

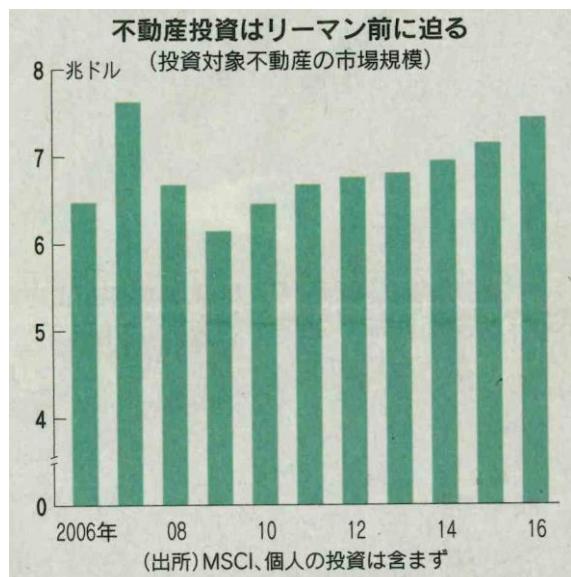


このKOBAKANニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 空前の力余り世界翻弄、不動産ファンド巨大化！！

「100年に1度」といわれた2008年のリーマン危機。中央銀行の大胆な金融緩和や財政出動で世界は危機を脱し、震源だった米国は今や戦後最長となる10年の景気回復も視野に入る。一方で出回るお金の量が未曾在有の規模に膨らんでも、日米欧は物価の足取りが鈍い。世界経済は空前の低金利とカネ余りに向き合う未知の局面を迎えた。

鈍い物価上昇の下でよどむマネーは投資の「水たまり」を生んでいる。一つが不動産市場だ。債券で運用利回りを稼げなくなった年金や機関投資家が不動産に目を向け、資金を預かるファンドは巨大化している。



日本でもファンドの購入が活発になっている。米指数算出会社MSCIによると、ファンドなど運用のプロが抱える不動産の価値総額は2016年末で7兆4413億ドル(約800兆円)と、直近で最小の09年末より21%増えた。

不動産サービス大手のジョーンズラングラサールによると、主要都市の優良不動産の利回り(賃料収入を取得価格で割った値)は2.9~3.5%。取得価額が上がった結果、リーマン危機前に投資が活発だった07年の3.2%~5.1%を下回った。利回りを求めて膨れ上がった投資が、利回りを押し下げた形だ。

世界的な低金利で、投資のための借金の利払い負担は軽い。そのため、投資利回りから利払いを引いた最終利回りは、まだ投資魅力があると考える投資家が多い。リーマン危機前に比べ、低い利回りを許容する長期マネーの割合が高まっている側面もある。

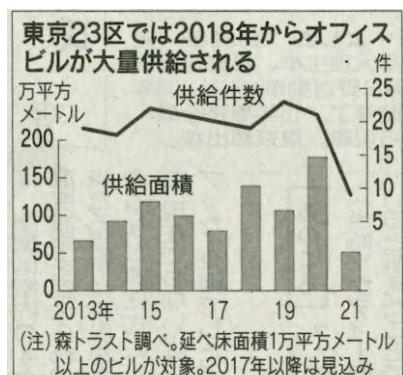
(2017.11.14 日本経済新聞)

2. 不動産大手、ホテルに殺到、オフィスに供給過剰懸念

不動産大手が一斉にホテルの開発に動いている。11月13日には米トラストが米ヒルトンなどと沖縄県で高級ホテルを開発すると発表した。主力のオフィスビルで供給過剰懸念が強まり、訪日客増加の恩恵を受けるホテルに経営資源を振り向ける。ただ稼働率次第で収益が大きくぶれるのがホテルの難しさ。供給が行き過ぎればリスクも高まる。

「沖縄県の年間観光客数はハワイと同じ水準だが、観光収入は3分の1にすぎない」。13日に都内で記者会見した森トラストの伊達美和子社長は沖縄でホテルを開発する意義を強調した。誰でも利用できる一般的なホテルと登録オーナーに居室を期間分譲するホテルをそれぞれ2020年と21年に開業し、長期滞在の需要を掘り起こす。記者会見に同席したヒルトン・グランド・バケーションズのマーク・ワン社長は「リゾートだけでなく都市部も含め積極的に機会を探っていく」と話した。

森トラストがホテル強化を経営計画に盛り込んだのは16年6月。都心と地方で計7ホテルの開発を計画していた。その後、矢継ぎ早に新規案件を加えて開発予定の施設数は17に増えた。同社だけではない。野村不動産は自社ブランドを立ち上げ18年にホテル事業に参入。東京・浜松町で計画中の大型ビルにも高級ホテルの誘致を視野に入れる。三井不動産は運営ホテルの誘致を視野に入れる。三井不動産は運営ホテルの客室を20年度までに現在の2倍近い1万室に増やす計画だ。



各社がホテルにのめりこむのはオフィスの収益性に頭打ちの懸念が出ているためだ。三鬼商事によると、東京都心5区の10月の平均空室率は前年同月より0.62%低下し、3.3平方m当たりの平均賃料も598円上昇した。足元の状況は決して悪くないが、問題は今後の供給面にある。

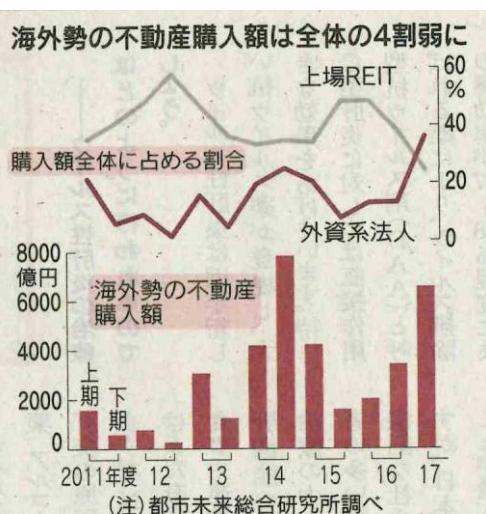
(2017.11.14 日本経済新聞)

3. 不動産買い、海外勢首位、超低金利で妙味！！

日本の不動産市場で海外投資家の存在感が高まっている。2017年度上期(4~9月)の購入額は6572億円と前年同期比3.3倍に増加。上場不動産投資信託(REIT)の購入額を上回り、データを遡れる00年度以降で初めて海外勢が首位になった。超低金利や円安を背景に海外勢にとって日本の不動産の投資妙味が増しているため、海外マネーの流入が過熱気味の不動産価格をさらに押し上げている。

みずほ信託銀行系の都市未来総合研究所が、企業や機関投資家の不動産取引の公表データを集計した。海外勢による17年度上期の購入額は半年ベースで最大だった14年度下期(7820億円)に次ぐ水準。取引額全体に占める海外勢の比率は過去最高の36%に達した。

目立つのはアジア勢の攻勢だ。シンガポール政府投資公社(GIC)は9月、日本のREITと共同で東京ディズニーリゾートに近接する「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」(千葉県浦安市)を約1000億で買収した。「今後も日本で質の高い物件の取得を検討する」という。



昨年秋以降の円安も追い風になっている。海外勢が日本の不動産を従来より割安で買えるようになったからだ。一方、従来は最大の買手だった上場REITは投資を縮小している。17年度上期の購入額は40%減の4453億円と、12年度上記以来の低水準となった。不動産価格が上昇し、REITにとって採算の合う物件を見つけづらくなつたためだ。

米不動産サービスのCBREによると、日本の不動産の期待利回りは03年の調査開始以来の最低水準に低下。高値づかみを警戒する国内勢が購入を控える中、海外勢が投資拡大に走る構図が鮮明だ。三井住友トラスト基礎研究所の投資調査第1部長は「価格は過熱気味だが、資金が潤沢な海外勢の買いは当面続きそう」と指摘する。

(2017.10.29 日本経済新聞)

4. 新名神高速道路が高槻一川西 12月10日開通！！

西日本高速道路会社が建設を進めてきた新名神高速道路の高槻ジャンクション(JCT)・インターチェンジ(IJC、大阪府高槻市)ー川西IC(兵庫県川西市)間26.2kmが12月10日午後3時開通する。高速道路の整備に合わせて周辺には物流施設が集積し、さながら“物流銀座”的相を呈している。

茨木千提寺IC(大阪府茨木市)にほど近い彩都中部地区(同)では2016年9月に米物流大手プロロジスが同社最大の物流施設「プロロジスパーク茨木」を開設。三井不動産も17年9月に同社最大となる「ロジスティクスパーク茨木」を整備した。三井不動産は「ユーザーの高速道ルートの選択肢が広がる」と歓迎する。同じ彩都中部地区では大阪府地盤の大手スーパー、万代(大阪府東大阪市)が物流施設を16年7月に開設したほか、野村不動産は関西第1号案件として大阪府高槻市に大型物流施設を17年6月開設している。

当初は神戸JCT(神戸市)まで17年3月末までに同時開業する予定だったが工期が延び、残る川西ICー神戸JCT間16.9kmは18年春に開通する予定だ。

(2017.12.9 日本経済新聞)



5. 相続節税、抜け道封じ①社団経由で資産承継②相続人が自宅を贈与！！

政府・与党は相続税の過度な節税防止に乗り出す。一般社団法人を設立して相続税の課税を逃れたり、住宅を贈与して宅地にかかる相続税を減らしたりする節税策が広がっており、2018年度税制改正で具体的な対策を講じる。

「一般社団法人の問題は放置できない。」自民党税制調査会の宮沢洋一会長は社団法人を使った節税を問題視する。社団法人は08年から営利目的でも設立できるようになったが、株式会社と違って相続税はかかるない制度となっている。企業の株式に当たる持分が存在しないからだ。

役員の人数や親族の割合に関する定めもなく、比較的容易に設立できる面がある。

この仕組みを悪用して節税に使うケースが増えている。まず親が代表者となって法人を設立し、資産を移す。

その後に子供を代表に就かせ、法人の支配権を継承すると、資産には相続税がかからない。この仕組みを使えば、子供ばかりか孫やその先の代まで、延々と非課税で資産を相続できる。

しかも、法人設立にかかる費用は登記の6万円しかない。国も設立要件について「公序良俗に反しない限り全ての事業が対象」(法務省)としている。16年は6075件が設立されており、この5年で1.5倍という急増ぶりだ。登記だけで簡単に設立できる点が節税策として活用できる一因になっている。政府・与党は親族が代表者を継いだ場合、非課税の対象と見なさず、課税対象とする方向で検討を進める。

政府・与党が問題視するもう一つの節税策は、小規模宅地の特例を悪用するケースだ。

相続税には亡くなった人の住まいを、同居していた配偶者や親族が手放さずに済むよう、負担を軽くする仕組みがある。さらに転勤や貸家住まいなどの事情を考慮し、過去3年間、持ち家がなければ減税してもらえる特例も設けている。土地の評価額を330平方㍍までは8割減らして相続の負担を軽くする。

悪用とも言える税逃れとはどのようなケースが該当するのか。

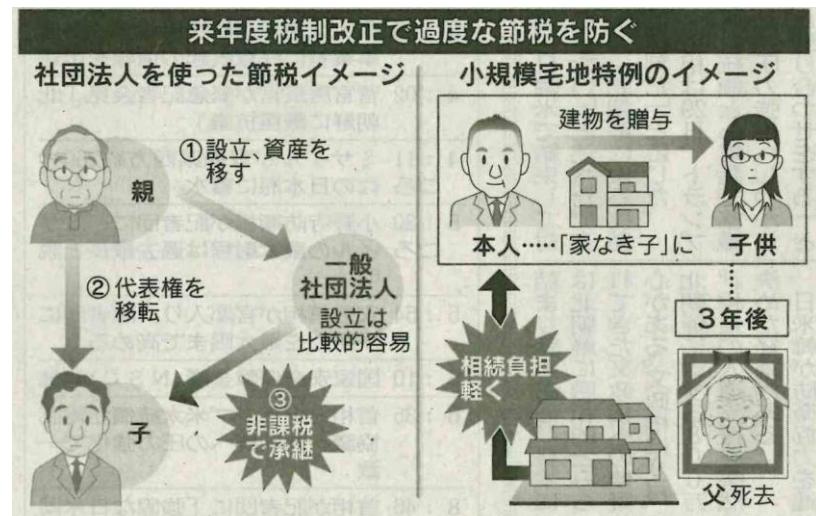
40代男性を例に具体的に考えてみると、まずはこの男性が所有するマイホームを20代の長女に贈与し、自分は持ち家を持たない人になる。いわゆる「家なき子」として3年以上過ごす。その段階で男性の80代の父親が亡くなると、父親の宅地を相続する場合に税負担が軽く済む。

このような形で特例を使う人が増えているとみられ、特例適用による減収見込み額は16年度で1350億円と3年で実に2倍近く伸びた。

政府・与党は相続時に相続時に住む家がもともとは自分で所有しているものだったり、3親等内の親族が所有する家に住んでいたりすれば、優遇の対象外とする方針だ。課税逃れに備えている動きと判断する。

年間の相続税収は2兆円ほど。相続税は基礎控除の見直しに伴い、税を納める人が増えている。年間死亡者数に占める課税件数をみると、15年に3.6%上昇し8%にのぼった。このため、納税者の間で相続税の負担感が急激に増しており、政府・与党も相続税で公平に課税する姿勢を前面に打ち出す必要があるとみられている。

(2017.11.30 日本経済新聞)



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 (<http://www.erea-office.com/contact/>)

希望しない

(御名前)