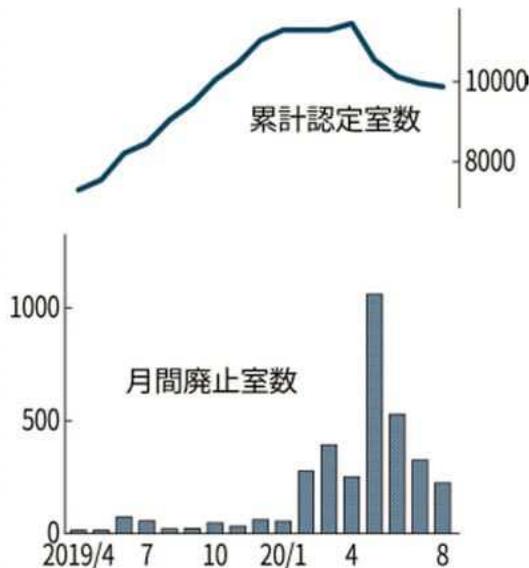




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 大阪市内 特定民泊 3000 室廃止(2~8 月) 訪日客数回復見込めず!

大阪市内の特区民泊数の推移



大阪市内で2~8月、3000室超の「特区民泊」の廃止届け出があったことが分かった。インバウンド(訪日外国人)の回復が見込めない中、民泊を巡る経営環境は厳しさを増す。民泊運営各社は物件を一時的に家具付きの短期賃貸などに転換するなどして苦境をしのぐ構えだ。

大阪市では2016年、国家戦略特区法に基づく「特区民泊」制度がスタートした。大阪はアジア系観光客から人気が高く、全国の特区民泊の9割を占める。部屋数は19年12月には約1万1000室に達した。

だが新型コロナウイルスの感染拡大を受け、インバウンドは2月ごろから急減。大阪市によると、2月以降8月までに3059室の特区民泊の廃止届け出があった。

経営難を乗り切ろうと、民泊関連各社は知恵を絞る。民泊など宿泊施設を運営するGRAPP(グラップ、大阪市)は4月から、市内の約60施設のうち8割を、1泊2500~7000円で週、月単位で貸し出す短期賃貸物件としても併用する。一時帰国中の海外駐在員ら国内客を取り込む狙いで、すでに週、月単位での予約が半分以上を占めるといふ。

大阪市などによると、民泊の届けを出したまま賃貸に転用したり併用したりすることは長期の宿泊サービスとみなされ、制限があるわけではない。短期賃貸の仲介サイトを運営するNOW ROOM(ナウルーム、東京・渋谷)の集計では、5~8月に民泊からマンション賃貸に用途拡大した部屋は大阪、京都だけで約1100件あった。

「テレワークプラン」を打ち出す事業者も。グランドゥース(大阪市)は8月中旬、西成区のマンションの1室を改装し、遠隔で仕事をする人向けに貸し出し始めた。ベッドがあったワンルームの部屋を改装し、ソファと作業用のデスクを設置。関西を中心に約800室の民泊を運営していたが、4割の部屋を徐々に解約しており、担当者は「残った部屋で活路を見いだしたい」と話す。

(日本経済新聞 2020.9.11)

▼民泊▼

2016年に開始した国家戦略特区法に基づく「特区民泊」と、18年の住宅宿泊事業法(民泊新法)による「新法民泊」がある。大阪市など国が特区に指定した地域に限った特区民泊は、新法民泊にある年180日の営業上限がない。新法民泊の届け出住宅数は20年8月11日時点で全国で約2万件で、大阪市内には2227件ある。外国人観光客に人気のゲストハウスなどは簡易宿所にあたる。旅館業法に定める宿泊施設の一形態で、民泊とは異なる。

2.中古マンション転売 消費税の税務処理 課税取り消し 国税敗訴！！

中古賃貸マンションの売買時の消費税の税務処理が争われた訴訟で、東京地裁（清水知恵子裁判長）は3日、東京国税局の課税処分を取り消す国税局側敗訴の判決を言い渡した。法改正で現在は同じ問題は起こらないが、過去の同種事案に波及し、不服申し立てなどにつながる可能性がある。

争っていたのは不動産会社「エー・ディー・ワークス」。中古の賃貸マンションを購入した後、大規模修繕などで価値を高め、収益が見込める投資用不動産として販売する事業を行う。中古マンションの売買時にかかる消費税の税務処理をめぐって、約5億3千万円の課税処分を受け、取り消しを求めている。

消費税には販売時に受け取った税から、仕入れ時に支払った税を差し引いて申告、納税する「仕入れ税額控除」の制度がある。控除できる金額の計算には詳細なルールがあるが、今回は中古マンションの仕入れの目的が投資家への販売なのか、家賃収入を得る目的もあったのかが最大の争点となった。

同社は販売目的の仕入れであり、仕入れ時の消費税を全額差し引くことができると主張。一方、東京国税局は販売までの期間にマンション居住者から家賃を受け取っていると指摘し、「家賃収入も事業の目的の一つで、全額を差し引く処理はできない」として同社に申告漏れを指摘した。

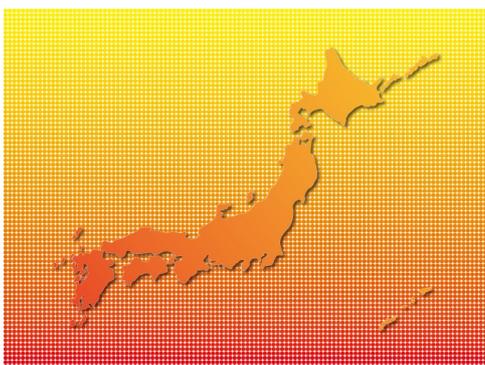
判決で清水裁判長は「仕入れの目的が不動産の売却にあることは明らか。賃料収入は不可避免的に生じる副産物として位置づけられる」と指摘。賃料収入が見込まれるからといって全額を差し引けないとする国税の判断は「相当性を欠く」と結論づけた。

同様の課税処分は全国で行われており、「判決が確定すれば、不服の申し立てなどが相次ぐ可能性もある」（国税OB）という。

親会社のADワークスグループは「主張の正当性が全面的に認められたものであり、妥当な判断であると考えている」とコメントし、東京国税局は「国側の主張が認められなかったことは大変、残念。控訴するかどうか関係機関と判決文を検討中」としている。

（日本経済新聞 2020.9.4）

3. 都市評価 大阪2位浮上 ビジネスと交通で首位 民間調べ！！

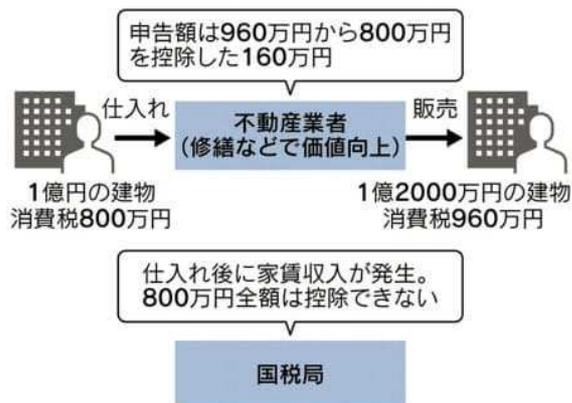


森ビルのシンクタンク、森記念財団都市戦略研究所（東京・港）が9月3日発表した2020年の「日本の都市特性評価」で、関西では京都市が総合順位で1位、大阪市が2位となった。始めて発表した18年調査から京都市は3年連続でトップを維持。大阪市は前年の3位から順位を1つあげた。

対象は東京都区部を除いた全国の主要109都市（関西は16都市）。経済・ビジネス、研究・開発、文化・交流、交通・アクセスなど6分野で83の指標を採点した都市ランキングだ。

総合1位の京都市は研究・開発と文化・交流の分野で全国トップだった。観光地や文化財指定件数、積極的な景観街づくりへの関与の評価が抜きん出た。トップクラスの大学の数や論文数などでも高い評価を得た。

不動産売買を巡る消費税控除のイメージ



（注）当時の消費税率8%で計算。金額はイメージ

大阪市は経済・ビジネスと交通・アクセスの分野で首位。経済規模の大きさに加え、ビジネス環境も高評価だった。宿泊施設客室数など文化・交流の分野でも評価を伸ばした。

神戸市は国際会議・展示会の開催件数や人材の多様性などで高い評価を受け、前年に引き続き6位だった。

このほかの関西の総合順位は、奈良市が17位、大阪府吹田市が26位、兵庫県西宮市が33位、姫路市が39位、大津市が44位に入った。

(日本経済新聞 2020.9.4)

4. 銀座などの路面店「賃料下げ要請」9割！！

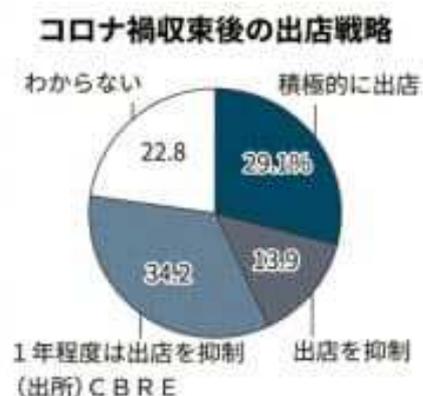
東京・銀座など主要な商業エリアの路面に店舗を構える小売店の9割がコロナ禍で大家に賃料を減らすよう求めたことが、不動産サービス大手シービーアールイー（CBRE、東京・千代田）の調査でわかった。訪日外国人をはじめ来客が激減し、収束後の出店意欲も「抑制」がほぼ半数を占め、商業施設の需要に影を落とす。

調査は銀座のほか、表参道・原宿、新宿、心斎橋など国内7エリアで路面店を出している小売業者を対象に5月に実施。124件の回答を得た。

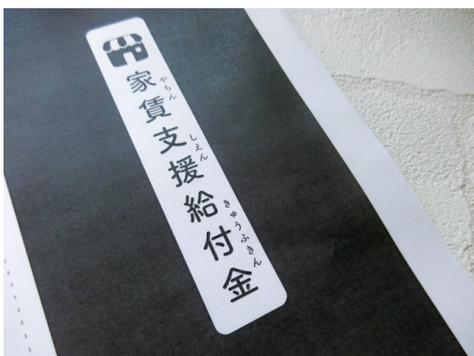
家賃の減額を要請した期間と減額幅を聞くと、「20～30%を3カ月間」が最多で、「40～50%を3カ月」が続いた。支払い猶予や敷金返還など賃料減額以外の要請をした小売店も42%に上る。既存店舗を「解約した」か「今後解約する」との回答は21.8%あった。

コロナ禍が収束した後の出店については、「積極的に出店する」が29.1%だったのに対し、「出店を抑制する」(13.9%)と「1年程度は出店を抑制する」(34.2%)が48.1%となった。抑制する理由は「不採算店舗の閉店や店舗網の再編統合に注力する」が多かったという。出店を考える小売店は「好立地の空室が増え、賃料も安めに入居できると見込んでいる」ようだ。

(日本経済新聞 2020.8.29)



5. 家賃給付目詰まり 申請29万件、実績は2万件、書類多く煩雑！！



新型コロナウイルスの影響で売り上げが減ったテナントへの家賃支援金の給付が遅れている。2兆円以上ある予算に対し、実際に給付したのは17日時点でわずか1%程度にとどまる。資金繰りが厳しい店舗にとって貴重な支援策のはずだが、手続きの煩雑さで目詰まりを起こしている。

給付金は休業や客数の減少で家賃の支払いに支障を来している中小企業などが対象。6月12日に成立した2020年度第2次補正予算に2兆242億円を計上した。8月17日時点で給付した額はまだ約200億円だ。

7月14日から申請を受け付け、8月4日から給付を始めた。8月17日時点での申請は約29万件にとどまり、給付も約2万件と全体の1割に満たない。

理由は手続きが煩雑なことが大きい。原則として(1)運転免許証など本人確認書類(2)確定申告書や売上台帳といった売り上げ減少を証明する書類(3)賃貸借契約書(4)3カ月分の賃料支払い実績を証明する明細書——など10種類程度が必要になる。主に本人確認と減収の証明書だけの持続化給付金よりも多く、申請が伸び悩む原因になっている。

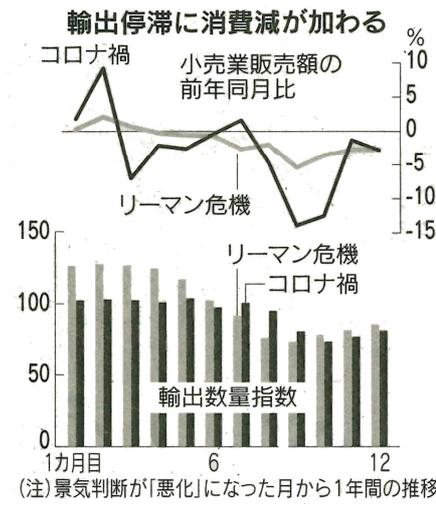
▼家賃支援給付金▼

テナント賃料（地代・家賃）の負担軽減を目的に資本金 10 億円未満の企業やフリーランスを含む個人事業主、NPO 法人などに現金を給付する。5～12 月の単月で前年比 50%以上、あるいは 3 カ月で 30%以上の減収が条件だ。賃料の額などに応じて一定の割合を支給し、法人で 600 万円、個人は 300 万円が上限になる。

（日本経済新聞 2020.8.20）

6. コロナで消費が急減 景気「悪化」判断

最長 12 ヶ月 リーマン超す打撃！！



景気の低迷が長引いている。内閣府が 8 月 7 日発表した 7 月の景気動向指数に基づく景気判断は、12 カ月連続で「悪化」を示した。「悪化」期間はリーマン危機前後の 11 カ月を上回り、過去最長を更新した。コロナショックはリーマン時に比べ、消費など内需まで急減したのが特徴。足元で輸出や生産は持ち直しつつあるが、深刻さの度合いは大きい。

7 月の景気動向指数（速報値、2015 年=100）は景気の現状を示す一致指数が前月から 1.8 ポイント上昇し、76.2 となった。新型コロナウイルス感染症に伴う政府の緊急事態宣言が出ていた 5 月を底に、6 月以降 2 カ月連続で上向いたが、水準はなお低い。3～5 月の落ち込みの 2 割程

度しか回復していない。

一致指数は生産や消費、雇用などに関わる 10 種類の統計から算出する。足元の景況感をつかめるとされ、内閣府はこの指数の動きから機械的に景気の方角感を把握している。「悪化」の判断は 5 段階のうち最も低い区分となる。

これまで、「悪化」が連続する期間はリーマン・ショックを挟んだ 08 年 6 月から 09 年 4 月までの 11 カ月が最長だった。今回は 19 年 8 月から 12 カ月間続き、過去最長を更新した。

今回の悪化判断の起点は昨年夏。国内の景気はコロナ禍に直面する前から低迷期にさしかかっていたことがわかる。

（日本経済新聞 2020.8.16）

多くの項目でリーマン危機を下回る		
	リーマン危機	コロナ禍
生産	98.4	93.7
耐久財出荷	108.3	86.9
所定外労働時間	91.9	88.1
輸出数量	102.4	93.3
小売販売	-1.3%	-2.9%
営業利益	7.4兆円	12.6兆円
有効求人倍率	0.72倍	1.41倍

(注) 基調判断が「悪化」期間の月平均。生産から輸出数量までは2015年=100の指数、小売販売は前年同月比、営業利益は全産業の四半期データ

7. 住宅ローン返済 失業で一時免除 三井住友信託銀！！



新型コロナウイルスの影響で経済的な打撃を受けた住宅ローン利用者を保護する取り組みが広がる。三井住友信託銀行と仏 BNP パリバ系のカードィフ損害保険は住宅ローンの利用者が失業した場合、返済を一部免除する仕組みを導入する。多くの金融機関は一時的な返済の猶予や減額で対応してきた。免除に踏み込むのは大手金融機関で初となる。

雇用不安が広がるなか、住宅購入をためらう人は多い。失業しても一部の返済額を免除する住宅ローンが増えれば、冷え込む住宅市場を下支えする効果が期待できる。

三井住友信託は勤め先の倒産や解雇などで住宅ローンの利用者が失業した際、1回で最長3カ月分の返済を肩代わりする。期間中にボーナス返済月が含まれていても免除の対象になる。

11月以降、疾病特約付きの住宅ローンに契約した人が対象になる。同行では契約者の半数以上が疾病特約付きの住宅ローンを選んでいる。

三井住友信託がカーディフ損保に保険料を払い、保険金という形で免除額を手当てする。ローンの利用者に追加負担はない。

三井住友信託は保険料が持ち出しとなるが、競争が激化する住宅ローン市場で、差別化で顧客基盤の拡大を狙う。

(日本経済新聞 2020.9.9)

8. オフィス空室率、3月から上昇 大阪！！



大阪中心部のオフィス空室率は3月ごろから上昇に転じている。オフィス仲介の三鬼商事(東京・中央)によると、7月の空室率は2.71%となり、2月に比べ0.77ポイント上がった。業績が悪化した企業がオフィスを縮小する動きも出ている。

大阪駅に近く利便性の高い梅田地区の空室率は1.83%で2月から0.93ポイント上昇した。大阪ではインバウンド(訪日外国人)需要を背景にホテルの開発が優先され、オフィスの供給が少ない状況が続いた。大型物件が増加するのも2022年以降になり、一度オフィスを手放すと条件のよい物件を見つけられない可能性もある。

不動産サービス大手シービーアールイー(CBRE、東京・千代田)の調査によると、京都の6月末時点のオフィス空室率は0.6%で3月末より0.1ポイント上昇した。同社は「今後も緩やかに上昇するものの、低い水準で推移するとみられる」と分析する。

京阪ホールディングス子会社が運営する京都駅前のレンタルオフィス「サービスオフィスW」は7月以降、中小企業による個室への縮小移転の相談が多くなったほか、テレワークの拠点として活用するケースも増えた。一方で感染症を警戒し、コワーキングスペースの利用は低調だという。

(日本経済新聞 2020.9.9)

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)