



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された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

## 1. 公示価格、大阪下落全国上位ミナミ訪日客依存で苦戦 住宅地はタワマン需要！！

2022年の関西の商業地の公示地価(1月1日時点)は前年から改善したものの、今なお新型コロナウイルスの影響を色濃く受ける結果となった。特にインバウンド(訪日外国人)需要に沸いた大阪・ミナミの商業地は昨年に続き下落が相次いだ。一方、同じ観光地でも京都市は上昇に転じるなど、インバウンドへの依存度が明暗を分けた。

大阪府の商業地は2年連続下落のマイナス0.2%。全国の下落率上位10地点のうち、8地点を大阪市内が占め、大阪市中心部のミナミが下落する傾向は昨年とほぼ同じだ。

全国で下落率が最も高かったのも2年連続で老舗フグ料理店「つばらや」跡地で、下落率は15.5%だった。閉店から約1年半が経過したが空き店舗のまま。

ただ、コロナ後を見据え実際の取引は高水準だとの見方もある。不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(JLL)の山口武リサーチディレクターは「コロナ後の訪日客需要の回復などを折り込み、ミナミでの実際の取引は好調だ。最近はコロナ前と遜色ない値段で取引されている」と話す。

### 大阪府の商業地下落率上位はミナミに集中

順位	地点	下落率
1	道頓堀「つばらや」跡地	15.5%
2	日本橋「黒門市場」	14.7%
3	宗右衛門町「デカ戎橋ビル」	10.9%
4	心齋橋筋商店街	10.7%
5	戎橋筋商店街	9.9%

	関西2府4県の平均変動率			
	住宅地		商業地	
	2021年	22	21	22
滋賀	▲1.3	▲0.9	▲0.7	0.0
京都	▲0.6	0.1	▲1.8	0.5
大阪	▲0.5	0.1	▲2.1	▲0.2
兵庫	▲0.6	▲0.1	▲0.8	0.0
奈良	▲0.8	▲0.7	▲1.8	▲0.8
和歌山	▲1.3	▲1.3	▲1.1	▲1.2

(注)単位は% ▲はマイナス

大阪府の住宅地は0.1%の上昇となり、前年の0.5%下落から改善した。府内の上昇率上位3地点は大阪市中心部に近く、タワーマンション需要が根強い天王寺・中央・西区に位置する。

一方、市外の上昇も目立つ。堺市は0.3%下落から1.2%の上昇に転じた。不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長は「中心地に近いタワーマンションはコロナ禍でも高所得者層に人気がある。ただ、価格が高騰しているため、大阪市内へのアクセスが良く割安感のある堺市などで需要が増している」とみている。

兵庫県では、住宅地の上昇率トップ5を神戸市灘区が独占した。JR、阪神、阪急の各鉄道駅が隣接し、良好なアクセスが支持を集める。不動産鑑定士の尾崎潤氏は「居住環境の良さ、三宮エリアに比した割安感が評価されている」と分析する。

21年春には JR 摩耶駅前にスーパーマーケットと病院を併設した複合施設が開業。小学校も新設されるなど、人口増加をうけて環境設備が進んでいる。

(日本経済新聞 2022.3.23)

## 2.住宅営業 日曜定休に三井不動産優秀な人材、離職防ぐ！！

### 住宅営業 日曜定休に



三井不動産  
MITSUI FUDOSAN

三井不動産は新築住宅の営業拠点で日曜定休を本格導入する。首都圏の約40カ所の営業拠点を対象に4月以降、物件の購入者層などを見て増やす。住宅業界は顧客のため土日勤務が一般的だったが、人手不足が強まるなか人材確保には柔軟な働き方を認める必要があると判断した。

デジタル化によりオンラインで物件見学や契約が進み、業務の効率化が進んだことも背景にある。新築住宅を手掛ける子会社、三井不動産レジデンシャル(東京・中央)が東京都内などに持つ約40カ所の営業拠点を対象に順次導入していく。

住宅業界は土日がかき入れ時とされ、これまで水曜や木曜など平日定休が一般的だった。モデルルームでの対面接客が定着し、一部の中小や地場の住宅会社を除き日曜定休の事例はない。社内では営業担当者同士で結婚したものの、日曜に保育園に子供を預けられず、悩む社員が課題となっていた。男女を問わず育休を取りやすくするなど働きやすい環境づくりが求められるなか、日曜定休を設けることで優秀な人材の離職を減らし生産性向上につなげる考えだ。

同社は2021年秋から、都内や横浜市の4ヶ所の拠点で日曜定休の実験を行ってきた。導入前は顧客を逃すことが懸念されたが「別の日に来場を促し、事前に提供する情報を増やすなど対応した」(同社)ことで、物件販売は計画通りに進んだという。

(日本経済新聞 2022.3.12.)

## 3.物流施設の賃料上昇基調に変化郊外の競争で横ばいに！！

新型コロナウイルス禍の巣ごもり生活を支えるネット通販の利用拡大で首都圏では大規模な物流施設の供給が続く。物流施設の賃料も旺盛な需要を背景に最高値圏に達しているが、ここに来て上昇基調だった相場に変化の兆しが出てきた。消費者の玄関先まで届ける「ラストワンマイル」への対応が賃料相場のカギを握り始めている。

「首都圏で物流施設の過剰感が意識され始めた」。物流不動産の調査会社、一五不動産情報サービス(東京・大田)の曾田貫一社長は指摘する。同社が不動産に関わる実務家らを対象として1月下旬に実施したアンケート(回答数95)によると、半年後の物流施設の賃料水準の見通しは「横ばい」とする回答が52.6%を占め最多。「上昇」の44.2%を上回った。「横ばい」の理由は「新規開発による供給増と物流需要の増加が均衡する」との回答が31で最も多かった。

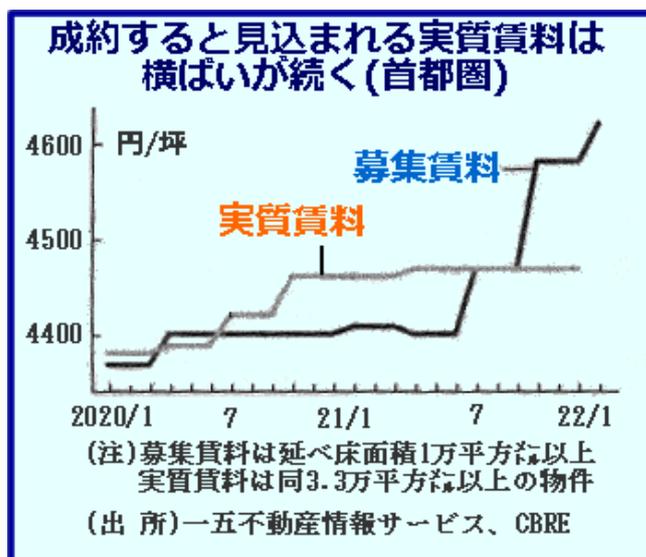
首都圏で大規模な物流施設の開発ラッシュは勢いを増す。CBREの調べでは、22年と23年の新規供給は連続して過去最高を更新する見込み。同社の高橋加寿子シニアディレクターは「空室率はまだ低い、これから竣工する物件のテナント誘致競争は今より厳しくなる。賃料は上がりにくい環境にある」とみる。

ヤマト運輸が毎月発表している小口貨物取扱実績をみると、21年10月からは伸び率が前年同月比10%を下回って推移する。伸び続けているが、コロナ禍以降の20年4月から21年9月まではほぼ10%を超えていたことを踏まえると、やや鈍化したといえる。

見込んだ運送需要の拡大ペースを超えて物流施設の開発が熱を帯びれば、賃料相場には下落圧力となる。一方、開発の新たな潮流が今後の賃料相場に影響する可能性もある。従来は郊外の幹線道路沿いに大規模な物流施設を開発する案件が多いが、最近では人口密集地に比較的小規模な物流施設を整備する動きが広がる。物流不動産大手プロロジスの「プロロジスアーバーン東京足立2」（東京・足立）はその一例だ。

プロロジスは「当日配送や日時指定配送を提供するため消費地や顧客に近接した物流施設の需要は増す」とみる。「都心部の配送拠点は、荷物の受取場所としての機能も果たせ、消費者らの様々な要望に応えやすい」ことなどを理由に挙げる。同社は今後もこうした物件の供給を急ぐ考えだ。

（日本経済新聞 2022. 3. 10）



#### 4. 税務調査、量から質へコロナで件数減悪質・大型案件に照準！！

大型・悪質案件に調査の照準が定められる
輸入雑貨品などの販売業者がマスクの売上を過少申告。申告漏れ金額は約7600万円。
日用雑貨などの販売法人が多額の利益があるのに申告せず。利益を隠すために別法人名で借名取引。申告漏れ金額は約4億3800万円。
社長が国内では取り扱いのない暗号資産に関連した取引で多額の利益を得ていたが適正申告せず。申告漏れ金額は約5億円。
公益法人名義で多額の投資信託を購入。申告漏れ金額は約22億円。

(注)2020年事務年度の主な調査事例

で)に企業などに実際に赴く実地調査件数は約2万5千件だった。19事務年度から約67%減少

国税当局の税務調査が量から質を重視した運用にシフトしている。新型コロナウイルスの感染拡大で調査件数や申告漏れの総額は減少したが、調査1件あたりで指摘した申告漏れ金額は大幅に増加した。

質が高まる一方、「金額を大きくしようと無理な調査を実施しようとするケースもある」（税理士）という声もある。企業などの納税者側にとっては、課税リスクの洗い出しや事前準備が重要となる。

国税庁が2021年11月に公表した法人税などの調査実績によると、2020事務年度(20年7月から21年6月ま

し、過去最低となった。

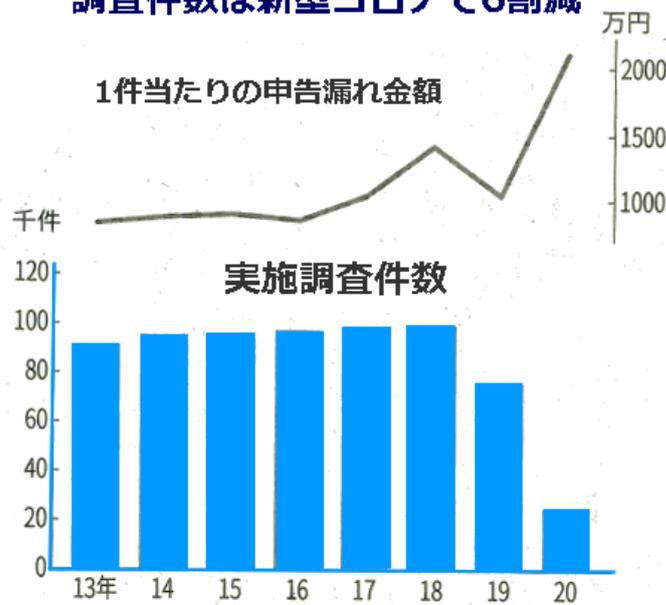
法人税の申告漏れ金額は全体で約 5286 億円と前年度より約 32%減、追徴税額も 1207 億円と約 27%減った。一方、調査 1 件あたりの申告漏れ金額は 2 倍に跳ね上がり、2116 万円で過去最高となった。

例年のような調査件数を確保できない分、事前の調査などにより力を注ぎ、悪質性などが高いと見込まれる企業の調査に集中した結果とみられる。

所得税や相続税の調査も法人税と同様に、実地調査件数が減る半面、1 件あたりの規模が大きくなった。個人などを対象とした所得税の実地調査件数は約 6 割減の 2 万 3804 件にとどまったが、調査の結果、指摘された 1 件あたりの申告漏れ金額は約 33%増の 1257 万円となった。

相続税でも実地調査件数はほぼ半減したが、1 件あたりの申告漏れ金額は 3496 万円と 2 割強増加。追徴税額も 943 万円と過去 10 年で最高となった。自宅床下に大量の金地金を隠していた例や、公益法人名義で投資信託を購入するなどし約 2 億円の申告漏れを指摘された例もあった。  
(日本経済新聞 2022.1.24)

### 調査件数は新型コロナで6割減



(注)年は事務年度。法人税調査

## 5. JR うめきた新駅、工事着々開業まで1年、進捗率8割！！

JR 西日本は3月3日、梅田の再開発エリア「うめきた2期」で建設中の新駅、大阪駅の工事現場を報道各社に公開した。工事の進捗率は8割で、今後は駅内の設備や電気工事などを進める。2023年3月の開業時には現在の大阪駅と地下道でつながる計画で、新線には特急や一部在来線の乗り入れを計画する。

新駅はうめきた2期の東側に位置し、地下化を進める東海道線支線の停車駅になる。地下化工事と新駅設置の工事の総事業費は700億円程度なる見込み。JR西が115億円を負担する。駅は現在の大阪駅やうめきた2期の複合ビルなどに直結する。

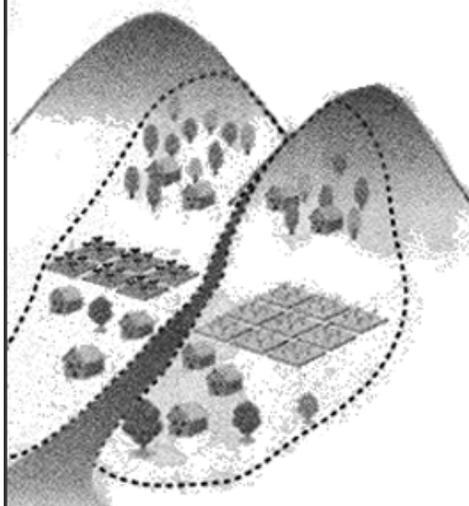
構内には2本のホームと4本の線路を整備する。京都駅と関西空港駅を結ぶ特急「はるか」や和歌山方面に向かう「くろしお」のほか、おおさか東線など一部在来線の乗り入れも計画する。31年春に「なにわ筋線」が開通すれば、南海電気鉄道の列車も新線を使う。構内にはドアの位置が異なる複数の車両に対応するため、新型のホームドアが設置される。

(日本経済新聞 2022.3.4)

## 6. 盛り土規制全国一律に閣議決定、自治体、区域を指定！！

盛り土の規制を強化する宅地造成等規制法改正案が3月1日、閣議決定された。都道府県などが規制区域を指定し、造成は許可制とする。土地の用途にかかわらず全国一律の規制を設け、罰則も強化する。2023年夏の施行を目指す。違法な盛り土による被害を防ぐ狙いだが、地形調査など自治体の負担が増す可能性がある。円滑な運用に向け、具体的な指定基準づくりが求められる。

## 盛り土規制法案の概要



規制区域のイメージ

- ①都道府県などは土地の用途に関わらず盛り土により人家などに被害が及ぶおそれのあるエリアを規制区域に指定
- ②盛り土を許可制にし、安全基準に適合しているか検査
- ③災害防止に必要な時は土地所有者や開発会社に是正措置命令



### 罰則(無許可行為や命令違反)

- 個人…3年以下の懲役または1千万円以下の罰金
- 法人…3億円以下の罰金

21年7月に起きた静岡県熱海市の土石流災害では、不適切に造成された盛り土が被害を拡大させた可能性が高い。現状、土地の用途や場所によって森林法や農地法、自治体の条例など規制の根拠や内容が異なっており、制限の緩い場所を探して建設残土が処理されているといった指摘があった。

このため改正案は宅地造成等規制法で土地の用途にかかわらず一律で規制し、名称を「盛土規制法」に改める。無許可造成のほか、危険な盛り土に対する改善工事などの是正措置命令に違反した場合の罰則も強化する。現行法は法人、個人を問わず「1

年以下の懲役または50万円以下の罰金」とするが、個人は「3年以下の懲役または1千万円以下の罰金」に引き上げる。法人では罰金3億円以下とする。

国土交通省によると、現行法に基づく規制区域は約100万 $\text{km}^2$ に上る。宅地造成を念頭にした森林の斜面部分などに限られるが、改正案では平地など幅広い土地が対象となる。同省担当者は「区域は数倍にはなる」とみる。

一連の改正案は違法な盛り土への抑止力を高める狙いだが、自治体には負担増を懸念する声もあがる。改正案は地形の調査などをおおむね5年ごとに実施すると掲げ、国は施行から5年をめどに最初の区域指定を求める。関西の自治体の担当者は「必要な作業を5年で終わらせるだろうか」と話す。

既に調査方法などの検討を始めたというが、「調査範囲など具体的な基準が分からない。山間部も多く、作業は膨大になりそうだ」と漏らす。熱海市で発生した土石流では盛り土を含む約5万6千立方 $\text{m}^3$ の土砂が流出し、26人が死亡、1人が行方不明となった。静岡県警は起点となった土地の現旧所有者について業務上過失致死容疑などで捜査している。

(日本経済新聞 2022.3.2)

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 (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない  
(御名前)