



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. 路線価による評価認めず、鑑定評価額を支持 追徴課税は適法最高裁判決！！

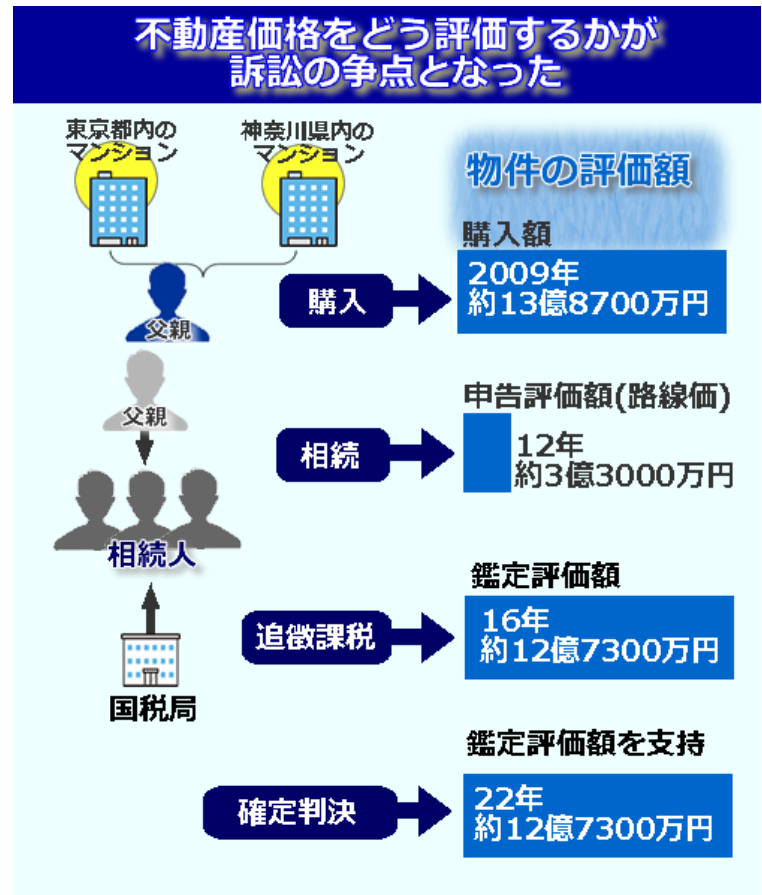
路線価などに基づいて算定した相続マンションの評価額が実勢価格より低すぎるとして、再評価し追徴課税した国税当局の処分の妥当性が争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第 3 小法廷(長嶺安政裁判長)は 4 月 19 日、国税当局の処分を適法とし、相続人側の上告を棄却した。国税当局の処分を妥当した一、二審の判断を是認し、相続人側の敗訴が確定した。過度な不動産節税に警鐘を鳴らす司法判断と言える。

相続税法は、不動産の相続税に基づいて「時価」に基づく算定を求めている。国税庁は時価の算定基準として取引価格の 8 割程度とされる路線価などを示している。ただ算定額が「著しく不相当」な場合は、国税当局が独自に再評価できるとする例外規定があり、訴訟では適法の是非が争われた。

第 3 小法廷は、国税当局の算定方法について「路線価などによる画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反する事情がある場合は(例外規定を用いる)合理的な理由がある」との初判断を示した。

その上で本件では相続税の負担軽減を意図して不動産の購入などが行われ、実際に相続税額がゼロになったことなどを指摘。「他の納税者との間に看過しがたい不均衡が生じ、租税負担の公平に反する」として例外規定の適用を認めた。裁判官 5 人全員一致の結論。判決によると、相続人は 2012 年、父親から東京都内などのマンション 2 棟を相続し、路線価を基に評価額を計約 3 億 3 千万円とした上で、購入時の借り入れと相殺して相続税を 0 円と申告。国税当局は評価額を計約 12 億 7 千万円と見直し約 3 億円を追徴課税した。

(日本経済新聞 2022.4.20)



## 2.大阪駅前に大規模タワー、オフィス大量供給9年ぶりの水準！！



大阪梅田ツインタワーズ・サウス  
出典：Wikipedia

大阪中心部のオフィス供給量は2022年、約15万㎡と9年ぶりの高い水準になる。大阪駅の南側で3月24日に、開業した「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」のオフィスは、契約率が約8割と好調だ。

1フロアで500人近く収容できる広さが特徴で、開発を担当した阪急阪神不動産の森永純常務は「大阪駅前の好立地が受け入れられた」と話す。コロナ前から営業を進めていたことも功を奏し、ダイキン工業や東洋紡が本社移転を決めた。

淀屋橋でも8月に日本生命の「日本生命淀屋橋ビル」が完成する。22年の大阪中心部のオフィス供給量はグランフロント大阪などが開業した13年の17万㎡に並ぶ水準になる見通しだ。

大阪では国際博覧会(大阪・関西万博)や統合型リゾート(IR)計画追い風に、25年まで大型ビルの完成が続く。ザイマックス不動産総合研究所(東京・港)によると、22～25年の4年間に供給されるオフィス面積は18～21年の6.5倍に上る見通しだ。

大阪駅北の「うめきた2期」の一部やJR西日本の「大阪駅西北ビル」が開業する24年の供給量は24万㎡に達する。

オフィス仲介の三鬼商事(東京・中央)によると、大阪市中心部では20年2月まで空室率は2%を切る水だったが、22年2月は5.15%と供給過剰の目安となる5%を約5年ぶりに上回った。

不動産各社はテナント獲得競争の激化を見据えて対応を急ぐ。梅田や中之島など一等地でビルを所有するダイビルは、顧客企業の規模に合わせて面積の広いフロアを分割して貸し出している。同じ賃料で好立地のビルに移転したいという企業の需要を取り込む。

阪急阪神ホールディングスやJR西日本はターミナル駅などでサテライトオフィスの開設を進めてり、オフィスビルとセットで割引く方針だ。

阪急阪神ホールディングスやJR西日本はターミナル駅などでサテライトオフィスの開設を進めてり、オフィスビルとセットで割引く方針だ。

(日本経済新聞 2022. 3. 31)

## 3.3月の新築マンション販売統計高値でも衰えぬ購入意欲！！

不動産経済研究所は4月8日、首都圏1都3県の新築分譲マンション発売戸数を発表する。新型コロナウイルス禍から自宅での時間が増える中、快適な新居を求める人は多く、同研究所の事前予想では発売戸数は前年同月比13%増の3500戸程度の見通しだ。販売価格の上昇は続くものの、消費者の購入意欲は衰えていない。

### 3月の新築マンション販売統計 高値でも衰えぬ購買意欲！！



首都圏のマンション販売は堅調だ。1月の発売戸数は前年実績を下回ったものの、2月は東京・勝どきの高額マンションなど注目物件の発売で増加に転じた。埼玉県や千葉県など郊外物件にも人気が集まり、発売初月の契約率は好調の目安とされる7割を上回る。

2021年度は2月までの発売戸数が3万380戸と、すでに20年度全体を上回る。契約の遅れなどで3月の実績は事前の予想を下回る可能性もあるが、21年度全体は2年連続で前年実績を超え、18年度以来の高水準となる見通し。

堅調な販売の背景にあるのは、消費者の間で新たなライフスタイルに合う住宅を探す動きが続いているためだ。大企業を中心に住宅勤務が定着する中、自宅で働こうにも間取りなどの面で現状の住まいに不

満を持つ人は多く、新居を探す傾向が強まっている。

首都圏の新築マンションの年間発売戸数はピーク時の3分の1と供給量が絞られる中で、「販売価格は当面下がらない」との見方が、購入者の背中を押す。住宅ローンの固定金利が上昇する動きも見られるが、不動産大手の営業担当者は「金利の先高観による販売減速の兆しは見られない」と話す。

ニッセイ基礎研究所の渡辺布味子准主任研究員は「値下げして早期完売を目指していた不動産大手も今は(値引きせずに)時間をかけて売る方針に変わった」と指摘し、価格が下落に転じる兆しはみられない。ただ、生活必需品の度重なる値上げで家計が圧迫される中、購意欲が続くか不透明だ。

(日本経済新聞 2022. 4. 17)

## 4.倒産 57 年ぶり低水準、返済能力低い企業「延命」！！

企業の倒産が歴史的に少なくなっている。東京商工リサーチが4月8日発表した2021年度の倒産件数は5980件で、1964年度の4931件に次ぐ57年ぶりの低水準だった。新型コロナウイルス禍に対応した資金繰り支援案で、返済能力が低い会社の倒産まで抑え込んだ側面が大きい。原材料高などが懸念材料で、倒産が一転して増える可能性はある。

21年度の倒産件数は前年度に比べて17%減った。前年度を下回るのはコロナ禍が始まって2年連続だ。上場企業の倒産は2年ぶりに発生しなかった。倒産した企業の負債総額は1兆1679億円と3%減り、73年度(9055億円)に次ぐ48年ぶりの低水準だった。





倒産は新型コロナの打撃が大きかった業種も含め全般的に減っている。飲食業の倒産件数は22%減の612件、宿泊業は44%減の71件だった。運輸業は7%増の244件と2年ぶりに前年度を上回ったものの、低水準に抑えられている。

倒産が減ったのは政府主導の資金繰り支援によるところが大きい。新型コロナ出売り上げが減った企業に実費無利子・無担保で融資する「ゼロゼロ融資」の実行額は20年から21年末までで約42兆円にのぼった。金融機関も返済猶予(リスク)に積極的に応じて、倒産を食い止めてきた。

先行きについて東京商工リサーチは「倒産は夏場から緩やかな増勢をたどる可能性が高い」と指摘する。懸念材料の一つに、借入金の返済がある。ゼロゼロ融資の元本据え置き期間は1~2年が多いとされ、今春ごろから返済が本格化しているもようだ。前倒しで返済に取り組む企業がある反面、業績改善が遅れている企業も多く、元本返済が資金繰りを圧迫しかねない。

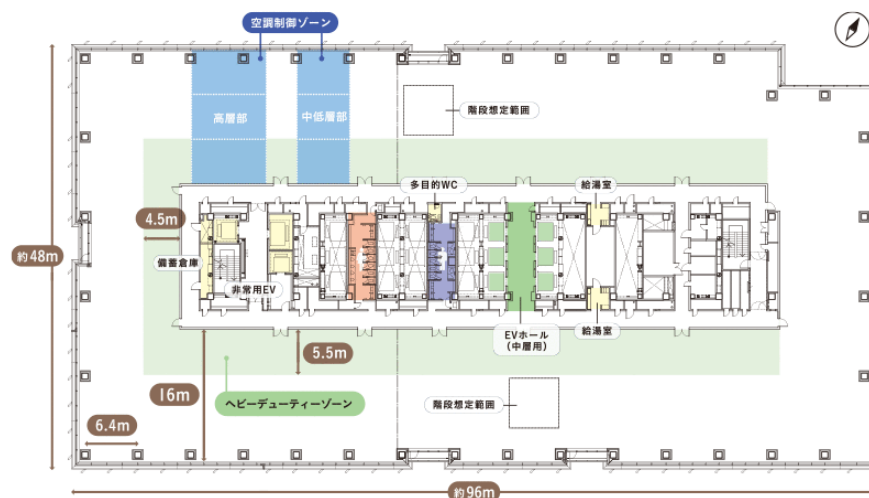
(日本経済新聞 2022.4.9)

## 5. 阪急阪神グループの複合ビル最大規模オフィス開業！！

大阪・梅田の複合ビル「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」(大阪市)のオフィス部分が3月24日開業する。下層階には阪神梅田本店が入り、ダイキン工業や東洋紡などが、本社を同ビルに移転する。新型コロナウイルス禍以降で開業する市内最大級のオフィスビルとなるが、契約率は約8割と好調だ。

阪急阪神ホールディングス傘下の阪神電気鉄道や阪急電鉄が3月23日、内覧会を開いた。1フロアの広さが約3500㎡と関西最大級で、1フロアで400~500人が働くことができる。12階にはバーカウンターやフィットネスジムなども整備し、他の入居企業との交流やリフレッシュを促すつもりとした。セミナーなどで使えるホールもある。

阪急阪神グループが所有していた大阪神ビルディングと新阪急ビルを2014年から建て替え、複合ビルとして開発した。投資額は約900億円。地上38階建てのうち11階より上はオフィスとなる。阪神梅田本店は4月6日に全面開業する。



出典：大阪梅田ツインタワーズ・サウス (<https://www.hanshin.co.jp/twin-south/>) より

在宅勤務などが定着する中、大阪中心部のオフィス空室率は上昇傾向が続く。開発を手掛けた阪急阪神不動産の森永純常務は「都市部のセンターオフィスでは交流が求められており、駅直結の立地が強みだ」と話す。人居企業へは千里中央や三宮などで展開しているサテライトオフィスの利用料も割り引くという。

(日本経済新聞 2022. 3. 24)

## 6.百貨店、純利益回復に遅れ、収益確保に向け不動産事業強化！！

百貨店大手の業績回復が遅れている。4月12日に決算発表したJ・フロントリテイリングを含む3社の2021年度の純利益は、新型コロナウイルス禍前の18年度を7割下回る。小売業全体が1割増と復調傾向なのと対照的だ。中所得層を中心に客足が戻らない。各社は安定的な収益が見込める不動産事業に傾斜を強めており、収益構造が一段と変わる可能性がある。

百貨店各社は収益確保に向け、不動産事業に経営資源を傾けてくる。Jフロントは前期に百貨店事業が46億円の営業赤字となったが、不動産関連で67億円の営業利益を稼いだ。高島屋も不動産開発業で72億円の営業利益を稼ぎ、百貨店の65億円の営業赤字を補った。

不動産が総資産に占める割合をみると、前期末時点でJフロントは52%、高島屋は62%。コロナ前からそれぞれ6ポイント、4ポイント増えた。Jフロントは23年から自社保有の土地で、賃貸マンションや分譲マンション事業を始める。高島屋はベトナムなどで住居と商業施設の一体開発を進めるほか、国内ではビジネス用途の不動産開発を強化する。

高島屋の村田善郎社長は「グループのブランド価値は百貨店だけで磨くものではない」と、従来の百貨店イメージに固執しない姿勢を示す。

3社のなかで百貨店への依存度が最も高い三越伊勢丹ホールディングスも、百貨店事業に携わる従業員の割合を現在の9割から25年3月期までに8割に減らす。ただ、不動産専業がひしめくなか、百貨店が独自性を打ち出すのは容易ではない。

(日本経済新聞 2022.4.13)

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)