



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. マンション建て替えやすく 老朽物件に歯止め、政府検討！！

条件緩和で建て替え促す  
 (必要となる所有者の賛同割合)



政府は分譲マンションの建て替え条件を緩和する検討に入る。所有者の賛同割合の引き下げなどを柱に区分所有法の改正をめざす。建て替えやすくして老朽化マンションの増加に歯止めをかける。2022年度にも法制審議会(法相の諮問機関)に諮問する。

建て替えに必要な賛同を現在の「5分の4」から、共用部の変更や管理組合法人の解散などを決める場合と同じ「4分の3」かそれ以下に引き下げる内容を軸とする。

相続などを経て連絡がつかなくなった「所有者不明」の区分所有者は一定の条件下で意思決定から除外する案も議論する。

分譲マンションは一般に区分所有する所有者らでつくる管理組合で建て替えなどの重要事項を決議する。同じ土地で建て替える場合、区分所有法に基づき所有者の5分の4の賛同が必要になる。

不明な所有者がいると意思決定に必要な条件を満たしにくくなり管理に支障が生じる。

建て替えのほかにマンションの敷地を一括して不動産会社などに売却して代金を分け合う「敷地売却」という選択肢もある。この場合は原則、所有者全員の同意が必要だ。1戸でも所有者が不明だとマンションの再開発が事実上不可能になる。

国土交通省の推計によると20年末時点のマンション675万戸のうち築40年を超える物件は103万戸ある。これが40年に405万戸まで膨らむ見通しだ。103万戸の4分の1ほどが都内に集中しているとみられる。

日本は人口減少局面にあるものの都内などへの人口流入は当面続くとの見方は多い。そのため東京カンテイ(東京・品川)の井出武上席主任研究員は「都心部にある物件の相当数で建て替え需要がある」と分析する。(日本経済新聞 2021.12.10)

## 2. 中古住宅、データは伏魔殿 不動産ID骨抜き 取引改革に既得権の壁！！

中古住宅の売買取引を透明化する官民プロジェクトが10年以上も迷走している。不動産業界がオープンな情報システムによって既得権を脅かされると警戒しているからだ。建物や土地を登記簿の番号で管理する「不動産ID」の構想も骨抜きの様相。閉鎖的な「伏魔殿」は改革されず、DX(デジタルトランスフォーメーション)の機会損失はふくらむ。

国土交通省が9月に立ち上げた不動産IDの官民検討会。初回会合の資料には「各情報保有主体・活用主体がどのように情報を連携させるかについては、各主体の発意・主体間の交渉に委ねる」と記されていた。回りくどい霞が関文学を要約すると、「不動産IDをつくっても、その先の個々のデータ連携にまで国は口を出さない」ということだ。

一方、日本のレインズはどうか。建設省OBで不動産流通に詳しい中川雅之・日大教授は「データの量や質



が不十分だ」と指摘する。売主と一対一の専任契約をした不動産会社は5~7日以内にレインズに物件情報を登録する義務があるが、違反が少なくない。自社で買主も見つけ、売主と買主それぞれから仲介手数料が取れる「両手取引」につなげたいからだ。

両手取引は不動産会社の実入りが大きい、高く売りたい売主と安く買いたい買主との利益相反がかねて指摘されてきた。09年に当時の民主党政権が政策集で原則禁止を打ち出したものの、業界の猛反発で撤回した。レインズに登録しても他社から物件内覧の依頼があると「先客と商談中」と嘘をついて断る囲い込み行為は絶えず、ルール違反の処分も甘い。

レインズは国が指定する東日本不動産流通機構など4つの公益法人が運営し、費用は全日本不動産協会など業界団体が負担する。アクセスできるのは原則、加盟会社だけだ。物件査定などで革新的ビジネスを模索する不動産テック企業などには門戸を閉ざしている。

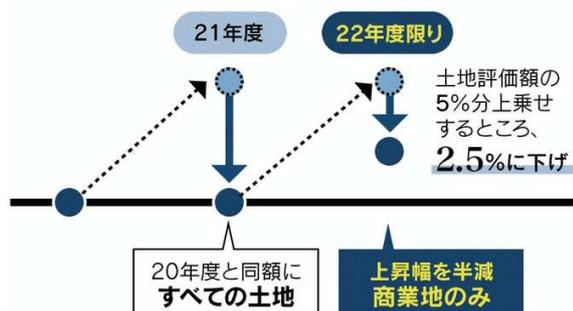
都内の仲介会社社長は「新規参入企業や一般消費者が得るデータが増えれば、既得権が脅かされる」と本音を語る。不動産IDによって、これまで1日ばかりで行政窓口を回っていた情報収集がシステム上で完結するならメリットは大きい。しかし、それが異業種も交えたデータ連携に発展して情報がガラス張りになるのは避けたいという防衛本能が働く。

(日本経済新聞 2021.11.26)

### 3. 固定資産税、商業地、税額上昇幅半分に！！

固定資産税の負担軽減措置は商業地に限って2022年度も継続することが決まった。

新型コロナウイルス禍の対策として21年度に限り、地価が上昇しても20年度と同じ税額に据え置く特例措置をとっていた。住宅地向けは予定通り21年度で終了し、商業地に関しては税額の据え置きはやめ、地価上昇に伴う税額の上昇幅を通常の半分に抑える。



本来ならば地価が上がると土地評価額の5%分が上乘せされる。それを今回は2.5%にする。激変緩和策として位置づけ、1年限りの措置とする。

政府・与党はコロナ禍からの経済回復はまだ途上と判断した。新たな変異型「オミクロン型」の感染拡大懸念が世界で広がり、国内景気を下押しすることへの危機感が増したことも判断の背景にある。

今回の税制改正の議論を通じ、自民、公明両党で最後まで調整が続いた項目だった。

自民党は固定資産税は地方自治体にとっての主要財源であることから、財政事情に配慮し特例を終わらせるべきだと主張した。全国市長会や全国町村会などが要望し、宮沢洋一税制調査会長も打撃を受けた事業者への対応は「税ではなく財政で」と繰り返した。

公明党は負担軽減策を続けるよう求めた。コロナの影響から立ち直っていない事業者も多く、予定通りに特例を終了すべきでないとの主張だった。総務省は公明党の会合で、特例を終わらせた場合、最大1100億円ほどの負担増になると説明。自公両党の税制調査会長が協議を重ね、双方の主張を尊重した中間的な案で折り合った。

固定資産税は市町村（東京23区は都）が課す地方税で、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度見直すことになっている。21年度は更新の年だったがコロナの影響で個人や事業者の支払い能力が落ちていることを踏まえて、20年度と同額に据え置く特例を導入した。コロナの感染拡大前は全国的に地価が上昇していたことも考慮した。

(日本経済新聞 2021.12.11)

## 4. **ダイビル、商船三井の完全子会社に、不動産の名門、経営資源活用！！**

不動産会社のダイビルは、商船三井による TOB（株式公開買い付け）により 2022 年春にも上場廃止となる見通しだ。今後は同社の完全子会社として事業を拡大する。東京や大阪の都心に優良オフィスビルを保有するダイビルだが、単独での投資は難しくなっている。商船三井の資金調達力やネットワークを生かし、海外などで不動産投資を拡大する。

商船三井はダイビルに約 52%出資する筆頭株主だ。1 日から 2022 年 1 月 18 日まで TOB を実施し、1213 億円を投じて完全子会社化する計画だ。TOB 価格は 1 株 2200 円で 11 月 30 日終値を 50%上回る。ダイビルの取締役会も TOB に賛同している。

ダイビルは商船三井の前身の大阪商船などが 1923 年に「大阪ビルヂング」として大阪市で創業した。2 年後には、今も本社を置く大阪・中之島に近代的なオフィスビルを開発。そのビルのレンガを低層部に再利用して建て替えたのが、現在のダイビル本館だ。元社長の中橋武一氏が関西経済連合会の 3 代目会長を務めるなど、大阪の名門企業だ。

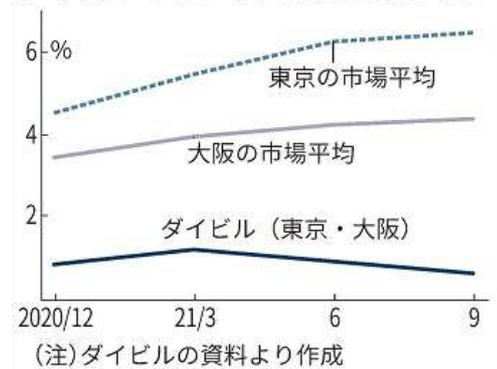
現在は大阪・梅田や東京・日比谷といった都心の一等地などで約 30 棟のオフィスビルと商業施設を展開する。新型コロナウイルス禍でオフィス空室率が上昇するなか、同社は 9 月末時点で 1%未満だ。市場平均（東京が 6%台、大阪が 4%台）を大きく下回る。全賃貸不動産（住宅・海外含む）は 3 月末時点で約 2500 億円の含み益がある。

ただ、連結売上高が年間 400 億円程度と事業規模は小さい。東京都心で大型オフィスビルの取得を検討しているが、海外投資家も含めて競争相手が多く「取得が極めて困難」（ダイビル）という。同社単独での資金調達には限界があるためだ。売上高 1 兆円規模の商船三井の経営資源を活用する。

事業拡大を目指す海外も同様だ。現在はベトナムとオーストラリアでの物件取得にとどまる。ダイビルは「商船三井の海外でのビジネス経験や情報収集力を生かしたい」と相乗効果に期待する。海外売上高比率を現在の約 5%から将来的に 1 割程度に高める計画だ。（丸山景子）

（日本経済新聞 2021.12.3）

ダイビルのオフィスは空室率が低い



## 5. **資産家の税逃れ防止、保有 10 億円以上所得ゼロでも報告 税制改正！！**

財産債務調書制度の対象を拡充する	
従来の対象者	新たな対象者
所得	
2000万円超	基準なし
資産	
総資産3億円以上 または有価証券など が1億円以上	総資産10億円以上

(注)いずれも12月31日時点で保有する財産・債務の所在地や銘柄、価格などを記載

政府・与党は資産家の税逃れに対する監視を強化する。総資産が 10 億円以上ならば所得の大小にかかわらず保有資産の状況を提出するよう義務付ける。近くとりまとめる 2022 年度の与党の税制改正大綱に明記する方針だ。富裕層と低所得層の税制面での不公平感を緩和する狙いがある。

富裕層に資産状況の提出を求める「財産債務調書制度」は 15 年度の税制改正で創設された。所得 2000 万円超の対象者に対して総資産が 3 億円以上あるか、有価証券などを 1 億円以上保有している場合に提出義務が課される。

所得税や相続税は申告が前提だが、富裕層の税逃れが巧妙になっていることから税当局がより正確に資産状況の変化を把握できるように導入した。

財産債務調書を提出しなかったり、調書に記載していない財産があったりした場合、所得税の申告漏れがあれば過少申告加算税を 5%加重する。

税逃れのノウハウを持つ富裕層と、低所得層との間で不公平感が生まれる一因となっていた。

野村総合研究所が 20 年 12 月に公表した調査では、1 億円以上の金融資産を持つ富裕層は 19 年時点で国内に 133 万世帯あり、資産規模は 333 兆円に上る。

アベノミクスが本格化した13年以降は株高などを反映し、増加を続けている。5億円以上の超富裕層に限っても8.7万世帯(97兆円)に上る。

22年度税制改正では従来の対象に加え、総資産10億円以上を持つ資産家は所得にかかわらず調書提出を義務付ける。資産状況の変化をより幅広く把握し、国内外の金融資産の情報と照らし合わせることで、申告のない所得を見つけやすくする。

(日本経済新聞 2021.12.5)

## 6. 国税、富裕層に「宝刀」多用 専門チーム拡大！！

富裕層による相続や贈与の税務申告に、国税庁が厳しい姿勢で臨む現状が改めて鮮明になっている。合法的な節税策について国税当局が「著しく不相当」とみなして財産価格を再評価した例が過去11年間に9件あった。再評価の根拠規定は「伝家の宝刀」と呼ばれているだけに税務の専門家は「適用件数が予想外に多い」と驚く。

不動産取引の萎縮などにつながらないように適用基準の明確化を求める声が上がりはじめた。

国税庁は相続時の財産評価のあり方を「財産評価基本通達」で示し、不動産であれば公表されている路線価などを算定基準としている。ただ、多種多様な資産を画一的な方法で評価するため、非上場株式のような取引相場のない資産の評価は実態と乖離(かいり)する場合もある。

このため通達は例外規定も設け、6項で「通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」とした。

保有資産の評価額を極端に減らした申告などを対象に、国税当局による財産価格の再評価を可能にする規定だ。富裕層の相続や贈与を巡る租税回避が横行したバブル期以降、その対抗手段として度々行使されてきた。

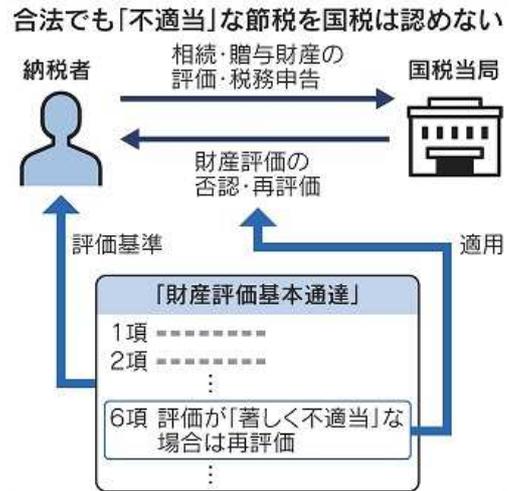
国税庁は近年、富裕層の税務申告に一段と目を光らせている。14年に東京、大阪、名古屋の各国税局に「富裕層プロジェクトチーム(PT)」を設置し、17年から全国を対象を広げた。関係者の話ではPTも申告漏れの指摘に6項を活用する。

適用について国税幹部は「課税の公平性を害する事案を対象を絞っている」と説明するが、懸念もある。通達で示された基準に沿う財産評価を6項で否認された税務申告は訴訟に発展、税理士業界に波紋が広がった。

東京地裁の19年判決によると、故人が節税目的で金融機関から融資を受けて購入した不動産について、相続人が路線価に基づき評価額を算出して申告したが、国税当局は不動産鑑定による評価額の2割強にとどまっているとして否認した。

相続人は課税処分の取り消しを求めて訴えたが、地裁は「路線価以外の方法で評価することが許される」と主張を退け、相続人側は二審も敗訴している。

(日本経済新聞 2021.12.3)



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)