



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. 不動産投資、拡大に陰り。昨年の取得額 25%減少！

成長を続けてきた不動産投資信託（REIT）市場に、減速の兆しが強まってきた。2017年の物件取得額が約1兆8000億円で前年に比べ25%減ったもよう。大幅な不動産価格上昇で物件を取得しにくくなったことが主因だ。投資家の間で高値警戒感が強まってきた。

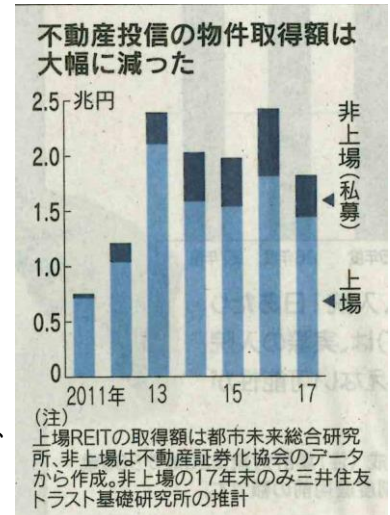
不動産サービスのCBRE（東京・千代田）によると、オフィスビルなどの賃料収入を取得価格で割った投資利回りは最近、東京、大手町のオフィスビルで3.55%。03年の調査開始以来、最低の水準に下がった。

景気回復で賃料そのものは上昇しているものの、同時に物件価格も大量の緩和マネーで大きく押し上げられている。この結果、高い利回りの取れる物件が少なくなっており、REITの魅力が低下している。利回りが低迷すると、投資家に還元する分配金の伸びが鈍くなるためだ。

上場しているREITは59銘柄ある。ところがこのところの価格を見ると、REITの価値（純資産）を下回って推移しているものが半数近い。

これまでREITは増資でお金を集めていい利回りの物件を集めることで、先々の成長ストーリーを描いてきた。ところが毎月分配型投信によるREITの売りを嫌って新たな投資家の買いが集まりにくくなっている。

(2018.1.14 日本経済新聞)



2. アパート過剰鮮明、6か月連続減！！

急増したアパート建設に歯止めがかかり、家賃下落や空室増への懸念が強まってきた。国土交通省が27日発表した11月の貸家着工戸数は6か月連続で前年同月の実績を下回った。金融庁の監視強化で地銀の積極融資が止まり、相続税の節税対策も一巡。過剰供給が住宅市況を揺さぶる。



相続対策と日銀ノマイナス金利導入を受けて急増したアパート建設。貸家着工は5月まで19か月連続のプラスを記録したが一転、マイナス基調が定着した。11月は前年同月比2.9%減の3万7508戸。貸家減で全体の新設住宅着工戸数も5か月連続のマイナスだ。

国土省の建設経済統計調査室は「個人向けアパートローンの減少が着工に影響した。都市部の需要は底堅いが、地方は下がっている」とする。

貸家着工は26都道府県でマイナスとなり、山口県の62%減が最も大きな減少幅だ。ある不動産大手サイトによると、山口市内の賃貸住宅の空室率は18%弱。10%前後の東京都区部より高い。地方では好立地が少なくなっている着工が減り、将来の空き家懸念も強まっている。

アパート増の背景には、地銀など銀行の積極融資があるが、金融庁が問題視すると一転低調に。「不動産業者が融資案件を持ち込む先が、銀行から信用金庫に広がっている」(同庁幹部)という。金融機関が地主に融資を提案しても制約しないケースが目立つ。 (2017.12.28 日本経済新聞)

3. 税逃れ対策強化、国税、富裕層に厳しい目！

国税当局が国内外に多額の資産を持つ富裕層の税逃れを監視する体制を強化している。今夏から富裕層調査を担うプロジェクトチーム（富裕層PT）を全国に配置し、人員も約4倍に増やした。タックスヘイブン（租税回避地）の利用実態を暴いたパナマ文書などを機に国民の関心が高まるなか、資産隠しや国際的な租税回避への対応力を高める狙いと言う。

富裕層PTは2014年、東京、大阪、名古屋の3国税に設置された。ノウハウを蓄積し17年夏から全国12の国税局・事務所に拡大。メンバーは約200人で、国税庁内に司令塔役として「国際課税企画官」のポストも新設された。

国税当局は近年、富裕層への課税体勢を強化。16事務年度（16年7月～17年6月）の富裕層への調査は4188件あり、約441億円の申告漏れが見つかった。国の借金が1千兆円を超え「取れるところから取る」という姿勢がうかがえる。

国税当局の富裕層の基準とは。関係者によると、数年前の基準は「経常所得の合計額1億円以上」「相続（遺贈）財産5億円以上」など。人数の統計はないが、15年の国税庁の申告所得税標本調査によると、所得1億円超は約1万7千人で、高額財産を相続した人らを含めれば「2万人超はいる」（国税OB）。

国税庁は富裕層PTが手掛けた案件を明らかにしていないが、内部資料から一端が判明した。同庁には全国の国税局・事務所が手掛けた課税処分などから「複雑困難な事案や創意工夫した事案」を選んで長官が表彰する制度がある。

日本経済新聞は情報公開請求で16年度の表彰関係資料を入手。

関係者によると、この事案は電子機器会社の創業者親族による贈与税約1500億円の申告漏れ。創業者らは、電子機器会社の筆頭株主である資産管理会社（非上場）の新株予約権付社債（転換社債）などを利用した出資で、資産管理会社を傘下に持つ新会社（非上場）を設立し、新会社株を親族に贈与した。

当局は非上場の新会社株の評価が実体とかけ離れていると判断し、約300億円を追徴した。転換社債を使って相続税や贈与税を減らす節税策は「抜け穴」とされていたが、今後は封じられる見通しになった。

国税当局の幹部は「富裕層は日本経済をけん引する人材も多く、狙い撃ちにしていくつもりはないが、富裕層だけができる手法で税を回避するのは不公平だ」と強調する。一方、富裕層を顧客に持つプライベートバンカーは「稼いでも結局は徴税されるだけという意識になれば、結果的にイノベーションを阻害し経済の活力をそぐのでは」と話す。当局と富裕層のつばぜり合いは続く。

(2017.12.1 日本経済新聞)

国税当局による富裕層の主な選考基準
(1) 有価証券の年間配当4000万円以上
(2) 所有株式800万株(口)以上
(3) 貸金の貸付元本1億円以上
(4) 貸家などの不動産所得1億円以上
(5) 所得合計額が1億円以上
(6) 譲渡所得および山林所得の収入金額10億円以上
(7) 取得資産4億円以上
(8) 相続などの取得財産5億円以上
(9) 非上場株式の譲渡収入10億円以上、または上場株式の譲渡所得1億円以上かつ45歳以上の者
(10) 継続的または大口の海外取引がある者、または(1)～(9)の該当者で海外取引がある者

(注)取材に基づいて作成

4. 関空対岸、ホテルラッシュ。20年までに7施設開業・改装！

関西国際空港の対岸にある大阪府泉佐野市のりんくうタウン駅周辺にホテルの進出が相次いでいる。旅行会社のホワイト・ベアーファミリー（大阪市）は2020年春に市内で最大のホテルを開業。エイチ・アイ・エス（HIS）も進出を検討する。夜間・早朝の格安航空会社（LCC）の便数増などを背景に、りんくうタウンが通過点から、観光のための拠点（ハブ）へと変わりつつある。

ホワイト・ベアーファミリーは公共の駐輪場だった土地約3000平方メートルを使って地上21階建ての「ホテルWBF」（仮称）を建設する。泉佐野市が企業を公募、同社を選んだ。

客室数は約700室と、完成すれば市内最大のホテル日航関西空港（576室）を上回る。同社は大阪、北海道、沖縄で約20ホテルを展開しており、需要が見込める関空周辺への進出を決めた。滞在を楽しめるように、夜景が眺められる屋上のバーなどを検討している。

りんくうタウンがにぎわう背景にはインバウンド（訪日外国人）の行動の変化がある。関西国際空港に深夜や早朝に到着する格安航空会社（LCC）の便が増えたため、大阪市内などに直行していた訪日客が宿泊するようになった。2017年12月の関空深夜・早朝便（午後10時～午前5時59分着）数は289便と3年で7割増えた。

ここを拠点にして各地に観光に向く個人旅行者も多い。タイからきたラン・ナワタスィリさん（40）は泉佐野に2泊した。「難波まで近い上に、ディスカウントストアで手ごろな土産を買える」と笑う。最近宿泊料金が上がり、大阪市内に比べて必ずしも割安ではないが、和歌山など地方への慣行にも便利で、人気は上がる一方だ。
（2018.1.16 日本経済新聞）



5. 不動産大手、新築値下げ奏功、価格再び強含み、在庫2割圧縮！

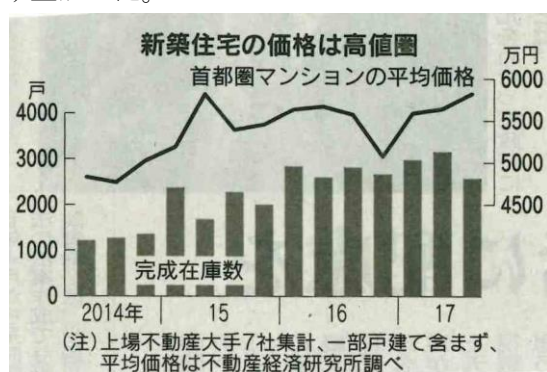
不動産大手が抱える新築住宅の在庫が減少している。大手7社が持つマンション・戸建ての完成在庫は9月末時点で2569戸と6月末比18%減った。1年9か月ぶりの低水準だ。価格高止まりで消費者が根負けして購入に動いた一方、在庫圧縮を優先し一部物件を値下げした。在庫削減が進み再び強気の営業姿勢も目立ち始め、価格は当面強含みで推移しそうだ。

住友不動産、東急不動産ホールディングス、三井不動産、三菱地所、大京の5社で在庫が6月末より減った。野村不動産ホールディングスは19戸（7%）と小幅に増え東京建物も増加した。

在庫減少の理由は値下げだけではない。リクルート住まいカンパニー（東京・中央）の9月の調査では首都圏の新築マンションを買い時と考える人は41.1%と2年前より3.3ポイント上昇した。

値下げは売れ行きが芳しくない一部だけで、全体として価格は高止まりする。不動産経済研究所（東京・新宿）によると10月に発売した首都圏の新築マンションの平均価格は5586万円と前年同月比3%上昇した。野村不HDの山本成幸執行役員は「値下がりを待っても結局はあまり下がらないという認識が広がり始めた」と消費者心理の変化を解説する。

各社の在庫が目に見えて増え始めたのは2014年ごろだ。土地代や工事費の上昇で住宅価格が高騰。消費者の手が届きにくい高値となり売れ行きが鈍った。今年6月末には7社合計で3年前の2.6倍となる3132戸まで積み上がった。



在庫を抱え過ぎると代金回収が遅れ、借入金の利息負担などが重荷になる。在庫削減が急速に進んだことで各社で強気の姿勢が目立ってきた。

中古マンションでは在庫が増加する。東京カンテイによると10月の首都圏中古マンション売り出し価格（70平方メートル換算）は3581万円と3年前より26%上昇した。中古の値ごろ感が薄れ、価格が高くても設備などが優れた新築に需要が流れている。今後は一部大手による新築の供給が減る見通しで、供給が一段と引き締まる可能性がある。

「物件ごとに売れ行きが異なるが需要は根強く、期間をおけば着実に売れる」と三井不の佐藤雅敏取締役は強気の見方を示す。住宅の購入検討者にとっては厳しい局面が続くそうだ。（2017.12.10 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	<input type="checkbox"/>
(御名前)