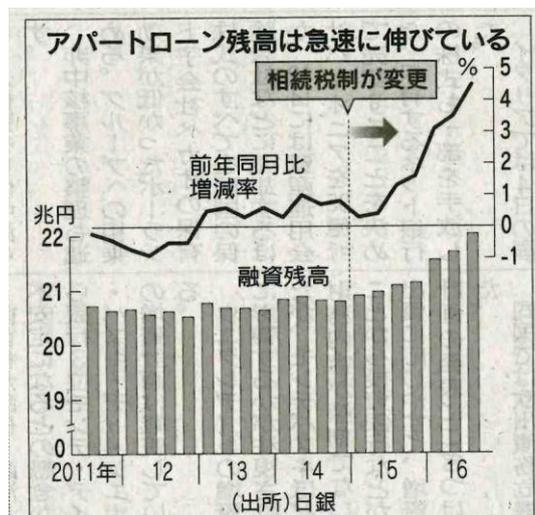




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. アパートローン融資急増に対し、金融庁は過熱警戒、実態調査へ！！



相続税の節税目的でアパート経営に乗り出すケースが増えています。部屋の借り手が見つからなければ問題ないのですが、首都圏や人口減の地方で空室が増える兆しが浮かんできました。地方銀行などによる関連ローンの残高も急増していることから、金融庁は融資の過熱感を懸念。節税効果が薄まり、アパート経営者の負担が増える恐れもあるため、近く金融機関を通じた実態調査に入るようです。

アパートローン急増の背景には 2015 年の税制改正で相続税の課税対象が広がったことがあります。相続財産から控除できる金額が縮小。これまで相続税を納める必要がなかった人も対象になる見込みで、税金を安くするために借金をしてアパート経営に乗り出す人が増えています。

金融庁は地方銀行 105 行を対象とし、特にアパートローンを伸ばす銀行などを抽出して年明けにも実施します。お金を借りる側に不利益な条件になっていないか調べます。

金融庁は金融機関に節税効果をうたった事業者らの提案書を提出させて、1 件ごとに節税につながるかどうかを点検します。実際に相続が発生するときに、アパートの資産価値がローン残高を上回っているような場合など、納税額が増えて結局は節税につながらないケースも出てくるとみて警戒を強めています。アパート経営では、一般的に建設請負業者が一定期間の家賃収入を保証する契約になっていますが、空室率に応じて 2 年ごとに保証額を切り下げるなど、思わぬ形で大家の負担が増えるケースがあります。修繕費を負担する必要があることを十分に認識せずにアパート経営を始める人もいます。

節税効果が疑わしかったり、アパート経営の収支が赤字だったりする事例が多ければ、金融機関に検査・監督で問題点を指摘し、是正を促します。将来的な貸し倒れリスクが銀行の財務の健全性に与える影響という観点ではなく、ローンを借りている個人（施主）の実態把握に力点をおいて調べる方針です。

(日本経済新聞 2016. 12. 14)

2. アパート、空室率上昇、返済負担増す！

相続に伴う節税需要を取り込む形で伸び続けるアパートローン。マイナス金利政策で収益環境が厳しい銀行も数少ない成長分野として融資増に力を入れています。ただ地方を中心に人口減が加速するなか、肝心の入居者を確保できるかは微妙。将来の空室率の上昇という危うさをはらんでいます。

不動産調査会社のタス（東京・中央）によると、首都圏のアパートの空室率は 2015 年夏ごろから急速に上昇。大量供給に需要が追いついていません。日銀の調査では融資全体に占めるアパートローンの比率は地銀で 10% 弱、信用金庫では 16% とシェアを伸ばしています。

人口が減る地方の銀行も同ローンを伸ばし、全体に占める比率が高い上位半分の地銀の 8 割弱が三大都市圏以外です。借りる側にとっては節税が本来の目的ですが、空室率の上昇でローンの返済原資となる家賃収入が減れば、返済負担が重くのしかかり、節税どころではなくなります。

(2016. 12. 14 日本経済新聞)

3. 家賃保証会社に登録制、悪質業者の排除狙う！！

賃貸物件の契約で、連帯保証人に代わって滞納した家賃の支払いを一時的に引き受ける家賃債務保証会社について、国土交通省は今年度中に任意の登録制を導入する方針を固めました。保証会社の利用が広がる中、悪質業者をめぐる相談や苦情が相次いでいます。同省は登録制により、情報開示を促し適正化を図る。

マンションやアパートの賃貸借契約では、ほぼすべての貸主が借主に連帯保証人を求めています。だが近年は核家族化や高齢単身者の増加などにより、家賃債務保証会社が保証人の代りになるケースが多い。

国交省によると、2015年度の保証会社と借主の契約件数は119万件。不動産の賃貸借契約の6割で利用しています。ただ保証会社に対する法規制は無く、トラブルも相次いでいます。

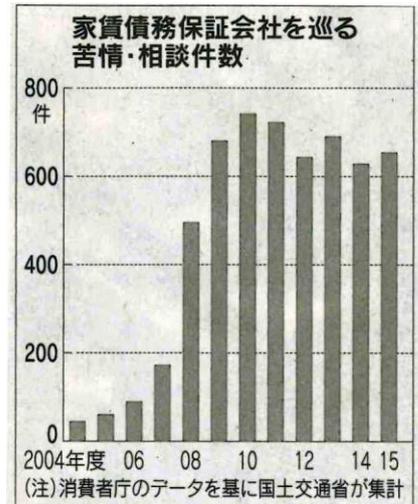
消費者庁には、契約内容をめぐる相談・苦情が09年度以降、毎年度600件超寄せられています。家賃滞納者への強引な取り立てなど悪質業者の存在も指摘されています。

同省は、こうした状況を踏まえ、保証会社について任意の登録制を導入します。登録会社には、借主の帳簿の保存、不動産仲介業者を通じての契約時の重要事項の説明や書類公布の徹底のほか、借主からの相談専用窓口の設置を求めています。登録会社名は同省のホームページで公開します。同省が把握する保証会社は全国で147社ありますが、情報開示の徹底など適切なルールの順守を掲げる業界団体に加盟しているのは55社に留まっています。

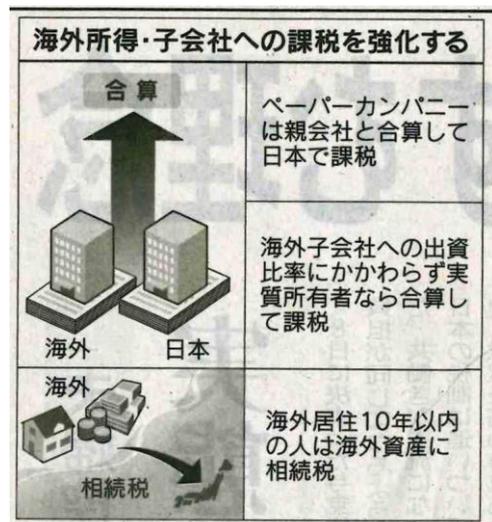
同省は業界団体などを通じて登録を呼びかけ、不動産仲介会社に対して登録会社の活用を促し、問題が発覚し、指導をしても改善が見られない場合は登録を取り消します。

同省安心居住推進課は「登録制の導入で保証会社に情報開示と法令順守を促し、物件の借主が安心して利用できる環境づくりを進めたい」と話しています。

(2016.12・2 日本経済新聞)



4. 相続税制見直し、海外資産相続課税を強化。居住10年以内は対象に！！



国境を超えた過度な税逃れを防ぐために新たな国際課税のルールを決め、富裕層の海外資産に対する相続税制の見直しが柱です。租税回避地（タックスヘイブン）の利用実態を暴露した「パナマ文書」が明らかになり、企業や富裕層の課税逃れに対する不満が高まっているためです。

現在は相続人と被相続人が海外に5年超住んでいれば、海外資産に相続税がかかりません。一部の富裕層では海外に資産を移して相続税から逃れるケースがあるため、居住期間が10年以内の人には海外資産に日本の相続税をかけられるようにします。

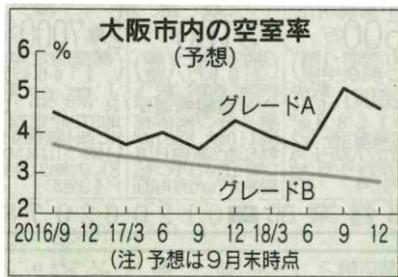
租税回避地を利用した過度な節税を防ぐ「タックスヘイブン対策税制」も見直します。現在は法人税率20%未満の国や地域に事業実態のないペーパーカンパニーがあれば日本の所得と合算して課税しています。新たな制度では税率に関わらず、租税回避地に税の裏付けとなる事業実態がないと判断すれば課税対象です。(2016.12.9 日本経済新聞)

5. オフィス需要 先行き堅調、大阪の空室率！

不動産サービス大手のCBRE（東京・千代田）は12月8日、2018年12月までの大阪地区のオフィス市況見通しを発表しました。「グレードA」と呼ばれる延べ床面積が3万3千平方メートル以上で築11年未満のオフィス空室率は、16年9月比0.1ポイント上昇の4.6%、3.3平方メートルあたりの想定賃料は2.2%増の2万

664 円になる。空室率は5%が好不調の目安とされるが、同水準を下回る堅調な状態が続く。

現時点で完成が決まっているグレードAのオフィスは「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」など3棟のみ。東京に比べてオフィス供給が少なく需要が引き締まるが、「新規供給ビルに移転した後の空室が出てくる」とみている。



中規模ビルの需要は好調が続きそうです。延べ床面積が 3600 平方メートル以上～3 万 3 千平方メートル未満で新耐震基準に準拠した「グレードB」の空室率は、18 年 12 月には 16 年 9 月比 0.9 ポイント低下の 2.8%を想定。大規模ビルに対して割安なため人気が高いという。想定賃料は 5.6%上昇の 1 万 2210 円とみている。

一方、同社は、16 年 11 月の大阪地区のグレードAの空室率が前月比 0.6 ポイント低下し 2.9%になったと発表しました。3%を下回るのはリーマン・ショック直前の 08 年 6 月以来。JR大阪駅北側のグランフロント大阪で大型契約があったためです。

データセンター事業などを手掛ける IT 企業が約 2500 平方メートル以上のオフィスを契約しました。CBREによると、大阪市内では大規模なオフィスを確保しにくくなっているといっています。想定賃料は 2 万 300 円と前月比で横ばいでした。(2016.12 日本経済新聞)

6. 居住用超高層建築物の課税見直し！

(タワーマンションと呼ばれる) 居住用超高層建築物に課す固定資産税について次の見直しを行う。

高さが 60 メートルを超える建築物のうち、複数の階に住戸があるものについて、階層の差による取引単価の変化の傾向を反映するために補正する。補正率は最近の取引価格の傾向を踏まえ、1 階を 100 とし、階が 1 つ増すごとに 39 分の 10 を加えた数値とする。

居住用以外を含む居住用超高層建築物は、まず全体にかかる固定資産税額を床面積で居住用部分と非居住用部分に案分したうえで、居住用部分の税額を各区分所有者に案分する場合にのみ補正率を適用する。

天井の高さ、付帯設備の程度などに著しい差異がある場合には、その差に応じた補正を行う。

居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出があった場合には、申し出た割合により固定資産税額を案分することも可能とする。

上記の改正は、18 年度から新たに課税される居住用超高層建築物 (17 年 4 月 1 日前に売買契約が締結された住居を含むものを除く) に適用する。 (2016.12.9 日本経済新聞)

7. 預貯金も遺産分割の対象、最高裁が判例変更！！

最高裁大法廷 (裁判長・寺田逸郎長官) は 12 月 19 日、裁判所での審判で相続の取り分を決める「遺産分割」の対象に預貯金は含まないとしてきた判例を変更しました。遺族間で争われた審判の決定で、「預貯金は遺産分割の対象に含む」とする初判断を示しました。相続の話し合いや家庭裁判所での調停では預貯金を含めて配分を決めるケースが多く、こうした実態に沿う形に見直しました。

裁判官 15 人の全員一致の結論。過去の判例は、預貯金は不動産や株式など他の財産とは関係なく、法定相続の割合に応じて相続人に振り分けるとしてきた。最近では 2004 年の最高裁判決が「預貯金は法定相続分に応じて当然に分割される」としています。

今回、大法廷は決定理由で「遺産分割は相続人同士の実質的な公平を図るものであり、できる限り幅広い財産を対象とするのが望ましい」と指摘。

「預貯金は遺産分割の対象とするのが相当だ」と結論づけました。

新たな判例に従うと、「兄は土地と建物、弟は預貯金全額」といった柔軟な分配がしやすくなります。

特定の遺族に多額の生前贈与があった場合の不公平な遺産分割の解消にもつながります。預金約 4 千万円の相続をめぐる遺族 2 人が争っ



た今回の審判でも、一人が故人から生前に5千万円を超える贈与を受けていました。このため、もう一人の女性が「生前贈与を考慮せず、法定相続分に従って預金を2分の1（約2千万円）ずつ分けるのは不公平」と主張していました。

一、二審は過去の判例に沿って女性の主張を退けましたが、大法廷は二審の決定を破棄。預金の分け方などを見直すために、審理を二審・大阪高裁に差し戻す決定をしました。(2016. 12. 20 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)