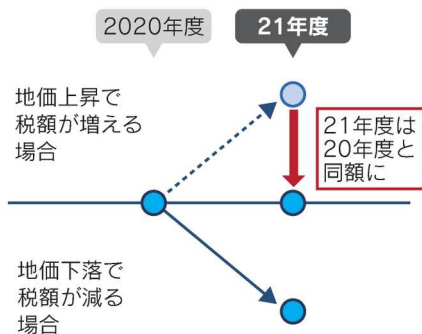




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 固定資産税据え置き特例 住宅地は終了は調整 政府・与党！！

新型コロナ対策で固定資産税の負担増を抑えている



(注) 商業地、住宅地、農地など全ての土地に適用

政府・与党は2021年度に新型コロナウイルス対策として適用している固定資産税の負担増を回避する特例について、縮小する調整に入った。住宅地は1年限りの措置として終了し、商業地の扱いは急激に負担が増えない激変緩和の措置も含めて自民、公明両党で調整する。地方の中心的な財源である固定資産税を確保し、自治体のコロナ対策が滞らないようにする。

自民党の税制調査会は11月18日、党本部で「インナー」と呼ぶ幹部の非公式会合を開き22年度税制改正の議論を始めた。賃上げした企業への優遇税制や住宅ローンの控除率の縮小などが主要な論点になると確認した。12月上旬に与党税制改正大綱を取りまとめる。

地方税で議論になるのが固定資産税の特例の扱いだ。

固定資産税は市町村（東京23区は都）が課税する地方税で、土地や建物にかかる。税額は時価にあたる評価額を負担調整した「課税標準額」に原則1.4%の税率をかけて決まる。評価額は3年に1度見直し、21年度は更新の年だった。

地価の上昇で税額が増える場合は20年度と同じ税額に据え置き、地価が下落した場合は税額が低くなるように変動分を反映している。商業地や住宅地など全ての土地が対象だ。コロナの感染拡大前は地価が全国的に上昇傾向にあった一方、コロナで打撃を受けて個人や企業の支払い能力が落ちていることに配慮した。

政府・与党は住宅地に関しては特例を終わらせることでおおむね一致している。商業地の扱いは今後、自民、公明両党で詰める。自民党は全ての土地に関して1年限りとする構えだが、公明党は商業地は特例を延長するか、負担が増えるのを抑える措置を導入するよう求める。

(日本経済新聞 2021.11.19)

2. オフィス賃料に「在宅」圧力 東京10年ぶり前年割れ 本社調査！！

新型コロナウイルス禍の長期化がオフィス賃料の下落圧力を強めている。日本経済新聞社がまとめた2021年のオフィスビル賃料調査によると、9月時点の東京のビルの賃料水準が10年ぶりに前年同期と比べ下がった。コスト削減に伴う面積縮小にとどまらず、在宅勤務の定着によるオフィス需要の変化が不動産市場の構造に変革を迫っている。

調査は不動産仲介4社から賃料を聞き取り、1985年2月を100として指数化した。21年下期（9月時点）の東京の既存ビル（築後1年以上のビル）の指数は154.77で、20年下期より4.56ポイント下がった。21年上期までは前年同期比で上昇していたが、21年下期は東日本大震災後の11年下期以来10年ぶりに下回った。新築ビル（築後1年未満）は167.39で横ばいだった。

大阪もブレーキがかかってきた。既存ビルは147.51で、20年下期から0.17ポイント上昇のほぼ横ばいにとどまった。新築は188.91と20年下期より13.80ポイント低下し、下期として3年ぶりの低水準。今後大型ビル



の供給が続き、賃料相場を下押しするとの見方も多い。

(日本経済新聞 2021.11.4)

3. 大阪 オフィス賃料 緩やかに需要 減退！！



大阪のオフィス需要は緩やかに減退している。新型コロナウイルス禍の大規模な解約は東京に比べて少ないものの、新規契約や移転を足踏みする企業は多い。2020年からのオフィス空室率の上昇傾向が続き、賃料も当面は下落基調が予想される。

大阪のオフィスビル賃貸料指数は新築ビルが 188.91 と、前年同期から 13.80 ポイント下がった。感染拡大前は人気が集中していた新築ビルの賃料も下落が続く。不動産サービス大手のジョーンズラングラサー（JLL）関西支社は「コロナ禍で新築オフィスへの移転に二の足を踏む企業も多く、テナントが埋まりにくくなっている」と指摘する。

既存ビルは 147.51 と 0.17 ポイント上昇したが、上記に比べると 7.55 ポイント低下した。三幸エステート（東京・中央）の大阪支店長は「借主を募集しても問い合わせが少なかったり、募集を開始してからテナントが決まるまでの期間が長期化したりしている」と話す。

三鬼商事（東京・中央）によると、大阪主要 6 地区（梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪）の 9 月の空室率は 4.33% と前月から 0.06 ポイント上がり、17 年 4 月以来の高水準だ。都心 5 区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の 9 月の空室率が、6.43% と 1 年で 3 ポイント上昇したのと比べると、大阪の上昇ペースは緩やかだ。

一方、22 年以降、大阪では大規模なオフィスの開業が相次ぐ予定だ。22 年には大阪駅前の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」や「日本生命淀屋橋ビル」などが完成する。

JLLによると、大阪中心部のオフィス供給面積は 21 年の 3 倍の約 15 万 8000 平方メートルになる見込みだ。JLL 関西支社の山口氏は「新規供給が増えるのもあり、賃料の下落傾向はしばらく続くだろう」と予測する。

(日本経済新聞 2021.11.4)

4. 家屋「点検商法」注意を 不要な工事契約、トラブル増！！

高齢者らの自宅を訪れ、不要な工事などを契約させる「点検商法」のトラブルが相次いでいる。今年 4～9 月の相談件数は全国で 3074 件と前年同期より 14% 増えた。昨春から被害が目立っており、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う在宅時間の増加も影響しているとみられる。

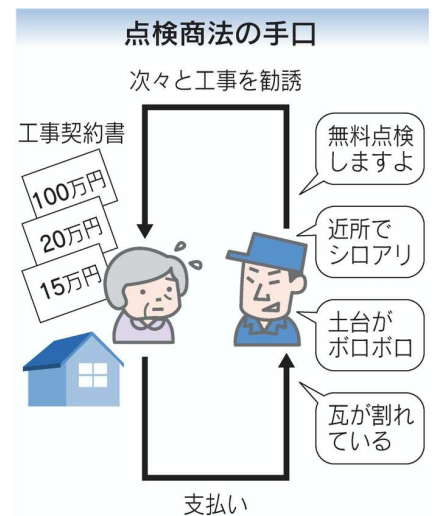
「土台の木がボロボロになっている」。警視庁が 11 月に詐欺容疑などで再逮捕した 30 代の男=詐欺罪などで起訴=は昨年 12 月、神奈川県内のリフォーム会社社員を名乗り、東京都大田区の 80 代女性宅を初めて訪れた。

きっかけは電話で家屋の無料点検を持ちかけられたこと。女性は説明を信じ工事を契約し、約 60 万円を支払った。その後も屋根の補修工事などを勧誘され、3 つの工事代金として計約 330 万円を支払ったという。

工事は実施されたが、警視庁は専門家の鑑定結果から全て不要で、虚偽説明で契約させたとみている。

床下や屋根、シロアリなど家屋に関わる無料点検名目で個人宅を訪問。不安をあおって、不要だったり不当に高額だったりする契約を結ばせる手口は点検商法と呼ばれる。悪質商法の一つだ。

国民生活センターには 2020 年度、過去 10 年間で最多の 7015 件の相談が寄せられた。相談者の半数は 70 歳以上。東京経済大教授で弁護士の村千鶴子氏は「周囲に相談相手がいない高齢夫婦、独居の年配者が狙われやす



い」と話す。

昨春以降は新型コロナ下で在宅する人や時間が増えたことも背景にあると考えられる。21年4～9月も前年同期より14%多い3074件で、増加傾向が続く。全体の36%がリフォーム工事に関するトラブルだ。

過去には東日本大震災の発生後、屋根の補修などをもちかけて契約させ、代金を請求される被害が首都圏などで広がり問題となった。

中小のリフォーム業者らが加盟する一般社団法人「全建総連リフォーム協会」（東京・新宿）は「被害を防ぐには契約前に口頭で工事実績を聞いたりすることが大事だ」（担当者）と話す。

不要な契約を結んでも、訪問販売の場合は契約や申込の書類を受け取ってから8日間以内なら無条件で契約解除（クーリングオフ）できる。代金支払い後も期間内は特定商取引法で返金が義務付けられ、業者側が違約金を取ることもできない。

契約書類にクーリングオフの記載がないなど不備がある場合、8日間を過ぎても契約解除は可能だ。村氏は「不審に思ったら消費生活センターに相談してほしい。書類は保存し、勧誘の文言もメモを取るなどすれば、対応に困らない」と話す。

（日本経済新聞 2021.11.16）

5. 淡路島に複合施設誘致、兵庫県開発を公募！！

近隣の観光地との相乗効果が期待できる



兵庫県と淡路市は、淡路島北東部エリアでホテルを中心とする大規模複合施設の誘致に乗り出す。明石海峡大橋に隣接し神戸や大阪からのアクセスが良好な一等地を民間事業者売却する。淡路島北部は洲本市などの南部に比べて宿泊施設が少なく日帰り客が中心のため、旅行消費を十分に取込みしていない課題があった。誘致を通じて、淡路島全体の「稼ぐ力」を向上させる。

売却対象とするのは、神戸淡路鳴門自動車道の淡路インターから約2キロメートル離れた「淡路市夢舞台サステイナブル・パーク」内の用地7万4350平方メートル。2000年に開かれた「ジャパンフローラ2000」（淡路花博）の会場跡地の一部にあたる。

売却予定地は現在、県企業庁が約1万9000平方メートル、淡路市が約5万6000平方メートルを所有する。明石海峡大橋や岩屋港に近く、大都市圏からの旅行客が期待できる好立地だ。南側には国営明石海峡公園やグランドニッコー淡路を中心に観光エリアが広がる。東京ドーム1.6個分にあたるまとまった敷地は同エリアでは珍しく、旺盛な開発需要が見込まれる。

現状ではイベント開催時の駐車場などとしての暫定的な利用にとどまり、効果的な活用が急務だった。29日から1カ月間、最低価格14億8700万円で民間事業者を公募する。

県や市が誘致を狙うのはホテルを含む大型の複合施設だ。近年、都市部に隣接するリゾート地として観光客が増加傾向にある淡路地域だが、内訳を見ると日帰り客の伸びに対して宿泊客は伸び悩む。「兵庫県観光客動態調査報告書」によると、09年度から19年度にかけて日帰り客は5.6%増えたのに対して、宿泊客は9.4%減った。

コンペでの審査基準は、売買価格のほか、交流人口の増加、雇用の創出といった地域への貢献度にも重点を置く方針。22年1月に実施する審査をうけて、2月には事業者の決定を見込む。

（日本経済新聞 2021.10.29）

6. 大津市、マンション建設事前届出制、児童急増の影響軽減へ！！

大津市は11月から新たなマンション建設計画に事前届出制を導入する。京都や大阪への通勤のしやすさから建設が相次ぎ、児童数の急増が小学校の教室不足や保育の受け入れ難などに直結するからだ。教育環境とのバランスに課題を抱える自治体にとって届出制が有効な対策になる可能性がある。

100戸以上（単身者向け住戸を除く）の計画に対し、開発事業者に用地取得前の届出を求める。11月1日に導入する。要綱によるもので条例のような強制力はなく、都市計画課は「協議の場をつくりたい」と説明する。拡張余地が乏しい14小学校の校区を「教育環境要保全区域」として対象に指定。市全体の4割にあたる。

具体的には入居時期を分散したり、単身者向けの割合を増やしたりするなどの対策を協議する。マンション立地の人気エリアでは、学校の新設や教室増設のための用地確保が難しい。少子化傾向が進む中で、目先の児童数の増加に合わせた拡張には踏み出しにくい事情もある。

2020年の大津市内のマンション平均価格（70平方メートル換算）は3493万円で京都市内より33%安い。不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長は「大津市内はリーマン・ショック後も年平均300戸近いマンションが発売され、ファミリー層の人气が高い。さらなる増加に備えた事前協議の仕組みは妥当だ」と評価する。

新制度導入のきっかけは、20年8月に閉店した市中心部の旧西武大津店跡地で進む大規模マンション計画だ。長谷工コーポレーションを中心とする企業連合がまず24年5月に710戸のマンションを完成させる。さらに時期は未定だが、隣接地に400戸規模とみられるマンションを建設する予定だ。

周辺は琵琶湖岸の公園に近く、自然環境の良さに加え中学・高校の進学校もある文教地区。地元小学校の児童数はすでに1000人を超える。住民団体の代表者は「新たに1000戸のマンションが建てば、児童はさらに200人増える計算だ」と懸念する。

西武大津店の閉店は地域に大きな喪失感をもたらしたが、子育て世代の流入は新たな活力を生む。百貨店を中心としたにぎわいづくりから子育てしやすい環境づくりへ、官民協力の成否は大津市中心部のまちづくりの方針を転換する試金石になりそうだ。

（日本経済新聞 2021.9.27）



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)