



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. 相続財産の算定評価基準、「路線価」否定判決に波紋！

「路線価に基づく相続財産の評価は不適切」とした東京地裁判決が波紋を広げている。国税庁は路線価などを相続税の算定基準としているが、「路線価の約4倍」とする国税当局の主張を裁判所が認めたからだ。路線価は取引価格の8割のため節税策として不動産を購入する人もいる。

だが相続税の基準となる路線価と、取引価格に大きな差があれば注意が必要だ。

8月末の判決で東京地裁が路線価に基づく相続財産の評価を「不適切」としたのは、2012年6月に94歳で亡くなった男性が購入していた東京都内と川崎市内のマンション計2棟。

購入から2年半～3年半で男性が死亡し、子らの相続人は路線価などから2棟の財産を「約3億3千万円」と評価。銀行などからの借入れもあったため、相続税額を「ゼロ」として国税側に申告した。

だが男性が購入した価格は2棟で計13億8700万円で、路線価の約4倍だった。国税当局の不動産鑑定でも2棟の評価は約12億7300万円で、路線価とはかけ離れていた。

このため国税側は「路線価による評価は適当ではない」と判断。不動産鑑定の価格を基に「相続税の申告漏れにあたる」と指摘し、相続人全体に計約3億円の追徴課税処分を行ったが、相続人らは取り消しを求めて提訴していた。

路線価は土地取引の目安となる公示地価の8割。このため現金よりも不動産を購入して相続した方が税金が安くなる傾向があり、「節税」目的での不動産取得は広く行われている。

今回の判決では「特別の事情がある場合には路線価以外の合理的な方法で評価することが許される」と指摘。今回は「近い将来に発生することが予想される相続で、相続税の負担を減らしたり、免れさせたりする取引であることを期待して実行した」と認定し、国税の主張する不動産鑑定の価格が妥当とした。原告の相続人らは不服として控訴している。

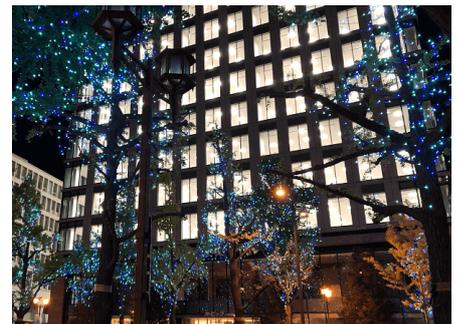
(日本経済新聞 2019.11.19)

国税側と相続人の評価は約4倍の開きがある				
	評価方法 (購入額)	東京都内の マンション	川崎市内の マンション	合計
相続人	路線価	約2億円	約1億3千万円	約3億3千万円
	購入額	約8億3700万円	約5億5000万円	約13億8700万円
国税側	不動産鑑定	約7億5400万円	約5億1900万円	約12億7300万円

## 2. 大阪中心部 物件不足 需要の逼迫続く オフィスビル！！

大阪中心部は東京都心5区に比べて大規模なオフィスビルの供給が極端に少ない。三鬼商事によると、9月の空室率は2%まで低下。新築に限ると、1年前の2018年9月は15.37%だったが、19年6月から8月まで0%となり、9月は供給がなかった。

昨秋開業した「なんばスカイオ」への移転などで空いたオフィスに入居する動きがあるなど、既存ビルの空室も減少している。採用に積極的なIT(情報技術)企業や人材サービス会社に加えて、メーカーや建設業といった幅広い業種にもオフィスを拡張する意欲が高まっているようだ。



旺盛な需要が募集賃料の上昇につながっている。大阪中心部の9月の平均賃料（3.3㎡当たり）は前月から13円高い1万1670円となり、33カ月連続で上昇中だ。

次に大阪中心部で大規模なオフィスが供給されるのは、20年1月の「オービック御堂筋ビル」。以降は22年の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」や周辺で最高層に建て替える「日本生命淀屋橋ビル」などまでほとんどない。これらの物件では、すでにテナントの募集が始まっており、引き合いは多いという。

三幸エステートは「かつてない物件不足のなかで新規供給は限られる。受給の逼迫した状況は今後も続きそうだ」と指摘する。

（日本経済新聞 2019.11.5）

### 3. 阪急、新2路線実現へ前進 事業化 府・市と協議へ！！



阪急電鉄が温めていた新規2路線の構想が実現へ前進した。10月23日、新線「なにわ筋連絡線」と「新大阪連絡線」について、阪急とJR西日本、南海電気鉄道が事業化を本格検討する方針を決めたことが明らかになった。2031年に開業予定のなにわ筋線に続いて2路線が事業化すれば、周遊性向上や沿線再開発にも弾みがつき、関西経済の活性化に追い風が吹く。

なにわ筋連絡線はなにわ筋線の北梅田駅（仮称）と阪急十三駅を、新大阪連絡線は十三駅とJR新大阪駅方面を結ぶ。阪急に加えてなにわ筋線の運行主体であるJR西と南海の3社は大阪府・市を交え、事業化に向けた本格協議に乗り出す方向で調整している。

新規2路線がもたらす阪急の乗客への利点は大きい。神戸方面や京都方面といった沿線から、関西国際空港への

アクセスが改善するためだ。新幹線が発着するJR新大阪駅にも移動しやすくなる。基点となる十三や新大阪では周辺を再開発する機運も高まりそうだ。

国土交通省が18年にまとめた調査によると、新規2路線が同時整備された場合、なにわ筋連絡線の1日あたり輸送人員は11.4万～13.1万人程度、新大阪連絡線は4.7万～5.6万人程度と見込まれる。採算性は高く、13～16年目に黒字転換する見通しだ。

また、同調査によると、新規2路線が同時整備され、なにわ筋線内の運行本数が増えた場合、なにわ筋線の1日あたり輸送人員は約8.4万人の増加を見込めるという。

とりわけ、なにわ筋線は大阪のキタやミナミといった中心部を南北に結び、関西経済をけん引するインバウンド（訪日外国人）の周遊性向上が期待されている。新規2路線が実現すれば、神戸方面や京都方面に移動する際の選択肢が増え、インバウンド効果の裾野が広がる可能性もある。

鉄道3社に府・市を合わせた5者は今後の協議で、新規2路線の採算性や具体的な運行ルート、事業スキームなどを精査するとみられる。巨額の建設費について、鉄道会社、府・市、国がどの程度の割合で負担するかも焦点になりそうだ。

（日本経済新聞 2019.10.24）

### 4. IR用地引き渡し前倒し 府・市半年～1年で調整！！

カジノを含む統合型リゾート施設（IR）の誘致を目指す大阪府・市が、IR事業者への建設予定地引き渡しの前倒しを検討していることが11月15日、府・市関係者への取材で分かった。

従来は2022年春としていたが、半年から1年ほど早める方向で調整している。早期着工で府・市が目指す25年国際博覧会（大阪・関西万博）前の開業を実現したい考え。

また、事業者の決定は20年6月になることも判明。府・市が月内にも公表する「実施方針案」に、こうした開業までのスケジュールが盛り込まれる見通しだ。

府・市は事業者の正式公募に先立ち、今年4月から「コンセプト案」を募集。手を挙げた3事業者から、工期が短く準備が間に合わないとの声が出ていた。従来の計画では土地の引き渡しは22年4月ごろだったが、IR事業者から「1年ほど前倒してほしい」との声が上がっていたという。建設予定地の埋め立て工事は21年3月までに完了する見込みで、府・市は引き渡しの前倒しは可能と判断した。

国は9月に公表したIRの基本方針案で、営業開始時に「全ての施設が完成していることが必要」としたが、IR実施法施行令が定める各施設の面積などの基準を上回る部分は、開業後の完成を認めた。府・市は万博までにホテルなどIRの中核5施設をオープンさせる一方、国の基準を上回る部分は万博後に完成させることも視野に計画を詰めている。

大阪・関西万博は人工島・夢洲（ゆめしま、同市此花区）で25年5月に開幕。府・市は万博との相乗効果を狙い、25年春までのIR開業に総力を挙げてきた。IR実施法に基づく公募に先立ち、事業者と対話を重ねてきたほか、通常は事業者が行う開業予定地の環境影響評価（アセスメント）を、府・市が前倒しで行うことを8月に決めた。

12月にも経済人や有識者らで構成する選定委員会を設置し、事業者を正式公募する。公聴会などを開いて地域の合意形成を進めたい。府・市両議会の議決を経て国に区域認定を申請。政府は20年にも全国でIR整備地域を最大3カ所認定する方針だ。

（日本経済新聞 2019.11.16）



## 5. タワーマンションに死角あり 浸水リスク、合意形成も難題 !!



首都圏中心に増えてきたタワーマンション。新築マンション購入者の5人に1人がタワー型となるなか、様々なリスクが浮上してきた。

「東日本大震災でも停電は1日だったのに」。JR武蔵小杉駅（川崎市）近くにある築11年の47階建てマンション。中層階に住む女性（59）は嘆く。台風19号の影響で、地下3階が浸水し電気設備が故障した。エレベーターや排水設備が動かず、トイレも使えない状態に。給水ポンプも電動のため断水した。

このマンションは東日本大震災を機に防災を見直し、地下3階にあった水や簡易トイレなどの備蓄品を各階に移した。災害対策を重ねてきたが、地下は死角だった。

被災した大規模マンションは、復旧にも壁が立ちほだかる。地下など共用部の工事費をどう捻出するか。電気設備など高額なものを組合が負担する場合は「区分所有者の合意が基本」（東京都マンション課）。一時金が必要となれば、総会で4分の3以上の賛成が必要となる。

災害だけではない。タワマンには見えないリスクが潜んでいる。

タワマンの場合、12～15年ごとに行う大規模修繕工事に莫大な資金が必要となる。埼玉県川口市の55階建てでは1回目の大規模修繕に12億円かかった。1戸当たりの費用は一般的なマンションの約2倍だ。

国土交通省のマンション総合調査（2018年度）によると、20階建て以上のうち修繕金が計画より不足しているのは28%。管理費などの滞納は40%と、タワマンでも資金不足が鮮明だ。1回目の修繕工事は乗り切れたとしても、2回目、3回目は心もとない。

総会での議決権については、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる――。国交省は16年、マンションの標準管理規約を改定。高層階と低層階で価値の差が大きい場合は、議決権に差を設けることも選択肢との解説を追加した。国内で最初のタワマンが誕生したのは1971年。古いタワマンが増え、修繕工事はこれから本格化していく。高まるリスクにどう備えるか。課題は山積している。

（日本経済新聞 2019.10.19）

## 6. 「万博前に開業」を目指す 規模に悩む大阪IR！！

大阪府・市が誘致を目指すカジノを含む統合型リゾート施設（IR）を巡り、開業時の規模が焦点になっている。府・市は2800万人の来場を見込む2025年国際博覧会（大阪・関西万博）との相乗効果に期待し24年度の開業を目指す。名乗りを上げた事業者側は工期の短さを懸念。府・市は従来の構想を一部縮小した形での開業も視野に計画を詰めている。

IRは国が定める中核5施設の要件を満たせば開業できる

	国際会議場	展示	宿泊	魅力増進	送客
（IR実施法施行令）	千人以上／最大の会議室の2倍以上 （最大の会議室／全体）	① 最も大きい会議室の収容人数が3千人未満なら12万m <sup>2</sup> 以上 ② 6千人未満なら6万m <sup>2</sup> 以上 ③ 6千人以上なら2万m <sup>2</sup> 以上	客室の総面積が計10万m <sup>2</sup> 以上	劇場や競技場、映画館、博物館、美術館、レストランなど	・対面による情報提供やサービスを手配する設備と待合設備 ・複数の外国語での観光促進機能
（基本構想案）	6千人以上／1万2千人規模の会議に対応	10万m <sup>2</sup> 以上	3千室以上	伝統や文化、芸術など日本の魅力を世界に発信	最先端技術を活用し観光情報などを提供
（国内施設）	東京国際フォーラム 5012人／1万642人	東京ビッグサイト 9万5千m <sup>2</sup>	品川プリンスホテル 3560室		

「工期が非常にタイトであることは認識している」。吉村洋文知事は11月11日、記者団にこう述べる一方、「万博時のIR開業を目指している前提は変わらず、事業者と実務的な協議をしている」と強調した。

IRはカジノ、国際会議場、展示施設、宿泊施設などが一体となった観光施設。IR実施法は開業時にカジノとともに中核となる5施設が必要としている。

府・市は海外のIRにも負けない大規模施設を想定。

2月にまとめた基本構想案では、東京国際フォーラム（約1万人収容）を上回る国際会議場、東京ビッグサイト（展示面積約9万5千平方メートル）を上回る展示施設などを掲げた。

国は9月に公表したIRの「基本方針案」で、営業開始時に「全ての施設が完成していることが必要」としたが、施行令の基準を上回る部分は開業後の完成を認めた。府・市は万博までに中核施設をオープンさせる一方で、国の基準を上回る施設は万博後に完成させることを検討している。

府・市は万博前のIR開業に総力を挙げてきた。今年4月からIR事業者の「コンセプト案」を募集。8月には開業予定地の環境影響評価（アセスメント）の前倒しを決めた。事業者への土地引き渡しの前倒しも検討している。IRを巡っては横浜市なども名乗りを上げている。政府は20年にも全国で最大3カ所を認定する方針だ。

（日本経済新聞 2019.11.15）

## 7. マンション管理品質見える化良し悪しが資産価値に反映 評価指標作成へ！！

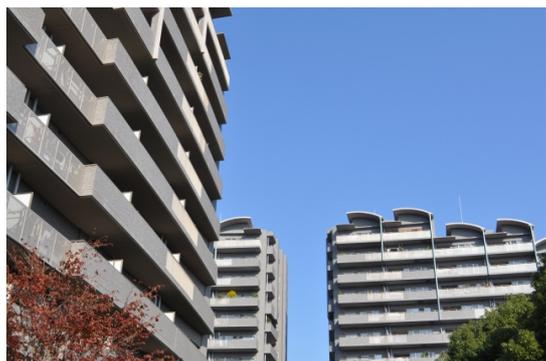
マンションの管理会社などが管理の品質を適正に評価する指標作りに乗り出している。管理状況の良しあしを資産価値に反映してもらい、中古マンション売上の活性化などにつなげる狙いだ。策定した管理指標が普及すれば、消費者の購入時の目安となる可能性がある。

マンション管理会社でつくるマンション管理業協会（東京・港）は「マンション管理適正評価研究会」という研究会を立ち上げた。不動産協会（東京・千代田）や不動産流通経営協会（東京・港）などのマンションの売買や開発に携わる約10の業界団体も加わっている。

研究会は管理に関する情報を中古マンションの価値に反映させるための評価指標を作る。管理状態の総合評価をよい方から「S」「A」～「D」の5段階で示す案を軸に検討を進めている。管理組合の議事録の有無や法定点検を実施しているかといった項目ごとにポイント化し、その合計の数値で総合評価する。

管理状況の見える化が進めば、住人や持ち主が資産価値を高め、維持する努力がしやすくなる。評価指標の認知や普及が進めば、高い評価を得た物件は築年数や立地で算出される従来の中古相場を上回る売却額や販売価格となる可能性もある。

管理会社では人手不足に伴い、人件費の上昇が続いている。52万戸の分譲マンションの管理を手掛けている東急コミュニティーでは、契約更新のたびに管理費を2～5%値上げしている。



管理の水準が客観的に示せるようになれば、管理会社も住民に水準に見合った管理費を請求しやすくなる。住人も適正かを見極めやすくなる。

今回の取り組みは費用負担を抑えるほか、消費者の利用率が高い不動産サイトで情報を見られるようにすることを検討する。研究会は新たな評価指標を20年度にも設ける方針だ。

(日本経済新聞 2019.11.10)

## 8. 京都マルイ、来年5月閉店 一等地活用焦点に！！

京都市中心部の四条河原町にある「京都マルイ」が2020年5月末に閉店することがわかった。阪神地域からもアクセスしやすい同店一帯は古くから高島屋や大丸などが軒を連ねる京都の一等地。近年はインバウンド（訪日外国人客）の急増を背景に新規出店が加速し、競争が激化していた。今後、マルイの店舗跡活用策と新店を含めた一帯の集客競争の行方に注目が集まる。

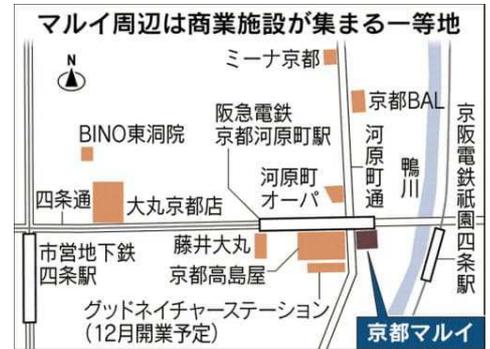
京都マルイは11年、住友不動産が所有する商業ビルの地下1階から地上6階にオープンした。首都圏が地盤のマルイとしては神戸、大阪に次ぐ関西3店舗目にあたる。百貨店「四条河原町阪急」の店舗を引き継いだ。売り場面積が9000平方メートル足らずと周辺の商業施設と比べ小さい。旧阪急時代からより大型の周辺商業施設との差異化が課題だった。

同店が面する四条通は阪急電鉄や京阪電鉄、市営地下鉄などの基幹駅が集中し阪神地域との交通の便がいい。ここ数年は祇園や八坂神社などの東山の観光名所も近いことから地元住民だけでなく国内外の観光客も集中しており、集客力を見込んだ新商業施設の出店が相次いでいる。

大丸京都店は地元の富裕層から安定した支持を得ており、同店の北に4月新たに開業した「BINO（ビーノ）東洞院」で従来よりも若年層の客層を伸ばそうと模索する。京都最大規模の売上高を誇る京都高島屋は昨年、ヨガウエアやスーツなどを販売するゾーンを新設。働く女性やインバウンドなどの客層呼び込みを本格化している。

河原町通沿いでは京都ロフトやユニクロの入居する商業施設「ミーナ京都」や、ファッションビル「京都BAL」が今年、立て続けに大規模改装に踏み切るなど、周辺の商業施設は店舗への投資でしのぎを削る。マルイが閉店したとしても、エリアの集客競争が収まることはなさそうだ。

(日本経済新聞 2019.11.1)



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

希望しない

(御名前)