



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 過払い頻発 18年度東京23区・政令払戻し14万件!

建物や土地の持ち主が支払う固定資産税で過払いが頻発している。東京23区と全国の政令市での2018年度の払い戻しは少なくとも14万件で合計70億円を超えた。年末調整や確定申告で還付を受ける所得税と違い、固定資産税はそれほど払い戻しはないはずの税金だ。ミスの原因は建材一つ一つを評価する複雑な仕組みで、簡素化が今後の課題だ。

東京23区と20政令市の固定資産税の還付実績をまとめた。18年度は14万4500件(件数未集計の横浜市と広島市除く)、合計額は71億8800万円だった。ともに過去5年間で最多だ。23区が8万4千件、44億円と断トツだった。納税者の勘違いによる二重払いなどでの還付もあるが、行政のミスも少なくない。

1級建築士事務所の建物鑑定(東京・新宿)には全国の企業から「うちの建物は固定資産税を課されすぎているのでは」と相談が舞い込む。

同社は建物の評価に関する行政資料や図面を分析し、間違いが見つければ税理士事務所を通じて自治体に払い戻しを求める。還付額の半分が成功報酬として同社に入る。

固定資産税を巡る課税ミスの内訳		
	家屋	土地
家屋滅失の未反映	30.3%	0%
新增築家屋の未反映	28.2	0
不正確な評価額	15.8	30.3
納税義務者の取り違い	10.5	11.5
面積の間違い	3.9	3.2
課税・非課税の誤判定	3.7	9.1
負担軽減の適用ミス	3.3	26.0
土地の種類認定誤り	0	13.4
その他	4.2	6.5

(注)2012~15年度に自治体の課税誤りを受けて税額を修正した事例が対象
(出所)総務省の全自治体調査

評価額の見直しは3年ごとで次は21年に実施する。総務省は種類や太さに関わらず柱の基準額を統一するなどの「大幅な見直しを行う」とした。建材の分類は30以上減る見通しだが、自治体からは「根本的な解決にならない」との声がある。

固定資産税は建物や土地の評価額の1.4%を納める地方税。1964年の現行制度の導入以降、建材の評価額を積み上げる「再建築価格方式」を採用してきた。この方式は海外では珍しい。見込まれる売却額や賃料収入を基準にしたり、取得価格をもとに課税したりする国が多い。

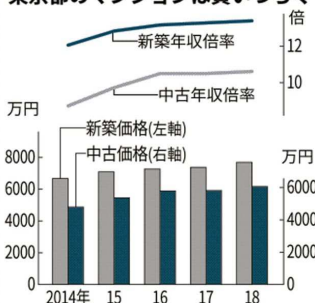
国内の課税現場からは「人手不足でノウハウの継承が難しい」との声も上がる。複雑な仕組みのままだと今後もミスは続く。簡素で分かりやすい仕組みにどう見直すか、検討が急がれる。

(日本経済新聞 2019.12.2)



2. マンション価格、年収の10倍超え続く(18年の都内)!

東京都のマンションは買いづらく



2018年に東京都で販売されたマンションの価格は、新築、中古ともに年収の10倍を超えていることが12月4日、東京カンテイ(東京・品川)の調べでわかった。平均年収に対する倍率は新築で13.3倍、中古で10.49倍だった。新築は7年連続、中古は6年連続で上昇しここ10年で最高を更新した。一般世帯にはますます手が届きにくくなっている。

新築物件の年収倍率の全国平均は8.09倍で、17年の7.81倍から広がった。地方で

も好立地に高級物件が供給されたことで価格が高騰し年収倍率が拡大する動きが増えた。年収倍率は東京都が全国で最も高く、京都府（11.95倍）、神奈川県（11.1倍）、沖縄県（10.36倍）が10倍を超えた。

中古の年収倍率の全国平均は5.47倍となり、17年の5.30倍から拡大した。特に三大都市圏は新築物件の上昇に伴う「連れ高」となっている。中古で年収倍率が10倍を超えたのは東京都だけが、次に大きいのは沖縄県の9.32倍。17年の8.09倍からしても急伸びが際立つ。

調査は18年に分譲された新築と築10年の中古のマンション価格（70平方メートル換算）を平均年収で割って算出した。年収は都道府県別の県民経済計算の1人当たりの雇用者報酬を基にしている。

（日本経済新聞 2019.12.5）

3. うめきた2期 万博前開業へ難問に挑む(大阪再起①)!

大阪の街が激変しようとしている。インバウンド（訪日外国人）が急増する中、2025年国際博覧会（大阪・関西万博）誘致や統合型リゾート（IR）開業への期待感から、滞っていたプロジェクトが始動し、1970年万博以降の長期低落の象徴だった空き地は消えつつある。

失敗が多かった都市開発で大阪が再起できるのか、勝負の5年間を迎える。

万博開幕前後で最大規模の再開発エリアとなる大阪駅北側、うめきた2期。事業の"花"となるホテルの運営会社選定が近く決まる。

3つのホテルができるが、北街区では阪急阪神ホテルズやオリックス系ホテルが競い、2つの高級ホテルが入る南街区の大型複合ビルには米ヒルトングループなどの進出が取り沙汰されている。

収益の中核となるオフィスもこの南街区の複合ビルに集中する。テナント誘致を担当する三菱地所の岩田研一執行役専務は「東南アジアへの投資やシンガポール支店などの拠点を生かして海外企業を2期のオフィスに誘致したい」と、海外企業に照準を据える。

うめきた1期（グランフロント大阪）は約3年で建設しており、うめきた2期も22年春から3年あれば万博前開業は可能だが、「南街区の複合ビル開業が25年万博に間に合うかどうか」と気をもむ。

うめきた2期の最重要テーマであるイノベーション（技術革新）のために建設されるのが北街区のビル。吉村洋文府知事は「イノベーションが次から次へと生まれる大阪版シリコンバレー」を期待する。スタートアップ企業が少ない大阪にとって次なる成長産業を育てる拠点になる。

イノベーションのかじ取り役になるのが「総合コーディネート機関」と呼ばれる組織。中国の産業育成の10カ年計画「中国製造2025」のように、イノベーションの重点分野を設定したり、成果を評価したりする役割が検討されている。ただ、具体的にどうやって人材を育て、企業を呼び込むのか。世界と競うアイデアはまだ見えない。

2期地区を南北に分離する幹線道路を広場としても活用し、イベントや憩いの場にする「ステッププラザ」構想も2期計画の目玉のひとつだ。幹線道路に接する南北の公園と一体化する。

様々な難問にぶつかりながらも、うめきた2期再開発は20年秋の着工に向け動き出している。

（日本経済新聞 2019.12.12）



4. 大阪駅南側、巨大ビル2棟 地下も変貌(大阪再起用②)!

うめきた2期地区とは大阪駅を挟んで反対側の駅南側でも開発事業が目白押しだ。不況などで建設を凍結していた10年の空白を経て、2020年には大阪中央郵便局などの建て替えが動き出す。関西を代表する百貨店、阪神梅田本店など2ビルの建て替え事業は日本最大の容積率2000%。敷地面積の20倍強の延べ床面積の巨大ビルを建設する。地下も大改造中だ。

大阪中央郵便局の建て替え計画の概要が明らかになった。08年の従来計画では駅に面する東側に独立した劇場ビルとして建設する予定だったが、劇場は駅と反対側の西側に移し、ビルの一部に組み込む。

訪日外国人の宿泊需要が強まったため新たにホテルも入れる。住所にちなんで「梅田3丁目計画」と呼ばれる中央郵便局の建て替えに対し、「梅田1丁目1番地計画」は阪神梅田本店などの建て替え事業。郵便局跡を上回る容積率2000%という日本一高密のビルを建設する。延べ床面積14万3千平方メートルの大型オフィスビルを建設する地域貢献が評価された。日本で初めて一般道路上空にビルを建設し、会議室ゾーンなどを設ける。郵便局建て替えよりもさらに一足早い22年に完成。

東洋紡は梅田地区の一面にある堂島から本社を移転する。「堂島はやや不便。同ビルは梅田の中心にあり、来客や従業員にとっても便利」(同社)。大和証券は御堂筋沿いにある大阪支店を9月売却。現在もこのビルを借りて支店は営業するが、1丁目1番地のビルに移転する可能性がある。

現在もこのビルを借りて支店は営業するが、1丁目1番地のビルに移転する可能性がある。

地上の再開発は地下にも波及する。阪神梅田本店の建て替えに合わせて人通りが多い地下街も大改造中。同店の地下1階に面した地下道は幅8メートルで110メートル続くが、さらに北側に幅15メートルの地下道を建設中。21年春に完成すれば8メートル幅の地下道は閉鎖され、同店の拡張スペースに転用できる。

1階下の地下2階にある阪神電気鉄道梅田駅も拡張し、ホームの幅を最大13メートルに広げ、ラッシュ時でも通行しやすくする。大阪市は連動して同駅の東広場について、40本以上あり死角になりやすい柱の本数を10本以上減らし、柱も細くする。「デザインをどうするか検討中」(同市)。地上も地下も、数年内に梅田の光景はがらりと変わる。



(日本経済新聞 2019.12.13)

5. JR大阪駅西側 新駅ビル建築計画 市が議論へ！



JR大阪駅の西側に新しい駅ビルの建設計画があることが大阪市の資料で分かった。梅田貨物駅跡を活用した大型再開発「うめきた2期」とともに、阪急電鉄や阪神電気鉄道の駅に近い東側に比べて遅れていた西側の開発が進みそうだ。

うめきたの地下には新駅もでき、新たな人の流れが生まれる。関西最大のまちが急速に姿を変えつつある。

計画は市が12月11日に開く都市計画審議会で議論する。資料などによると、建設予定地は既存の駅ビル「ノースゲートビルディング」の南西にある「大阪駅西広場」(約4700平方メートル)の一面。現在

はビル側の車寄せを発着するタクシーなどが往来する道路として使われている。JR西日本が開発し、低層階の横幅は120メートル強になるもよう。完成時期などは明らかになっていない。

大阪駅を中心に開発プロジェクトを東西に分けると、西側で最も注目を集めるのがうめきた2期だ。新駅ビルのすぐ北に位置する貨物駅跡を活用した約17ヘクタールの大規模再開発で、2024年にまちびらきを予定する。開発事業者は三菱地所やオリックス不動産など。オフィスやタワーマンションに加え、ランクを分けた3つのホテルの建設を計画している。

JRの線路を挟んで南側では、大阪中央郵便局跡の再開発計画が進む。24年に40階建て高さ188メートルの複合ビルが完成し、商業施設やホテル、劇場などが入る見込みだ。日本郵便やJR西などが事業主体となる。ただ東側にもプロジェクトは多い。

阪急阪神ホールディングス(HD)傘下の阪急阪神ホテルズが「ホテル阪急レスパイア大阪」を11月下旬に開業、客室は1030室で梅田エリア最大規模のホテルが誕生した。阪急阪神HDは22年以降、老朽化が進んでいる大阪新阪急ホテルの建て替えも検討する。

インバウンド(訪日外国人)の急増に加え、25年の国際博覧会(大阪・関西万博)や統合型リゾート(IR)の誘致を見据えた再開発が梅田エリアを押し広げそうだ。

(日本経済新聞 2019.12.11)

6. 京都市、高さ規制緩和 周縁部開発 オフィスビル呼び込む！



京都市は12月6日、JR丹波口駅西側で建物の高さ規制を緩和することなどを盛り込んだ都市計画を決定した。四条烏丸など市中心部でホテルが急増し地価が高騰、オフィス不足が深刻化している。市周縁部の不動産を活用し新たに企業や住民を呼び込む狙いだ。

市は2007年以来街並みを守るため厳しい景観政策を設けてきたが、都市空洞化への懸念が強まり、転換点を迎えている。

都市計画は一部のデザイン上の見直しなどを除き、即日適用される。高さ規制を緩和するのは丹波口駅西側から西大路通までの五条通沿い。敷地面積が1000平方メートル以上など一定の条件をクリアした事務所と研究施設を対象に、規制の上限を6階建て程度となる高さ20メートルから9～10階程度の31メートルまで引き上げた。このほか一部地域の容積率緩和も盛り込んだ。JR二条駅の西側から西大路通までの御池通沿いのほか、京セラや任天堂の本社などが集積する京都駅南側の「らくなん進都」、京都先端科学大学のキャンパスにほど近い葛野大路通沿いなどが対象となる

計画見直しの背景にあるのは、市中心部のホテルの過剰進出だ。同市にはインバウンド（訪日外国人）を中心に年間5000万人を超える観光客が訪れ、ここ数年市中心部にホテルの新設が相次いだ。不動産の需要が高まり「一部の不動産はオフィスやマンションでは採算がとれないほどの高値」（同市）になった。

結果としてオフィスを取り壊してホテルが建つ一方で、市中心部では大型オフィス向け不動産ビルの新設は11年以降は途絶えたままだ。

京都市は数多くの大学があり国内外の知名度も高い。企業にとって優秀な人材の獲得に有利とされる。ただ現状ではオフィスを構えたくても構えられない状況だ。

「空き室が出次第、事前に不動産事業者に要望を伝えて待ち構えていた企業に回すため、市場には空き室は出回らない」（市内不動産事業者）用地が不足し景観保持も重視される市中心部での開発が難しいなか、市は周縁部の高度利用を模索する。丹波口駅や二条駅、京都駅南部は京都駅から高速道路の出入り口からも近い。地価は市内で最高値の四条通一等地の1割に満たない場所もあり、割安感もある。まとまった広さを確保できるため研究開発拠点の候補地にもなり得る点をアピールする。ただ不動産業界では効果に対する見方は分かれる。「供給機会が増えるのは歓迎。長期的に選択肢が確保できる」（三井不動産）。

一方、「烏丸通に集中する市中心部の目下のオフィス不足の解消にはつながりづらい」（市内業者）、「『周辺部でもオフィスを構えたい』という需要がどの程度あるのか見込みづらく、収益性を考えると二の足を踏む」（大手業者）といった声も多い。

京都市の景観政策と高さ規制	
1970年	建築基準法改正に伴い、全国で31mの絶対高さ制限廃止
73	市街地の大半を高度地区に指定、高さ規制を最高45mに制限
91	京都駅ビル、京都ホテルで景観論争
2007	新景観政策実施、高さ規制は最高31mに制限
15	京都駅周辺で高さ規制を20mから31mに緩和
19	丹波口駅西で高さ規制を20mから31mに緩和
来年以降	京都駅南の河原町通西側で高さ規制を20mから25mに緩和検討

（日本経済新聞 2019.12.7）

7. 御堂筋、オフィス街に「遊」の彩り(大阪再起③)！！

大阪中心を貫く大動脈、御堂筋が生まれ変わる。空き地や老朽ビルが多かったが、新たなオフィスビル計画が相次ぐ一方、ホテルや商業ビル建設も活発だ。「職」の機能をさらに磨きながら「遊」の色彩も一段と強まりそうだ。梅田地区に押されがちだったにぎわいを取り戻そうとしている。

大阪の不動産業界で話題を呼んでいるのが25階建て116メートルのオービック御堂筋ビル。完成間際だが、「テナントを厳選している。開業時点で満床にならなくてもかまわないという強気の営業姿勢」と複数の企業が証言する。



その背景にあるのがオフィス需給。オフィス仲介の三鬼商事(東京・中央)によると大阪ビジネス地区の空室率は11月で1.91%と過去最低水準。かつては10%を越す空室率に苦しんだ反動で新規ビル建設がなくなり、売り手市場になった。同ビルは逼迫感が強い2020年春という絶妙のタイミングで開業する。

そのオービック御堂筋ビルのすぐ南側のビルを保有するNTT都市開発は、パソナなどが入居していたオフィスビルの建て替え設計提案を募集した。来年初めにも取り壊しに着手する。「計画は未定」(同社)とするが、オフィスが有力だ。

本町では積水ハウスがオフィスビルを取り壊し中だ。延べ床面積1万8000平方メートル、18~19階建てのオフィスビルを想定し22~23年に完成予定。「地下鉄本町駅の改札口に直結し、ここでテナントが集まらないわけがない」と宮田浩開発事業部営業次長は強気だ。

一方で積水ハウスグループは10年のセントレジスホテル大阪に始まり、21年開業予定の米ホテル大手、マリオット・インターナショナルグループの高級ホテル、Wホテルまで相次いで3つのホテルを建設。オービック御堂筋ビルにも三菱地所系のホテルが入る。これまでのビジネスに加え、淀屋橋や本町周辺の人を呼ぶ機能が高まる。

南の心齋橋では商業施設が厚みを増す。ヒューリックは心齋橋の角地でオービック御堂筋ビルを上回る31階建て商業ビルを計画。ルイ・ヴィトン、カルティエなど有名ブランドが入居するビルなどを建て替える。延べ床面積は5万4000平方メートルで24年完成予定だ。

竹中工務店、JR西日本不動産開発に加え、J・フロントリテイリンググループの大丸松坂屋百貨店も7%の比率で不動産を共有する。ヒューリックが18年に自社の共有持ち分を譲って誘致した。大丸心齋橋店本館を9月に建て替えて開業したばかりのJ・フロントは「何も決まっていない」と話す。今後の動向が注目される。移転するルイ・ヴィトンは心齋橋一難波地区で御堂筋に面して唯一残っていた空き地に延べ床面積4182平方メートルの新店舗を建設中。同社として日本最大店舗となり20年初めに開業する。

御堂筋に面する空き地は残り2カ所。ともに本町地区にあり、日本臓器製薬の本社用地と東武鉄道のホテル用地だ。新たな開発を通じて御堂筋にどんな彩りをもたらすだろうか。

(日本経済新聞 2019.12.14)

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)