



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. 相続税、マンション高層階増税、富裕層の節税をけん制！！

政府・与党は20階建て以上の高層マンションについて、高層階の固定資産税と相続税を引き上げる予定です。2018年以降に引き渡す新築物件が対象です。一方で低層階の税負担を軽くします。高層階の部屋は取引価格が高いわりに税金が安く、富裕層の間では節税策として購入する動きが広がっていました。

菅義偉官房長官は10月24日の記者会見で「実際の取引価格を踏まえた固定資産税の案分方法を検討している。今後の税制改正で検討する」と述べました。政府・与党は12月にまとめる与党税制大綱に盛り込むことを目指します。国や市町村の税収は現行制度を適用する場合と変わらないようにする見通しです。

対象は大都市圏で増える「タワーマンション」と呼ばれる超高層物件で、20階建て以上を想定しています。上層階に行くほど景観がよくなるため、同じ面積でも取引価格が高いです。

一方で、こうした物件の固定資産税や相続税の算定基準となる「固定資産税評価額」は、マンション1棟の評価額を部屋ごとの床面積で割って計算しています。階層による差はなく、同じ面積なら最上階と1階が同じ評価額となり、固定資産税や相続税も原則同額になります。

資産評価システム研究センターが全国の新築高層マンションの分譲価格を調べたところ、最上階の床面積あたりの単価は最下層階より平均46%高かった。

この結果、マンション高層階の部屋を買えば、現金のまま相続するよりも、相続税の金額も抑えやすい。富裕層しか使えない節税策として批判が高まっていました。固定資産税も取引価格の割に安くてすみません。

総務省が検討している新しい評価額の仕組みは、高層マンションの中間の階は現行制度と同じ評価額にする一方、中間階よりも高層の階では段階的に引き上げ、低層の階では段階的に引き下げる。評価額5000万円の建物にかかる固定資産税は単純計算で年70万円。5500万円になれば固定資産税は年77万円に増えます。

新しい税制の対象は18年以降に引き渡す新築物件に限定します。既存の物件は今の税制を適用します。現在の税負担を前提に高層階を購入した住民から強い批判が出るためです。

20階建て以上の高層マンションは建築規制の緩和により、1999年から関東、東海、関西の三大都市圏で急増。すでに全国で1200棟を超えています。15年に相続税が引き上げられて高層マンション節税の人气が高まったことから、今回対策に乗り出すことにしました。

(日本経済新聞 2016. 10. 25)

## 2. 「なにわ筋線」共同運行、JR西、南海に提案、新大阪乗り入れ！！

JR西日本と南海電気鉄道が大阪都心を南北に貫く鉄道新線「なにわ筋線」を共同運行とし、南海電車のJR新大阪駅への乗り入れを検討していることが10月28日、分かりました。関係者による協議が決着すれば、30年近く建設が検討されながら着工のめどが立たなかった、なにわ筋線の計画が前進します。関西国際空港の利便性も飛躍的に高まります。

なにわ筋線を巡っては、大阪府・市と運行事業者であるJR西、南海の4者が訪日外国人客の急増を受けて2014年以降、建設合意に向けた本格協議を続けています。

水面下の交渉では、南海電車が大阪の玄関口である梅田や新大阪まで運行できるかが争点になっていました。このため、早期着工を求めるJR西が大阪駅北側の再開発地域「うめきた」地下に建設中の新駅と新大阪への乗り入

それを認めることを南海に提案し、回答を求めています。両社が合意すれば、大阪府・市は、建設の枠組みや資金調達の仕



組み作りを本格化する方針で、議会との調整に入ります。

#### 関空まで時間短縮

計画では、新大坂駅から「うめきた新駅」を經由し、地下トンネルを掘って難波付近までつなぐ。難波から南はJR、南海両社の既設路線に接続し、関空に至る。梅田ー関空の所要時間は約1時間から40分以下に短縮されます。

将来は南海本線にJR西の車両を乗り入れる案も浮上しており、共通車両の開発も視野に入れています。JR西にとっては、JR阪和線より南海本線を利用の方が関空までの距離が短く所要時間を短縮できるほか、阪和線のダイヤ緩和の利点もある。南海にとって大阪・キタへの乗り入れは悲願です。

ただ、事業費は1800億～3200億円と巨額にのぼり、負担割合や詳細なルートの詰めも課題となっています。

(2016.10.29 日本経済新聞)

### 3. みずほ、不動産運用を拡大。私募REIT参入！！

みずほフィナンシャルグループ（FG）は2017年にも、不動産に投資する非上場の不動産投資信託（私募REIT）の運用を始める予定です。米国の投資会社ブラックストーン・グループと物件取得に向け交渉中で、当初の運用規模は最大500億円の見込み。日銀のマイナス金利政策を踏まえ、比較的利回りが高い不動産分野で投資対象を広げます。

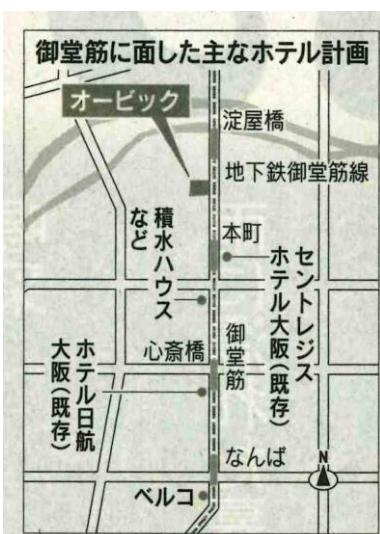
私募REITの運用会社はみずほ信託銀行子会社の「シンプレクス・リート・パートナーズ」（東京・中央）。メガバンクグループが私募REITを運営するのは初めてです。

投資対象は首都圏などの賃貸住宅のほか、ホテルやヘルスケア施設などです。ブラックストーンの保有物件を数百億円で購入する方向で、設立当初の運用規模は200億円から500億円程度になる見通しです。

私募REITは機関投資家から集めた資金でビルなどを取得し、賃料収入を分配する仕組みです。利回りは平均年4%前後と比較的高く、地方銀行や信用金庫なども積極的に投資しています。市場価格に応じて日々価格が変わる上場REITと異なり、決算時に評価額を決めます。

(2016.11・21 日本経済新聞)

### 4. ホテル続々、変わる御堂筋、オービック、複合ビル来年着工！



西日本最大のビジネス街、大阪・御堂筋でオービックが15年越しの開発案件に動き出す。2017年5月にホテルとオフィスの複合ビルの着工を予定。御堂筋では積水ハウスと東京急行電鉄が寺院一体型のホテルを19年にも開業する。オフィスがうめきたなど梅田地区にシフトする中、御堂筋でホテル開発が相次いでいます。

オービックの用地の大部分は長谷工コーポレーションから02年に買取り、10年まで購入を続けた。3900平方メートルの土地を確保したが、長く駐車場だった。

御堂筋では特区制度による特例で原則50メートルだった高さ規制が緩和された。三菱東京UFJ銀行が既に105メートルのビルを着工しているが、市の都市計画でルール化され、オービックが初の適用例となりました。

御堂筋界限では、積水ハウスと東京急行電鉄が19年にも約400年の歴史を持つ真宗大谷派難波別院の敷地にホテルを開業します。

積水ハウス子会社が難波別院から2600平方メートルの土地を60年間借り、積



KOBAL

水ハウスが寺の正門にあたる「山門」を兼ねた 17 階建てビルを 17 年に着工し、東急ホテルズの「エクセルホテル東急」が入居します。

なんば駅付近ではベルコがホテル建設を進めています。ビジネス街の御堂筋でもホテルが増え、風景が少しずつ変わりそうです。 (2016. 11. 2 日本経済新聞)

## 5. 不動産仲介に群がる銀行、売買「二重取り」の甘い蜜！

三井住友銀行の子会社であるSMB C信託銀行が 10 月、名古屋市内の拠点でひっそり始めた業務があります。それは、不動産の売り手と買い手をつなぐ仲介ビジネスです。

中小不動産会社などに配慮するため、同行は 3 月に全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と「合意書」を締結。仲介取扱店の拡大に際し事前に全宅連に相談し、取引相手は富裕層や大企業などの大口に絞るといった内容です。そこまでしてやる狙いは、手数料です。

### 一貫し解禁要求

「売買価格の 3%+6 万円」。400 万円超の不動産の仲介手数料はこう相場が決まっています。根拠は 1970 年に出された建設省（現国土交通省）告示。本来は「上限」という位置づけですが、土地総合研究所によると 8 割以上の不動産会社が上限いっぱいの手数料を取っています。不動産売買を何度も経験する人は少なく、理不尽に思っても受け入れてしまうことが多いです。

銀行にとって不動産手数料は魅力的です。地方銀行が毎年、金融庁に規制緩和を求めている「ほぼ唯一のテーマ」（同庁幹部）も不動産仲介解禁です。信託銀行と異なり、地銀などの普通銀行に認めるには法改正がいります。不動産業界の反発が強くハードルは高いが、地銀側は「空き家対策などで積極的に貢献ができる」と解禁の働きかけを強めています。

### 顧客の不利益に

不動産市場では仲介手数料の実入りをさらに大きくする手法も広まっています。通常、物件の売り手と買い手がそれぞれ別の不動産会社に仲介を依頼し、取引が成立すれば双方に「3%+6 万円」の手数料が入ります。

同じ不動産会社が売り方と買い方をつなげば双方の仲介役となり、2 倍の「6%+12 万円」が転がり込みます。「両手取引」と呼ばれる手法です。1 件当たりの不動産仲介で平均 3% を超す手数料を得ている会社は全体の 7 割を占め、「両手」の多さがうかがい知れます。

取引自体は違法ではないが、行き過ぎの弊害は無視できない。例えば、売り物件を抱えた不動産会社が自社で両手を狙って情報開示を制限する「囲い込み」と呼ぶ行為です。買い手を探すまでの間、別の不動産会社から物件照会を受けても「他の顧客と交渉中」などと偽ってまともに取り合わず、部外者を排除する。

「業界では常態化している」と信託銀関係者は証言。民進党は旧民主党だった 2009 年の政策集に「両手取引の原則禁止」を明記したが不動産業界の猛反発に合い、政権の座についても実現しなかった。不動産会社の利益を優先しすぎるような市場はとて健康とはいえない。仲介の甘い蜜は、顧客に不利益をもたらす危険とも背中合わせです。

(2016. 10 日本経済新聞)



## 6. サービス付き高齢者住宅、介護対応など開示促す！！

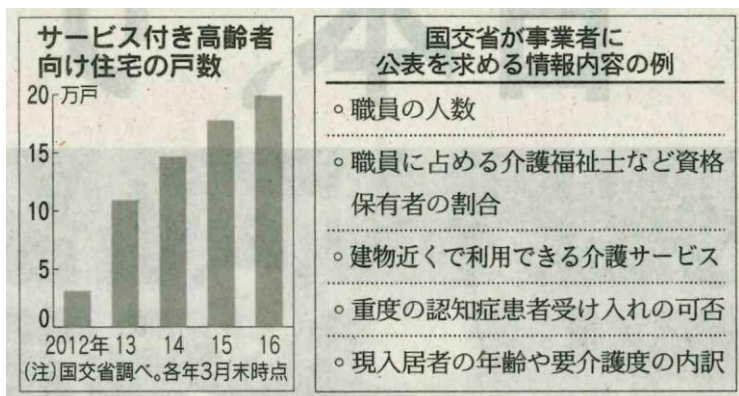
国土交通省は、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の事業者介護サービスの内容の公開を促す。今年度中に職員体制など約 60 項目の開示を求め、内容が適切かを第三者が評価する仕組みも導入する予定です。賃貸住宅に位置づけられるサ高住は介護施設などに比べ、サービス内容の情報が少ないとの声も出ていましたので、情報を充実させ、入居希望者の物件選定に役立てる予定です。

国交省は現在、事業者の開示を求める内容を検討中ですが、介護福祉士ら有資格者が職員に占める割合や、重度の認知症患者受け入れの可否などになる見通しです。

事業者が希望すれば、開示内容の妥当性を一般社団法人「高齢者住宅推進機構」（東京・中央）が評価、公表

する仕組みも設ける予定です。

サ高住は補助金や税の優遇措置があるため民間事業者の参入が相次ぎ、国交省によると今年7月末時点で20万3783戸と急増しています。国交省などは当初、ある程度自立した高齢者の利用を見込んでいましたが、同省が今年5月にまとめた報告書によると、本格的な介護が必要な入居者が増加。自立歩行が困難な要介護3以上が約3割を占める、手厚い介護が受けられる特別養護老人ホームなどに入れられない高齢者の受け皿になっている形です。



サ高住の事業者が都道府県などに登録した内容は全国のサ高住の情報を集めた専用ホームページ（HP）で公開されていますが、部屋の広さや家賃など物件としての情報が大半。介護サービスについては情報が少なく、入居希望者から充実を求める声が上がっていました。

国交省が2013年に入居者約1200人を対象に実施した調査でも、約7割が契約や費用に不満がないと答える反面、「実際のサービス内容が契約書の記載や契約時に聞いた話と違う」と答えた人が約7%いました。

国交省は「事業者が積極的に情報を公表すれば入居前の想定と入居後のギャップも少なくなる」（安心居住推進課）とみています。

(2016.11.16 日本経済新聞)

## 7. 住宅ローン借換、諸費用に潜む落とし穴！！

東京都の40代男性会社員は5年前、半年ごとに金利を見直す「変動型」で年利0.775%の住宅ローンを借りた。「もう下がらない」と考えたが最近、当初10年固定のタイプで0.45%という驚くべき水準の金利が出て、飛びついた。

### 付随コスト複雑

だが、すぐカベにぶち当たった。借り換え時に銀行に払う事務手数料だ。残高に対し2%、残高は約4500万円なのでざっと90万円。これだけ払う心理的負担は重く、諸費用を足すと実質的な借換えメリットはほぼない。結局、決めたのは「現状維持」だった。

完済手数料、事務手数料、保証料、免許登録税、印紙代……。マイナス金利によるローン金利低下の恩恵は確かに大きいですが、利用者は表面金利だけ見ても損得がよく分からない。重要なのは付随経費を入れた「諸費用込みの総支払額」だ。

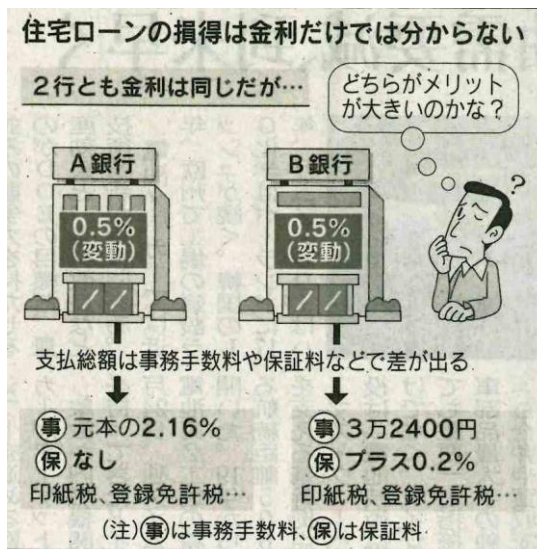
だが手数料は複雑で積算根拠はブラックボックス。残額や返済期間も人それぞれでインターネットの比較サイトで読み解くのは至難の業だ。こうした情報格差を埋めようという企業も出てきた。例えば住宅ローンのフィンテック企業、MFS（東京・千代田）だ。

「支払総額はウソをつかない」と話す中山田明最高経営責任者は「モゲチェック」というサービスを始めた。1千本以上のジュウタクローンから諸費用込の総支払額で最適な借換え先を提示する。借り換えても諸費用で相殺され「メリットなし」となる人も少なくない。

### 銀行の戦略次第

金利を低く見せて手数料など諸費用で稼ぐか、手数料を抑えて金利で稼ぐかは各銀行の営業戦略だ。一般に表面金利に0.2%程度を上乗せする「保証料」が不要とうたう一方、同額相当の事務手数料がかかれば実質的な利用者負担は変わらない。保証料なら前倒し返済で一部が戻る例もあるが、還元率などもまちまち。あえて分かりにくい商売をしているようにも映る。

超低金利でも銀行が住宅ローン獲得に血道を上げるのは、住宅ロ



一の貸倒率が0.2%前後と低いうえ、抵当権の設定で回収できない懸念が小さいからだ。

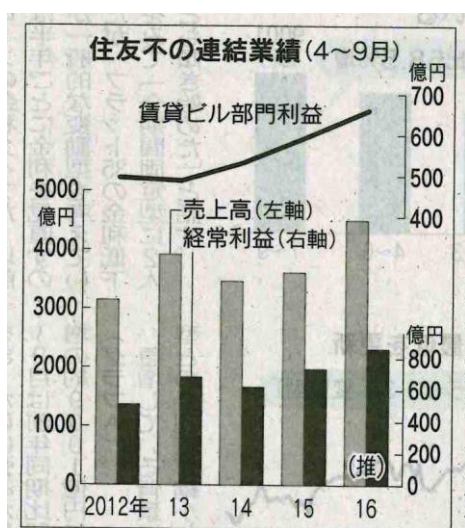
(2016. 11. 1 日本経済新聞)

## 8. 空き家でカーシェア、パーク24、ALSOKと駐車場活用！！

カーシェアリング大手が新たな顧客獲得に動き出す。最大手のパーク24は総合警備保障(ALSOK)と組み、11月中旬から都内の空き家所有者に駐車場へのカーシェア配備を勧める取り組みを始めます。オリックスは加熱式たばこを吸える専用車を導入する。都内の60拠点に60台置く。通常のカーシェアは全車両禁煙だが、加熱式たばこは煙や灰が出ずにおいも少ないため、たばこを吸わない人も気になりにくいという。

三井不動産系のカーシェアリング・ジャパン(東京・千代田)は来年3月末まで、高級車「メルセデス・ベンツ」の6時間あたりの利用料を4割下げ、4300円にする。120台導入したベンツを今後160台まで増やす方針で、料金を下げて利用促進を狙う。(2016. 11. 13 日本経済新聞)

## 9. 住友不、最高益850億円！！



住友不動産の2016年4~9月期の連結経常利益は、前年同期から2割弱増え850億円強になったもようです。同期間として過去最高になります。前期中に開業した大型オフィスビル2棟の賃料収入が上乘せになりました。マンション販売も好調を維持しているようです。17年3月期通期の業績予想も上方修正する可能性があります。

### マンション販売も大幅増

売上高は約25%増の4500億円前後になったとみられます。前期に開業した大型オフィスビル、新宿ガーデンタワー(東京・新宿)と東京日本橋タワー(同・中央)の賃料収入が加わったのが大きい。両ビルともほぼ満室になっています。また、六本木グランドタワー(同・港)も9月までに一部で先行開業し、賃料収入を押し上げました。



9月に開業した六本木グランドタワー(東京都港区)

既存のオフィスビルの空室率も改善しました。昨年9月末時点で4.8%だった空室率は、今年9月末には4%台前半に下がりました。賃料もゆるやかながら上昇しました。ビル賃貸部門だけで連結営業利益の7割前後を稼いだようです。

分譲マンションも好調でした。販売戸数は3000戸を上回ったもようで、前年同期の1950戸に比べ大幅に増えました。

## 10. 大阪信金、200億円投じ全店改装！！投信・消費者ローン拡大！！

大阪信用金庫(大阪市)が個人向けサービスに力を入れています。投資信託の販売を強化するほか、消費者ローンも拡大します。来店しやすい店舗を目指して今後10年間で200億円を投資して全店舗を改装します。

### 樋野征治理事長に戦略を聞きました。

——2017年3月期の純利益は前期比11%減の90億円と過去最高だった前期から減益に転じる見通しです。

「日銀のマイナス金利政策で貸出金利が低下しており利ざやが縮小し、収益の確保は難しい。融資も製造業の運転資金などが伸びていない。低い金利への借り換えは不動産会社や地方公共団体などで増えている」

「資金運用では現在の金利に比べて10倍以上だった国債の償還期が来ている。運用が難しく、少しでも金利の高い金融商品を探している。仕組み債や為替ヘッジ付き米公共機関の外債などで運用している」

——どうやって収益を拡大しますか。

「力を入れるのは投資信託の販売と消費者ローンだ。投信は約5年間で預かり



樋野 征治理事長

KOBANK

残高を 10 億円から 380 億円まで伸ばした。預金金利が低いため個人客の人气が高く、16 年は 15 年の 2 倍を目標にしている。消費者ローンは 16 年 4 月以降は鈍化しているが、15 年はほぼ倍増した。各金融機関が強化しているので頭打ちかもしれないが、審査を簡素化して利用しやすくして伸ばしたい。住宅ローンは週末に相談会を約 10 店舗で実施して伸びているが、収益拡大にはつながらない。投信販売など他の取引につながるきっかけにしていく」

——大阪では多くの金融機関の店舗がひしめくなか、どのように存在感を示していきますか。

「総額 200 億円を投じて 26 年度をめどに既存 73 店舗を移転を含めて改修する。一部は完成しており 17 年度中には西淀支店と加美支店が完了する。店舗の雰囲気明るくし、お客さんが入りやすい店構えにして地銀などライバルと差異化する。大阪府北部の拠点として箕面支店を開設したが、これ以上の支店の開設は職員などの効率が悪くなるので考えていない」

「大阪は市場が小さいのにメガバンクや地方銀行、信用金庫、信用組合、農協までが集まって金利競争になっている。メガバンクは低金利、地銀も地元では金利は高いが大阪では低金利で顧客を獲得している。メガバンクが『大病院』なら大阪信金は『街のクリニック』を目指す。ニーズや情報への感度の良さを強みにすれば、どぶ板作戦で生き残っていける」

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 )