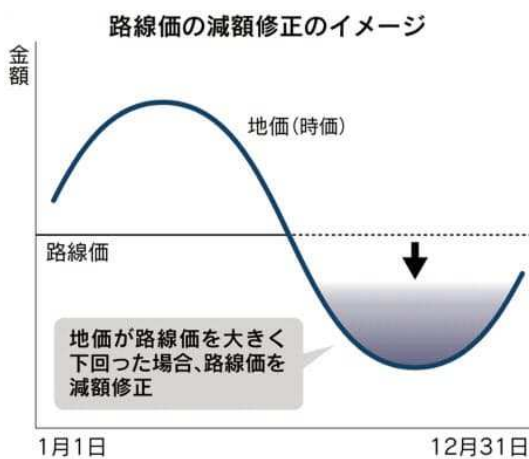




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. コロナ影響で地価下落なら、路線価の減額修正検討 国税庁!!



新型コロナウイルスによる経済活動低迷などの影響で大幅に地価(時価)が下落した場合、相続税や贈与税の算定に使う「路線価」を減額修正できる措置を国税庁が検討していることが6月23日、関係者の話で分かった。実態と乖離(かいり)した課税となるのを回避するのが目的だ。

路線価は主要道路に面する土地の1月1日時点の1平方メートル当たりの価格で、国税庁が毎年7月に公表する。

相続税法は、相続財産は被相続人が死亡した時点の地価で評価すると定めている。上場株などと違い、相続人が地価を把握するのは難しいケースもあり、国税庁が路線価を公表し、路線価に基づいて算定し

た地価を原則、認めている。

現行制度でも、地価が路線価を下回った場合は、納税者が個別に不動産鑑定士に頼んで評価額を出し、それをもとに相続税などを申告しても有効だ。ただ鑑定には数十万円の費用がかかることもある。

このため国税庁は、都道府県が不動産鑑定士の評価を基にまとめる基準地価(7月1日時点、毎年9月ごろに公表)が新型コロナの影響で、広範囲で大幅に下落した場合、その地域の路線価を減額修正できる措置の導入を検討している。

路線価は通達に基づき国税局長が定めている。路線価を減額修正するための法改正は必要なく、国税庁長官が通達を出せば対応できる見通しだ。

(日本経済新聞 2020.6.24)

2. マンション増える定期借家 東京23区タワマン、市場で存在感!!

賃貸マンション市場で契約の期間が満了すれば更新しない定期借家物件がじわりと増えている。定期借家物件は借り手側に入居期間や中途解約の制限があるが、最近は全戸が定期借家の物件も出始めている。賃貸市場に出にくかった都心一等地の高級物件が多く出回るようになり、住宅の選択肢が広がっている。

不動産情報サービスのアットホーム(東京・大田)の調査では、2019年度に同社サイトに掲載した東京23区の賃貸マンションのうち5.2%が定期借家物件だった。前年度から0.4ポイント増えた。集計方法が変わり比較しにくいだが、ここ5年増え続けているという。

部屋が50平方メートル超~70平方メートル以下の物件の割合は9.8%。70平方メートル超では25.9%と、面積が広いファミリー向けで高まる傾向がみられた。

平均募集家賃は70平方メートル超の賃貸マンションで定期借家の場合、月額38万6800円。普通借家は同29万8400円と8万8400円も開いた。

これほど家賃に差が生じたのはなぜか。アットホームは一因として「港区で分譲されたタワーマンションの居室などが定期借家で賃貸に出ている」と指摘。物件が多く立地も様々な普通借家に比べ「人気エリアの高級物件が増え、家賃相場をけん引している」と話す。

東京湾岸や高級住宅地の青山、赤坂、麻布がある港区は、70平方メートル超でみると、募集物件に占める定期借家の割合が25%と23区内で最多。家賃も同区内の普通借家を9万2700円上回る。

近年、都心部では大規模な再開発が相次ぎ、タワーマンションが急増。低金利を背景とした不動産投資も相まって、高級な分譲マンションが賃貸市場に流通しやすくなる素地ができた。

ある仲介会社は「集客が見込める物件なら賃料を改定しやすい定期借家契約を大家に提案する」と話す。景気が上向きなら普通借家よりも家賃を上げやすい面はある。

ただ、コロナ禍で家賃の上昇は頭打ちになった。アットホームによれば5月の東京23区のマンションの平均家賃は全ての面積帯で前月割れした。高額な定期借家物件の供給が今後も増え続けるかどうかは見通しにくい。

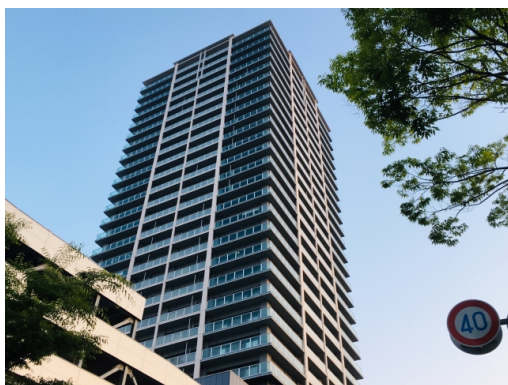
(田中浩司)

(日本経済新聞 2020.7.9)

賃貸マンションの平均募集家賃 2019年度、東京23区		
面積	定期借家	普通借家
30平方メートル以下	9万5200円 (4.1)	8万9500円 (2.6)
30～50平方メートル以下	15万1300円 (3.5)	13万300円 (3.5)
50～70平方メートル以下	23万5800円 (1.8)	17万9000円 (3.4)
70平方メートル超	38万6800円 (2.1)	29万8400円 (3.2)

(注) カッコ内は前年度比上昇率%
(出所) アットホーム

3. 近畿上半期マンション発売 29%減、コストかさみ単価上昇！！



不動産経済研究所（東京・新宿）が7月15日発表した2020年1～6月の近畿2府4県のマンション発売戸数は前年同期比29%減の5299戸だった。1992年1～6月（4430戸）以来、28年ぶりの低水準。新型コロナウイルスの感染拡大で不動産各社はモデルルームの営業を自粛し供給を絞った。20年の販売予測は前年比26%減の約1万3300戸に下方修正した。

平均契約率は70.5%だった。土地価格や建設コストがかさみ、マンションの単価は上がっている。1平方メートル当たり68万円と前年同期比4%上昇した。大阪市の供給戸数は2418戸で33%減、契約率は76.3%だった。首都圏は7497戸で44%減、契約率は68.3%だった。6月単月の近畿の発売戸数は前年同月比6%減の1407戸だった。

不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長は「6月に供給が回復する兆しがあった。販売を停止していたタワーマンションや郊外の大規模物件も9月の秋商戦で徐々に出るだろう」と予測する。

新型コロナは中古市場にも影響を与えている。近畿圏不動産流通機構（大阪市）が7月15日発表した20年4～6月の近畿圏中古マンションの成約件数は3298件で前年同期比24%減だった。

(日本経済新聞 2020.7.16)

4. 銀行アパートローン退潮 審査厳しく貸し出し残高減！！

金融機関が注力してきたアパートローンの退潮が鮮明だ。貸出残高が減少し、金利低下も追い打ちをかける。とくに懸念されるのが、建設資金を借り入れたオーナー向けに賃料を保証しているレオパレス21の動向だ。業績悪化で保証のための体力が細り、借入金の返済に影響する可能性も指摘される。高い収益を謳歌してきた銀行

にうたげの終わりが近づいている。

潮目が変わったのは2018年だ。借り入れ希望者の年収や資産を記す書類の改ざんに手を染めたスルガ銀行の不正が表面化すると、金融庁は監視の強化に動いた。「銀行の審査が急に厳しくなった」と不動産業者は口をそろえる。

それまで銀行は利回りの見込めるアパートローンに活路を求め、融資量を膨らませてきた。15年に相続税の課税が強化されると、更地にアパートを建てて評価額を下げる節税対策として建設ラッシュに拍車がかかった。

当時を知る関係者は「東京都の多摩地区で最寄り駅から20分程度の場所に続々とアパートが建っていった」と振り返る。土地の所有者が建てたアパートを一括で借り上げ、入居者に転貸する「サブリース」と呼ばれる業者の勧誘が引きも切らなかったという。

こうした業者は複数の金融機関に金利や頭金の水準など条件を競わせていた。かつて1%以上だった実勢の貸出金利は「いまや0.50~0.75%程度」（大手行の担当者）まで下がっている。

そんな銀行にとって頭痛のタネとなっているのが、サブリースの代表格であるレオパレスだ。

レオパレスをめぐるのは住戸を仕切る壁がないなどの不備が続出。入居者離れが止まらず、19年度の入居率は平均80.78%と前の年度から約7.5ポイント減った。足元では8割を下回っている。

7月5日に発表した20年3月期の連結決算では最終損益が802億円の赤字（前の期は686億円の赤字）。財務の健全性を示す自己資本比率は0.7%と債務超過も目前の水準だ。入居率の低迷に悩む三重県のオーナーは「会社の財務状況が悪化すれば賃料を保証する余裕もなくなるのでは」と不安を漏らす。

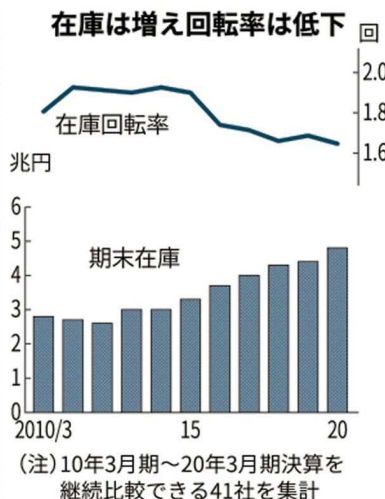
所有者はレオパレスとの契約で一定の賃料が保証されている。それでもこの状況が続けば、数年ごとの契約更改で「保証される賃料の引き下げを打診されかねない」と身構える。収入が想定を下回ると、建設資金を借り入れた銀行への支払いも滞りかねない。

アパートローンは大手行から地方銀行まで幅広い金融機関が融資を競ってきた。ある証券アナリストは「余力のある銀行はすでに引当金を計上しているが、そうでないところは対応を今後迫られるのでは」と警鐘を鳴らしている。

（日本経済新聞 2020.6.25）



5. 不動産在庫 新型コロナで一転リスクに 需要低迷、評価損の懸念！！



不動産会社が抱えるマンションやホテル、施工中物件などの在庫が増えている。3月期決算企業41社の在庫を集計したところ、2020年3月期末では約4兆8000億円と10年前比で7割増えた。低金利や販売の伸びを背景に在庫を積み増してきたが、足元では新型コロナウイルスが直撃。需要の低迷が長引けば値引きや評価損の計上を迫られるリスクが高まる。

不動産各社は戦略的に在庫を積み上げてきた。所得水準の高い共働き世帯「パワーカップル」やインバウンド（訪日外国人旅行者）の増加を受け、都心やその周辺でタワーマンションやホテルなどの開発を活発化してきた。不動産投資信託（REIT）という売却ルートも増えた。

金融緩和が各社の借り入れ負担を抑え、在庫を急いで消化しなくても財務負

担は重くならなかった。低金利は購入者側の負担も軽くし、需要を下支えした。

1年間に在庫が何回入れ替わるかを示す在庫回転率は20年3月期は1.64回で、この5年で0.25ポイント低下。大手を中心に物件を長く抱える傾向が強まっている。

ところが、コロナショックで市場が急減速した。不動産経済研究所（東京・新宿）によると、5月の首都圏新築マンション発売戸数は前年同月比82%減で単月としては過去最低の水準となった。「落ち込みが続けば、売り主はキャッシュバックや割引を検討せざるをえない」（ニッセイ基礎研究所の渡辺布味子准主任研究員）との懸念が出ている。

大和不動産鑑定が5月に行ったアンケート調査では、全用途平均で54%がコロナ収束後の不動産価格がコロナ前よりも下がると答えた。用途別ではホテル（86%）や住宅（57%）などで下落予想が多い。「ホテルでは3割ほど値下がりする物件が出てきてもおかしくない」（国内証券）との指摘もある。

大手は「住宅の投げ売りは基本的に行わない」（野村不動産ホールディングスの芳賀真グループ最高財務責任者=CFO）と強気姿勢だが、中堅以下のホテルなどでは影響が顕在化している。トーセイは7月6日、新型コロナの影響で20年11月期に76億円の在庫評価損を計上すると発表。いちごは20年2月期の連結決算で74億円の販売用不動産の評価損を計上した。

それでも新型コロナの感染が収束せず需要の低迷が長期化すれば、評価損が膨らんで体力のない中堅以下の不動産会社を中心に業績に打撃になりかねない。

（日本経済新聞 2020.7.11）

6. 大阪の路線価 ミナミ、キタに迫る コロナ禍で退潮の兆し！！

大阪国税局が7月1日発表した近畿2府4県の2020年分（1月1日時点）の路線価で、大阪・ミナミが大幅に伸び、キタに肉薄した。インバウンド（訪日外国人）需要を追い風にしたものだが、その後の新型コロナウイルスの感染拡大で経済活動は大幅な縮小を余儀なくされた。**京都、神戸では1月時点でも一服感が出ており、今後の地価動向はここ数年の上昇局面から潮目が変わる可能性が高い。**

近畿2府4県で最も高かったのは「阪急うめだ本店」前で、1平方メートル当たり2160万円と前年から35.0%上昇した。次いで大阪・ミナミの「戎橋ビル」前が44.6%上昇の2152万円と8万円差に迫った。3位はJR大阪駅北側「グランフロント大阪南館」前が31.5%上昇の1307万円だった。

近畿の路線価はリーマン・ショック以降、訪日外国人の急増を受け中心市街地で上昇が続いてきた。ただ、ホテルの建設ラッシュなど一

部で供給過剰感が出ていたところへ、コロナ禍による訪日客の「消滅」と経済活動の停滞で「潮目が変わった」と不動産鑑定士の山内正己氏は指摘する。

既に大阪の都心部でも「リーマン・ショック以降初めて、空室率の上昇と家賃の下落がみられる」と山内氏。京都や大阪・ミナミなど訪日客増が続くことを前提とした出店などの事業計画が多かった地区では、「訪日客が戻る時期が見えるまで様子見の姿勢が増える」としたうえで、「今後は下落傾向になる恐れもある」との見方を示す。

不動産サービス大手、JLL 関西支社の山口武氏は、訪日客が消えるなどコロナ禍により「21年までは厳しい局面になる」としつつも、「大阪の潜在力は落ちてはいない」と語る。大阪・キタで新規オフィスが大量供給さ

関西の最高路線価の上位地点			
	所在地	価格	上昇率
1	大阪市北区角田町（御堂筋）	2160万円	35.0%
2	大阪市中央区心斎橋筋2丁目（心斎橋筋）	2152万円	44.6%
3	大阪市北区大深町（JR大阪駅北側）	1307万円	31.5%
4	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町（四条通）	673万円	18.1%
5	京都市中京区河原町通四条上る米屋町（河原町通）	647万円	18.1%
6	大阪市中央区北浜3丁目（御堂筋）	641万円	25.0%
7	神戸市中央区三宮町1丁目（三宮センター街）	576万円	17.6%
8	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目（あべの筋）	401万円	13.9%
9	大阪市天王寺区悲田院町（谷町筋）	360万円	25.0%
10	京都市東山区四条通大和路西入中之町（四条通）	312万円	27.9%

(注) 2020年1月1日時点。税務署別。価格は1平方メートルあたり、上昇率は前年比。国税庁調べ

れる 22 年ごろには新型コロナのワクチンや治療薬の供給にメドが立っている可能性が高いえ、「25 年に国際博覧会（大阪・関西万博）が開かれることも大きい」という。

コロナ禍の「副産物」ともいえるテレワークやサテライトオフィスの浸透が新しい「職場のあり方」を生み、新規に供給されるオフィスがこうしたニーズに応えることで「大阪の魅力向上につながる」と山口氏は話す。そのためには「スタートアップ企業など、関西経済を担う新たなプレイヤーの登場が不可欠」とコロナ後を見据えた課題を指摘する。

（日本経済新聞 2020.7.2）

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 <input type="checkbox"/> (御名前)
