3平方メートルあたり1億4423万円でした。物件の種類が違うので単純比較はできないが、半年で4割弱安くなりました。依然として「どんな用途でも採算をとるのは難しい」と不動産業界でささやかれるほどの高値水準です。阪急電鉄では「用途は検討中」としています。

不動産各社は2007年のミニバブル時に高値で物件を買い、後に多額の損失を出した経験があり、三菱地所は新宿区内の日本テレビゴルフガーデン跡地などで886億円、東急不動産も現在は東急プラザ銀座となっている土地などで270億円、それぞれ損失を計上した。足元の不動産市況はそうした「苦い記憶」を思い起こさせるような動きになっています。(2016.9.21 日本経済新聞)

5. 近畿の地価、点検(上) ～好立地争奪戦ピークに！



オフィス街変化

大阪の代表的なオフィス街、本町地区の風景が変わり始めました。ビルの解体が進み、タワーマンションとホテルの建設が進んでいるためです。交通の便がよい都市部のマンション人気と、外国人客拡大による宿泊施設の不足が背景にあります。

「ホテルとの競合がし烈になっています。今ならマンション用地はもっと高額になっていたはずだ」。4年前から本町でビルを取得し、マンション計画を進めてきた住友不動産の江上行雄・近畿事業部長は語る。

地下鉄本町駅ではビル解体に伴い17・18番出口が閉鎖された。17番出口では東急不動産などがタワーマンション、18番出口ではアパグループが900室のホテルを建設中です。活発な取引は地価に波及。南本町4丁目は大阪府内の商業地で地価上昇率の5位につけました。

外国人が大挙して訪れる心斎橋地区。戎橋北側は府内の商業地で2番目に高い価格となりました。同地区でもホテル投資は活発です。15年秋に三菱地所が用地を取得。17年12月、300室のホテルが開業します。セガサミーホールディングスは心斎橋筋商店街のゲーム施設を不動産投資会社に120億円で売却しました。1平方メートルあたり1273万円と、関西で最高の大阪駅北側のグランフロント大阪南館(1320万円)に迫ります。

その北側では三井不動産が楽器店を一部取得。東急不動産は別の楽器店を購入しました。ともに2017年1月ごろに解体が終わる予定です。用途は非公開だが、インバウンド関連とみられます。

大阪に次いで商業地が大きく上昇した京都。京阪電気鉄道や不動産業のマリモ(広島市)は京都市の四条河原町付近でホテルを建設中です。同市では15年に316万人だった外国人宿泊客が20年に440万～630万人に増え、新たに1万室分の宿泊施設が必要になるとの試算もあります。

様子見の傾向も

都市部の商業地の上昇は今後も続くのか。利用できる好立地が減ったほか、今から取得しても20年の東京五輪に間に合わない場合があるためです。高値で用地を買っても宿泊料を高く設定する必要があるため、購入の様子見する傾向が出てきました。

足元は中国景気の減速や円高でインバウンド需要に陰りがみえる。不動産サービス大手、CBRE(東京・千代田)の山口武リサーチアソシエイトディレクターは「大阪の商業地の地価はピーク圏にきている。上昇率は鈍化するのではないか」とみている。(2016.9.21 日本経済新聞)

6. 近畿の地価、点検(下)

近畿2府4県の住宅地の基準地価は人口減や高齢化が響き、大阪府以外で下落しました。交通網整備や都市開発の効果が表れている地点もあるが、京阪神の都心部や一部の高級住宅地を除けば、上昇地点の大半は駅に近い好立地に限られます。

店舗や住宅増

大阪府の住宅地で上昇率上位10位の中に鉄道新駅が解説される効果が出たとみられる地点が2つあります。1つは箕面市西宿3丁目です。2015年に比べて基準地価が5.1%上がり、1平方メートル当たり18万7千円になりました。20年度、北大阪急行が千里中央駅(豊中市)から北の箕面市に延伸し、西宿3丁目から1キロメートル弱先に箕面船場駅(仮称)が設けられます。

「近くに店舗が増えて便利になった。6年前に箕面市内のマンションから引っ越してきたが、静かで気に入っている」。西宿3丁目の一戸建てに住む男性会社員はほほえむ。近所の保育園では「西宿周辺に新築マンション

や戸建て住宅が増え、子どもも増えて駅前に保育園もできる」と話す。

もう一カ所は茨木市三島岡2丁目。JR 京都線の総持寺駅（仮称）の18年開業を反映し、3%上昇の同17万円となりました。

例えば大阪モノレール。大阪府は16年1月、門真市駅から東大阪市まで南へ延伸して29年開業を目指すとして発表した。基準地価への影響は見られませんでした。沿線には京阪本線や近鉄奈良線があるためとみられる。

高速が通っても

高速道路建設も相次ぐが、住宅地の地価への影響は少ないです。阪神高速道路大和川線（大阪府松原市一堺市）の19年度開通を控え、松原市などの地価は強含んでいます。宅地開発より商業施設や物流施設の開設が目立ちます。

大阪以外にも同様です。京都府久御山町から宮津市まで京都府南北を結ぶ京都縦貫道自動車道の全通（15年7月）で、周辺では工場や研究所の開設が相次いだ。住宅地には影響が及んでいません。

大規模都市開発の地価上昇への影響も限られます。奈良県では市町村の住宅地の地価が軒並み下落し、上昇率が最も高かったのは生駒市の0.7%でした。

同市は関西文化学術研究都市（学研都市）の一角を占める。06年に近鉄けいはんな線の生駒から学研奈良登美ヶ丘が開通。大阪都心への行き来が便利になり、ベッドタウンとして評価も高まりました。

（2016.9.22 日本経済新聞）

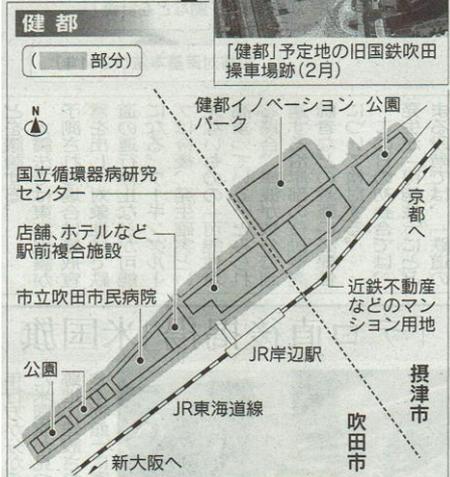
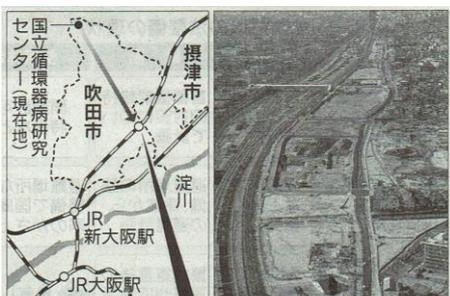


箕面船場駅（仮称）が地下に建設される予定地（写真上）。周辺では戸建て住宅の新築が目立つ

7. 吹田・摂津で「医療の街」拠点整備！！

JR大阪駅からわずか10分強、戸建て住宅が密集するJR岸辺駅周辺で新たな医療産業拠点の整備が始まりました。大阪府吹田市と摂津市などが整備する「北大阪健康医療都市」（愛称「健都」=けんと）です。8月には、駅北側に広がる旧国鉄操車場跡で循環器病の予防・治療・研究などで世界最先端といわれる国立循環器病研究センターが着工。隣接するマンションでは同センターと連携し、入居者の健康を管理する日本初のサービスを展開します。

2018年初め、健都にはIT(情報技術)を活用した“健康マンション”が完成します。NTTドコモ子会社で健康管理サービスのドコモ・ヘルスケア（東京・渋谷）が開発を担当。1戸あたり1人分が無料で、1戸人までサービスを受けられる。成功すれば全国展開を検討します。



このマンションは近鉄不動産、大和ハウス工業、名鉄不動産の3社が15階建てと20階建ての物件（合計824戸）を建設します。8月に3社は同センターと協定を結んだが、国立の医療機関が民間企業と組んで最先端サービスの開発に乗り出すのは異例です。近鉄不動産の保永敏夫常務は「入居者に負担をかけずデータを計測できる」と話す。

健都は健康と医療を中心にした街づくりをめざします。旧国鉄吹田操車場跡（30万平方メートル）で、都市再生機構（UR）の土地区画整理事業が3月に完了。改修されたJR岸辺駅前に近く、南向きの好立地だ。吹田市北部から国立循環器病研究センターが移転し、19年7月に運用を始める予定です。同センターによると、心臓移植へのつなぎの植え込み型の補助人工心臓の治療成績は2年間で生存する確率が98%と世界トップ級という。海外から訪れる患者も多い。

移転を機に、創業や医療機器の開発など企業との共同研究を強化する。新センター内に「オープンイノベーションセンター」（OIC）を設け、病院や研究室と隣り合わせの部屋で共同研究をするような企業を誘致する。10階建ての病院棟と6階建ての研究棟をつなげ、2棟にまたがる2～4階の

2200 平方メートルを 18 区画に分けて企業に入居してもらう計画です。

中堅以上の規模の研究開発型企業を誘致する動きも始まりました。吹田市と摂津市がそれぞれ操車場跡に隣接する下水処理場跡を「健都イノベーションパーク」（4 万平方メートル）として開発。進出を希望する企業の募集が 8 月に始まりました。（2016. 9. 10 日本経済新聞）

8. 海外資産相続申告漏れ増、国税指摘 2014 年 177 件！！

海外にある不動産や株式などを相続したのに相続税を適正に申告していない件数が増えています。日本経済新聞が国税庁に情報公開請求し入手した資料で判明しました。海外案件について積極的に調査を実施している国税当局の方針などが背景にあるとみられます。

資料の名称は「海外資産に係る処理状況（相続税）」。資料によると、国税当局が海外資産に関連して相続税の申告漏れを指摘した件数は、2012 事務年度（12 年 7 月～13 年 6 月）が 156 件、13 事務年度が 168 件、14 事務年度が 177 件と年々増えています。

申告漏れの原因とされる海外資産のある地域（14 事務年度分）は、北米が 80 件と最も多く、東アジア 36 件、欧州 27 件と続きました。申告漏れが指摘された資産総額は 12 事務年度が 27 億円、14 事務年度が 45 億円でした。

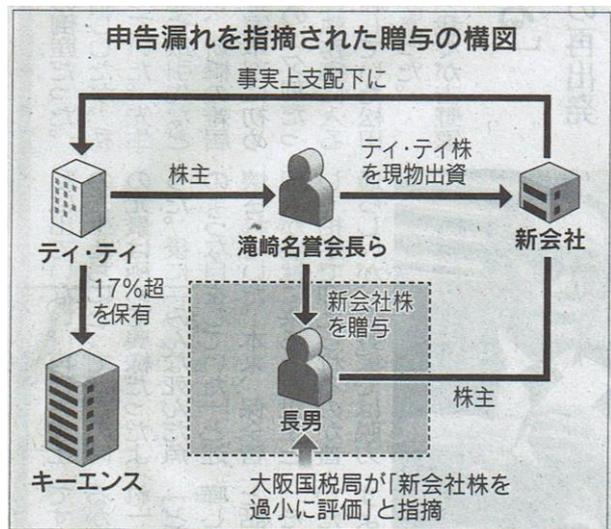
財産別では預貯金や株式などが多かった。海外不動産を除外して相続税を申告し、重加算税を含めて約 1200 万円を徴収されたケースがありました。過去には父親が生前に海外の金融機関に保有した預金などを自分（相続人）の海外口座に移管するなどしていたのに相続税の申告から除外し、約 6600 万円を追徴されたケースもありました。

海外への送金記録などが端緒となり、国税当局が把握する事例が多いという。「国外送金等調査」制度により 1 回 100 万円超の海外への送金や海外からの入金について、金融機関はその中身を税務署に提出しているためです。また、国税庁は富裕層の課税逃れを防ぐため、14 年から海外に合計で 5 千万円超の財産を持つ人に「国外財産調査」の提出を義務付ける制度を導入した。迫田英典・国税庁長官は「各国の税務当局との連携や体制充実などを図り、問題のある取引があれば税務調査をしっかりと実施する」と述べています。

（2016. 9. 5 日本経済新聞）

9. 国税、富裕層の監視強化、資産実態厳格に判断！

キーエンス創業家が勧めた親子間での贈与に対し、大阪国税局が税の網をかけました。9 月 16 日明らかになった 1500 億円を超える申告漏れ。株式を取得した創業者の長男は、国税庁の通達に従う形で申告していましたが、資産評価が実態とかけ離れていたと指摘されました。富裕層による租税回避行為に厳しい目が向けられるなか、税務当局は厳格な課税判断を示した形です。



国税局は今回、キーエンスの 17% 超の株式を持つ資産管理会社「ティ・ティ」を事実上支配する会社の株式の評価額を問題にしました。同社の株式はキーエンスの創業者、滝崎武光名誉会長らが長男に生前贈与していました。

相続税法は相続や贈与で取得した財産について、時価で評価して申告税額を算出すると規定。評価方法は国税庁の「財産評価基本通達」が、不動産や株式、知的財産といった資産ごとに具体的な計算方法を定めています。

ただ、多種多様な資産を画一的な方法で評価するため、非上場株式のような取引相場がない資産の価値を通達に従い算定すると、実際より極端に低い評価となる場合もあります。このため通達は総則第 6 項で、規定に基づく評価が「著しく

不相当」と認められる場合、国税庁長官の指示で評価を改めることができると定めています。

滝崎氏らから贈与を受けた株式について、長男は「類似する上場企業株価などに基づき算定する」とした規定に沿って評価したうえで、申告。しかし、国税局はこの評価額を認めず、総則第 6 項を適用して巨額の申告漏れを指摘しました。

こうした状況のなか、東京、大阪、名古屋の各国税局は 2014 年から、富裕層の納税行動を監視する専門チームを立ち上げ、資産状況や投資行動の情報収集を進めており、国税幹部はごく一部の富裕層だけが税金を極端に圧縮できる現状は看過できない」と話す。

今後も税務当局が、富裕層の租税回避に総則第 6 項を適用する可能性はある。ただ、かねて同興項は適用基準があいまいとされ、納税者側が予見できない課税処分を受ける、といった意見も根強い。

(2016. 9. 17 日本経済新聞)

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 (<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)

希望しない

(御名前)