



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. リースバック相談急増、契約更新できず高齢者トラブル目立つ

持ち家の売却後に賃貸で住み続ける「リースバック」を巡り、高齢者が巻き込まれる消費者トラブルが急増している。まとまった資金を得られる一方、契約内容を十分に理解していなかったために退去を余儀なくされるケースも。国民生活センターはメリットとデメリットを慎重に検討するよう呼びかけている。

国土交通省が 24~25 年に不動産業者を対象に実施した実態調査によると、大半が 65 歳以上の高齢者世帯の顧客ニーズを受けてリースバック事業に取り組んだと回答。定期借家契約の物件は全体の 48% とほぼ半数を占めた。

全国の消費生活センターに寄せられるリースバックに関する相談の中には「内容をよく理解しないまま契約書にサインをしてしまった」（関東地方に住む 70 代の女性）といった声も少なくない。（国民生活センターの担当者）。相談者はすでに定年を迎えた 70 代以上の高齢者が目立つという。

国交省の実態調査では、買い取り価格について 52% の事業者が「周辺相場の 6~7 割」と回答した。リースバックの期間中は賃貸以外に運用できないために価格を下げてみるとみられる。

修繕費用やクーリングオフを巡ってもトラブルのリスクが潜んでいる。賃貸契約は家主が修繕費用を負担するのが原則だが、リースバックの場合は借り主の負担となるケースもある。元の所有者がそのまま入居するため、不具合を見つけるのが困難なためだ。

（日本経済新聞 2025. 5. 13）

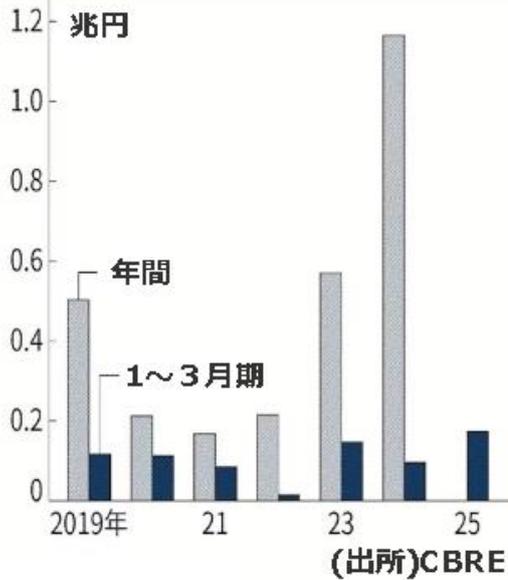
住宅「リースバック」の特徴と注意点
買取価格低く 「周辺相場の 6~7 割」事業者の 52%
賃貸期間に制限がある場合も 契約更新が原則できない「定期借家」が 48%
退去時の修繕費負担 「借り主負担」が 38%
「クーリングオフ」適用されず 「説明せず」「積極的に説明せず」が 44%

（出所）国交省調査

## 2. ホテル取得投資 8 割増、訪日客需要 REIT 流入 国内 1~3 月

国内でホテル取得の投資が急増している。不動産サービス大手シービーアールイー（CBRE、東京・千代田）によると、国内ホテルへの投資額は 1~3 月期に 1730 億円と前年同期比 81% 伸びた。インバウンド（訪日外国人）の宿泊需要を追い風に不動産投資信託（REIT）や外資系ファンドの資金が流入する。物件供給のためマンションとの用地の取り合いも過熱してきた。

## 24年は国内ホテル投資が1兆円超



REIT 市場では株式の PBR (株価純資産倍率) に相当する NAV 倍率 (保有物件の鑑定評価一額と時価総額の倍率) の低迷が続いており、増資による物件の新規取得が難しくなっている。そのため築年数が経過したり稼働率が低下したりしている物件を売却し、高収益物件に入れ替える動きが活発だ。

CBRE の能勢知弥アソシエイトディレクターは「総合型 REIT の一部で長年運用してきたオフィスを売却してホテルを取得する動きがみられる」と話す。

インフレ局面で宿泊料金が上昇傾向にあることも背景にある。年単位で賃料契約を結ぶことが多いマンションやオフィスに比べると、日ごとに客室料金を調節できるホテルは収入を増やしやす。人件費や備品などの費用上昇もすぐ埋められる。 (日本経済新聞 2025. 5. 17)

## 3. オフィス賃料、大阪の上昇率世界首位企業、本社移転相次ぐ!!

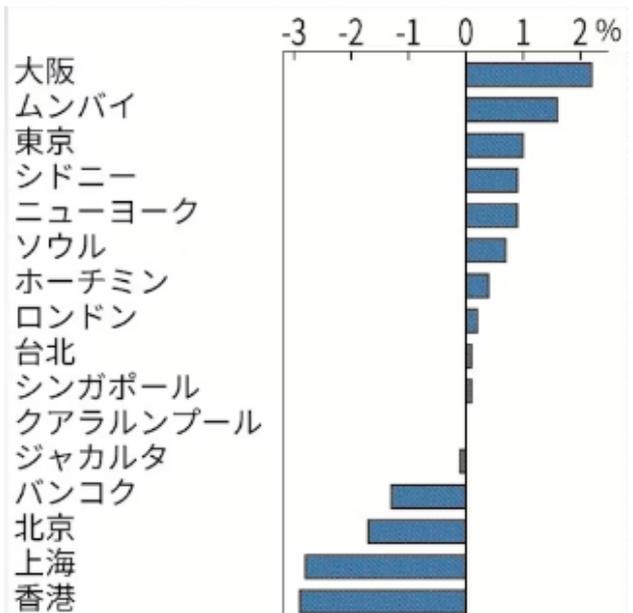
大阪のオフィス市場が活況だ。民間調査によると、賃料の上昇率は世界の主要都市のなかで最大になった。梅田の中心街に大規模なオフィスビルが相次いで開業し、交通利便性や働きやすさを求める企業をひき付ける。クボタやコクヨなど大企業が周辺地域の自社ビルから梅田に移る動きが賃料相場をけん引している。

不動産サービスの日本不動産研究所(東京・港)が5月30日発表した調査によると、大阪のオフィス賃料は2025年4月時点で半年前と比べて2・2%上昇した。調査対象となったアジアや欧米など世界の主要16都市のなかで上昇率が最も高かった。

大阪をけん引するのは梅田の大規模再開発だ。24年11月に「最後の一等地」と呼ばれた JR 大阪駅北側の再開発プロジェクト「グラングリーン大阪」のオフィス部分ができあがった。同年3月には JR 大阪駅直結の「JP タワー大阪」が完成している。賃料水準が高い中心地の新築オフィスが多く供給され、全体の平均賃料が上がった。

これまで自社ビルにオフィスを構えていた企業が梅田に多く移っていることが空室を抑えている面がある。賃貸オフィスからの引っ越しでは移転元のオフィスで二次空室が出るため全体の空室率は変わらない。一方自社ビルからの移転では、跡地を商業施設や駐車

### 大阪の賃料は東京・NYをしのぐ上昇



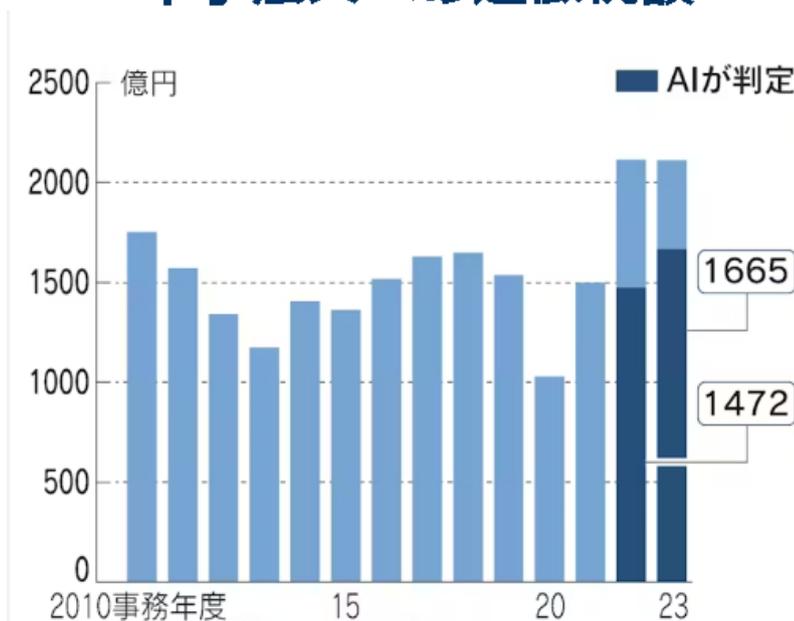
(注)4月まで6カ月間の騰落率。オフィス対象  
(出所)日本不動産研究所

場などに転用したりする場合が多く、空室率の低下につながりやすい。

(日本経済新聞 2025.5.31)

#### 4.AI 国税、脱税指南を看破 不正申告企業に億単位の追徴金も！！

##### 中小法人への追徴税額



(注)法人税と消費税との合計。出所は国税庁資料

税逃れを図る企業と国税当局の攻防が激しくなっている。架空の領収書を切り出し脱税を指南する「B 勘屋」が令和の今も暗躍。国税当局は申告書類を網羅的に分析する人工知能(AI)を導入し調査の精度を上げた。現時点の軍配は国税のAIに上がり、不正な申告が相次ぎ露見している。手を染めた企業には億単位の追徴が待つ。

大きく変わったのは税逃れのスキームだ。バブル期は偽の領収書を振り出すだけで、資金移動を伴わない単純な偽装工作が主流だった。近年はダミー企業の口座を駆使するなどして、取引実態を巧妙に取り繕う事例が多い。

国税関係者は「追徴による打撃だけでなく取引先に調査が及んで信頼も失い、そのまま事業をたたむケースもある」と語る。現代のB 勘屋によるスキームも、AIであれば容易に看破できる可能性が高いという。

近年の地価高騰はバブル期とも重なり、不動産業界を中心に脱税への誘惑が強まっているという見方がある。AIの目を欺く税逃れの手法が現れる可能性もある。国税幹部は「最新のスキームにも対抗できるよう、学習量を増やしてAIの能力を高めていく」と語った。

(日本経済新聞 2025. 3. 2)

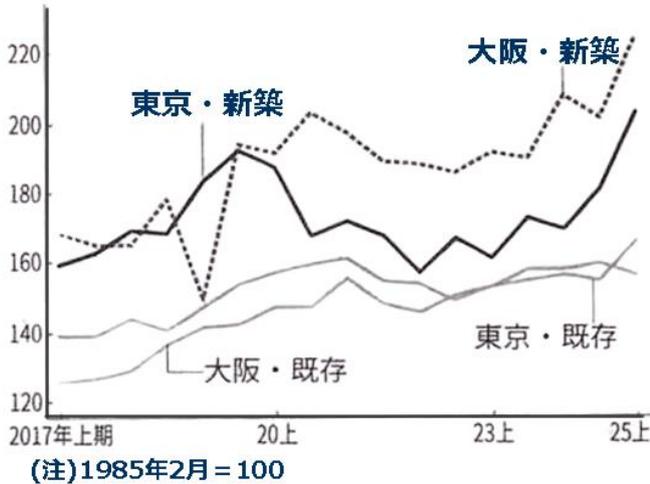
#### 5.賃貸料、大阪、大量供給でも底堅く

大阪の新築ビルの指数は224・95と、24年上期(208・12)と比べて16・88% (8%)伸びた。24年下期(201・03)比でも23・92% (12%)上昇した。4月にはビジネス街の本町に地上14階建ての「PMOEX本町」が竣工するなど、大型ビルが賃料を押し上げた。

24年はJR大阪駅北側の再開発街区「グラングリーン大阪」でオフィスの大量供給が生じた。市場では需給が緩むとみられていたものの、想定以上に需要は強く空室率は低水準で推移し、賃料の底堅さも続いた。

5月末に竣工する予定の「淀屋橋ステーションワン」は、京阪本線や地下鉄御堂筋線の

### 東京・大阪の新築物件の上昇が目立った



淀屋橋駅に直結する。オフィスにはキッチンなどの水回りが設置可能なエリアも設ける。入居テナントが無料で利用できるラウンジも設けるなど、働きやすい環境づくりに焦点を当てた。

淀屋橋駅直結のエリアでは、大和ハウス工業や住友商事などが共同で複合ビルの開発を進めている。竣工は12月の予定で、1フロアは大阪最大級の約1100坪(約3600㎡)にのぼる。東側の淀屋橋ステーションワンとともに、目抜き通りの御堂筋を挟んで東西に新たなランドマークが誕生する見込み

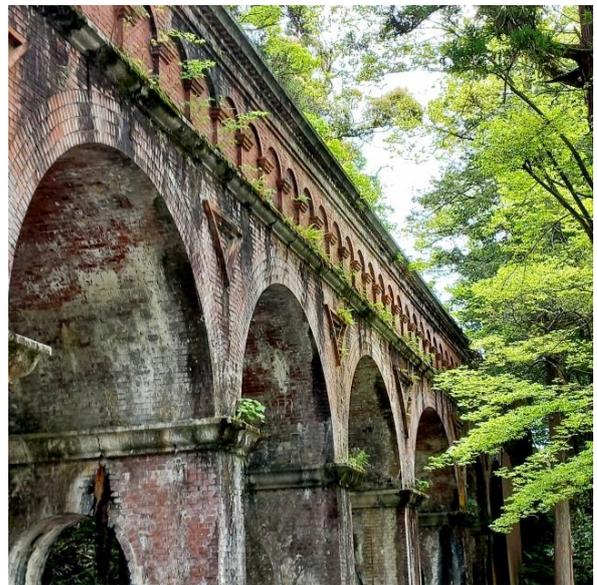
だ。大阪のオフィス市況全体としては底堅い状況といわれる。(日本経済新聞 2025. 5. 6)

## 6.琵琶湖疏水施設国宝に、明治以降、土木構造物で初！！

文化審議会は5月16日、琵琶湖から京都に通じる運河を構成する「琵琶湖疏水施設」(大津市、京都市)を国宝にするよう文部科学相に答申した。明治期以降の土木構造物が国宝となるのは初めて。

南禅寺(京都市)境内の水路閣や古典主義様式の装飾を施した門を構える隧道(トンネル)、水路落差のある区間の傾斜鉄道(インクライン)などを対象とする。「明治日本の都市基盤施設の金字塔で、文化的意義も深い」としている。

文化審は同日、太陽の塔を含む8件の建造物を重要文化財に指定するよう求めた。内訳は北国街道の宿場町今庄宿の町家「旧京藤家住宅」(福井県南越前町)や、尾張徳川家の菩提寺「建中寺本堂」(名古屋市)、大正時代に人造石工法で築かれた「旧今井貯木場施設」(愛知県豊田市)など。(日本経済新聞 2025. 5. 17)



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)