



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. 国税庁 路線価、初の減額補正へ 大阪市内の一部 下落で！！



国税庁が相続税などの算定に使う路線価について、大阪市内の一部地域を対象に減額補正（下方修正）する方針を固めたことが関係者への取材で分かった。新型コロナウイルスの感染拡大の影響などで2020年9月までに地価（時価）が大幅に下落して路線価を下回る状況になり、補正が必要だと判断した。路線価の減額補正は初めてとみられる。

大阪市中心部の宗右衛門町などが対象になる見通し。国税庁が同地域の地価動向を調べたところ、20年9月までに地価が大幅に下落して路線価を下回る状況になっていたため補正する。同年7月以降に相続が発生した人が対象となる。

既に公表されている20年1月1日時点の同地域の路線価に1未満の補正率を乗じ、減額できるようにする。具体的な地域や補正率は1月末にも公表する見通し。

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月に公表している。相続税法は、相続財産は被相続人が死亡した時点の時価で評価すると定めている。上場株などとは違い、相続人が時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価格を原則、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。国税庁が補正率を公表することで、実態と乖離（かいり）した課税となることを防ぐ。

国税庁によると、20年1月からの半年間で地価が15%以上下落したのは東京都台東区浅草など6カ所だった。地価が最も下落したのは名古屋市中区の錦3丁目と大阪市中心部の宗右衛門町の19%。訪日観光客の増加などを背景に上昇してきたが、コロナ禍で大きな影響を受けた。

（日本経済新聞 2021.1.7）

2. REIT 高齢者施設の取得最大 昨年 729 億円、ホテル超え！！

不動産投資信託（REIT）が高齢者向け物件を積極的に購入し、保有資産に組み入れている。みずほ信託銀行系の都市未来総合研究所（東京・中央）によると、2020年の上場REITによる高齢者施設や高齢者向け住宅の取得額は729億円で過去最大となった。

高齢化で需要の拡大が見込まれるうえ、投資・運用実績が増えてきたことで組み入れ資産として定着しつつあるという。

20年の取得額は19年比2.8倍で、新型コロナウイルス感染拡大で取得額が



減ったホテル（495 億円）を上回り、商業施設（877 億円）に近い水準となった。これまでの最高額はヘルスケア系 REIT の上場があった 15 年の約 600 億円だった。

729 億円のうち 600 億円以上は大和証券リビング投資法人が占める。同 REIT は昨年 4 月に日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人が合併して発足した。合併で資産規模が大きくなり、高齢者施設への投資を増やした。

SMBC 日興証券の鳥井裕史シニアアナリストは高齢者施設について「キャッシュフローの安定性は高く、ポートフォリオを補完する物件として安心感がある」と見ている。上場 REIT による高齢者向け物件の累積取得額は約 2400 億円と 5 年前の 2.4 倍になった。

（日本経済新聞 2020.1.19）

3. 空き家処分 行政が代行 寝屋川市が独自策 所有者の合意が条件！！



自治体は密集市街地の解消に向けて独自策に知恵を絞る。大阪府寝屋川市は 2020 年夏、密集地にある空き家の所有者に代わり、売却や解体の手続きを進める制度を導入した。空き家は度重なる相続により所有者が複数人いるなど、個人では対応が難しいことが多いためだ。

市内に約 1200 軒ある空き家の所有者を登記簿などを元に割り出し、合意を得られれば市が主体となって手続きを進める。市が提携する建築士や宅建士、司法書士などが空き家の活用法を提案する。

耐震補強や解体が必要となれば、市の補助金が利用できることも伝える。

これまでに 5 軒の合意を得られたという。対策として一定の効果が見込めるが、密集地に居住する人も多く、解消にはなお時間がかかりそうだ。

（日本経済新聞 2021.1.15）

4. 米投資ファンド 日本で不良債権投資 コロナで増加見込む！！

米投資ファンド、コールバーグ・クラビス・ロバーツ（KKR）傘下のノンバンク大手、ペッパー・グループが日本国内で不良債権を対象とする投資事業に参入する。すでに国内の債権回収会社（サービサー）を買収。同社を通じ、外資系ファンドなどが投資した債権の回収業務などを受託する。

新型コロナウイルスの影響で過剰債務企業が増えるなか、民間資金を活用して地方銀行の不良債権処理や地域企業の再生を後押しする。

国内サービサーのミレニアム債権回収（東京・港）を傘下に持つミレニアムホールディングスを買収した。

今後、海外投資家などが日本で不良債権に投資する際、ミレニアムが債権を売却する金融機関との調整や、債権の管理・回収などを担当する。企業の余剰資産や非中核事業の売却を促したり、収益力改善を支援して借り入れ余力を高めたりして債権回収につなげる。

ペッパーはオーストラリアを本拠とし同国や欧州、アジアで融資や債権回収業務を手掛ける。2020 年 9 月末の預かり総資産は約 830 億豪ドル（約 6.6 兆円）。17 年に KKR 傘下に入った。

米欧では大型の不良債権ファンドの設立が相次ぐ。ペッパーは世界に広がる顧客基盤を生かし、日本の不良債権市場に海外マネーを呼び込みたい考え。

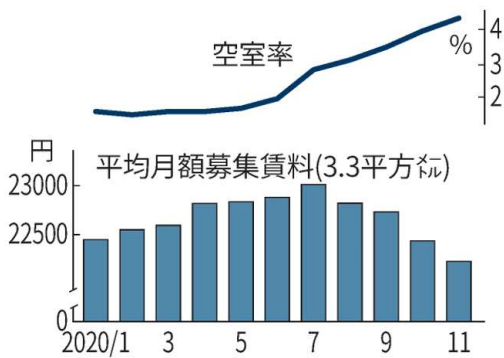


不良債権の売り手は地銀や信用金庫などを想定する。コロナ対応の緊急融資の結果、過剰債務を抱える企業が増えている。今後、一定割合が不良債権化する恐れがある。金融機関はファンドなど外部投資家に債権を売却した場合、資金の一部を回収でき、損金を計上して税務上の恩恵を受けられる可能性もある。

(日本経済新聞 2021.1.8)

5. オフィスビル空室増、活況から一転 在宅勤務も影響！！

賃料は7年近く上がり続けたが…



(注)三鬼商事調べ、東京都心5区

賃貸オフィスビル市場は、空前の活況から一転、大きな曲がり角を迎えた。新型コロナウイルスの感染拡大で、業況が悪化した企業によるオフィスの解約が相次いだ。在宅勤務が急拡大、働き方改革も相まって「オフィス不要論」まで登場と、過去の不況期にはなかった様相を見せた。

仲介大手の三鬼商事(東京・中央)によると、都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率は、2月に過去最低の1.49%まで下がったが、11月には4.33%に上がった。賃料も7月にリーマン・ショック前の高値を超えたが、8月には下げに転じた。

春以降、コスト削減のためオフィスの解約が増え続けた。過去の不況期と異なるのは、働き方の見直しに伴う在宅勤務の浸透で拠点やスペースの整理縮小の動きが重なる点だ。

在宅勤務に取り組みやすいIT(情報技術)関連企業が集積する渋谷区では、こうした動きがいち早く進み、空室率は5%を超えた。港区でも大企業の新築ビルへの移転などで既存ビルの2次空室が顕在化している。

オフィスのあり方を見直す動きも広がった。富士通は2023年3月末までに国内オフィス面積を半減するほか、東芝も約3割削減を検討する。

働き方の変化がオフィス需要をどの程度縮小させるのか見通すのは難しい。企業によっては在宅勤務の課題も見え始めており、社員が集まる価値の重要性を指摘する経営者は少なくない。拠点を分散する需要もある。

不動産業界では空室率5%が「需給が均衡し賃料が反転する目安」とされる。ところが都心5区の8月の空室率は3.07%だったにもかかわらず、賃料は下落した。

在宅勤務の定着などによる構造的な需要減少の可能性が貸し手の心理に影を落とした。

それでも不動産会社は大規模再開発の手を緩めない。港区虎ノ門・麻布台で23年3月に高さ330メートルの超高層ビルなどを竣工する森ビルの辻慎吾社長は「事業の縮小や変更、開業の延期は考えていない」と言い切る。

コロナ禍が長引き、現在のペースで解約が続けば、21年中には空室率が5%を超え、賃料の下落圧力も強まりそうだ。

(日本経済新聞 2020.12.19)

6. 海外資産絡む相続税申告漏れ 最多の149件！！

国税庁は12月18日、2020年6月までの1年間(19事務年度)に全国の国税局などが実施した相続税の税務調査の結果を発表し、海外資産に絡む申告漏れの件数が149件で過去最多となった。海外の税務当局と金融口座情報を交換する制度「CRS(共通報告基準)」を生かし、13億円を超える申告漏れを指摘した事例もあった。

国税庁によると、新型コロナウイルスによる感染拡大に伴い、全体の実地調査の件数は1万635件で18事務年度と比べて約15%減少、申告漏れ額も3048億円と約14%減った。

こうしたなか、国税当局は資産運用の国際化に着目し、海外資産について重点的に調査した。1008 件の実地調査を実施した結果、統計を開始した 01 事務年度以降で過去最多となる 149 件の申告漏れを指摘。金額は 18 事務年度比で約 32%増の 77 億円となり、過去 3 番目の多さだった。

大阪国税局の事例では、相続人 3 人が父親の死亡後、海外の父親名義の預金口座に残高があることを認識していたにもかかわらず、「海外預金なので申告しなくても国税当局が把握することはないだろう」と考え、税理士にも伝えずに税務申告していた。

同局は CRS 情報を活用して海外口座の存在をつかみ、預金を意図的に申告財産から除外していたほか、過去の贈与税が無申告だったことを明らかにした。3 人は総額約 13 億 6 千万円の申告漏れを指摘され、重加算税を含めた追徴税額は約 5.3 億円に上った。

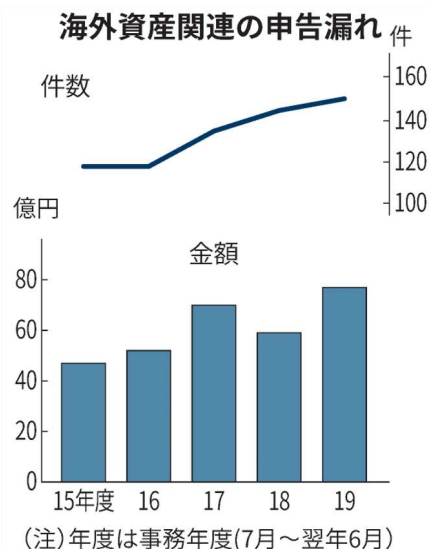
国税庁は相続税の申告実績も併せて公表。19 年に亡くなった約 138 万人のうち、財産が相続税の対象となったのは約 11 万 5 千人で課税割合は 8.3%だった。相続財産は土地が最も多かった。

CRS を活用した海外の税務当局との情報交換が始まる前、当時の国税幹部は「富裕層の海外資産が丸裸になるだろう」と想定していた。

今回発表された 19 事務年度の相続税調査では 13 億円超の申告漏れの端緒となり、所得税や法人税の税務調査でも海外での資産運用の実態解明につながる事例が出ている。「国税当局から問題のある海外預金をピンポイントで指摘された。CRS 情報による調査だと説明を受けた納税者もいる」（国税 OB の税理士）

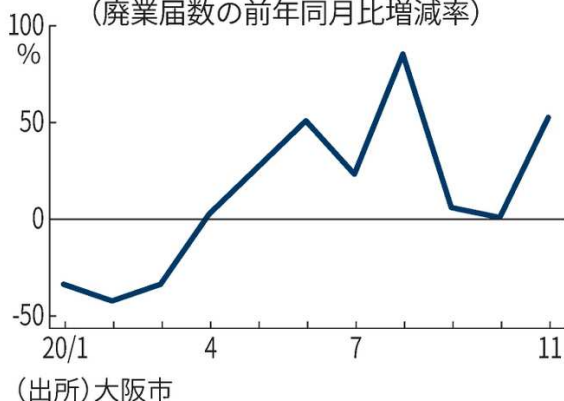
税務調査を巡る各国の連携が威力を発揮し始めた形だが、課題も見えつつある。CRS の枠組みが検討されていた当時、暗号資産（仮想通貨）は普及途上であり、現状では相互に交換できる情報に含まれていない。

（日本経済新聞 2020.12.19）



7. 飲食 大阪市 3500 店廃業 4～11 月コロナ響き 3 割増、北区は 2.2 倍！！

大阪市の飲食店の廃業が4月から増加
(廃業届数の前年同月比増減率)



大阪市内で4～11月に約3500店の飲食店が廃業したことがわかった。新型コロナウイルスの感染拡大の影響もあり前年同期に比べ3割増えた。

北新地や梅田などキタの繁華街のある北区は 2.2 倍になった。感染の「第 3 波」を受けて、大阪府は酒類を提供する飲食店に時短営業の延長を要請。かき入れ時の忘年会や新年会の自粛が広がり、さらなる廃業増加が懸念される。

市内の飲食店数（3 月末時点）は約 5 万 9000 店とみられ、廃業数は 6%程度に相当する。新規出店もあるため店舗数があるまま減る訳ではない。

フグ専門店「玄品」を展開する関門海は 9 月末、北新地の店を閉店した。「企業の会食利用が大半を占めていたが、感染拡大で客足の回復が見込めないと判断した」（同社）。「和食さと」などを展開する SRS ホールディングスは 8～10 月に梅田で 3 店、難波で 1 店を閉店した。グルメ杵屋も 4 月以降、市内で 7 店閉め、そのうち 5 店が梅田だった。

大阪市では飲食店が閉店する場合などに、店舗ごとに廃業届を出す必要がある。2020 年 4～11 月の飲食店（自

動販売機、キッチンカー、露店を除く）の廃業届数は 3533 件だった。廃業は政府の緊急事態宣言で時短営業を迫られた 4 月から徐々に増え、8 月には前年同月比 85%増の 700 件超になった。

4～11 月の廃業届数を区別で見ると、北区は前年同期の 2.2 倍、道頓堀などミナミを抱える中央区は 2 割増だった。在宅勤務の普及や時短営業などで繁華街ほど新型コロナの影響が大きい。この 2 区で約 1700 件と半分近くを占めた。

閉店が相次いだ結果、好立地のテナントに空きが出ており、出店を強化する企業もある。くら寿司の田中信副社長は「場所が空いてきたので、都心にどんどん出していきたい」と話す。21 年 10 月期は大阪市や東京都の都心部に 6 店出す予定だ。

日本フードサービス協会によると、10 月の全国の外食売上高は前年同月比 5.7%減だが、パブ・居酒屋は 36.3%減と苦戦が目立つ。外食大手では居酒屋などを閉店する一方、コロナ禍でも集客の見込める業態に力を入れる動きもある。グルメ杵屋は全国でうどん・そば店を中心に 80 店程度閉める予定だが、郊外でラーメン店の新規出店を強化する考えだ。

(日本経済新聞 2020.12.23)

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://eread-office.com/contact/>)

希望しない☐
(御名前)