

相続ドック NEWS RELEASE

2020年4月号

英和コンサルティング(株)
英和税理士法人

東京都品川区大崎4丁目1番2号
ウィン第2五反田ビル7F

PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2020年公示地価！コロナショックと地価の今後は？

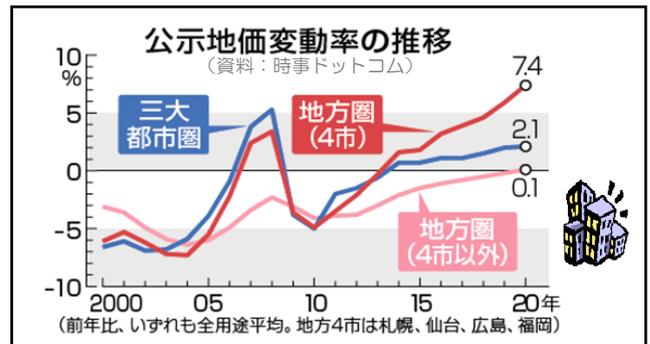
全国平均5年連続プラスと言っても？
コロナショック前の公示地価！
これからどうなる地価と不動産市場



国土交通省が先月発表の公示地価の調査時点は新型コロナが広がる前の1月1日とあって、全国平均は5年連続で上昇。しかし、コロナショックで先行きはまったく不透明です。

●地方中核4市、2桁の伸び！

住宅地は堅調な雇用や低金利に支えられ、0.8%の上昇、商業地も3.1%上昇と前年より伸び幅が拡大。地方中核4市の商業地は伸び率が11.3%と2桁に達しました。訪日客の消費を見込んだ商業施設やオフィスの開発が活発に。大都市の不動産価格上昇で、より高い収益を求める投資マネーが地方に流入したためです。



今年の公示地価は？



●地方が28年ぶりプラス！

商業・工業・住宅の全用途(全国)が1.4%のプラスと5年連続で上昇。地方は札幌などの地方中核4市以外が0.1%上昇で28年ぶりにプラスに転換。三大都市圏や地方中核4市の伸びが続く中、それ以外の地方圏もマイナスを脱したことで地価回復の全国的な広がりが鮮明に。

＜変動率、地域別にみると＞ 単位% () 前年

	住宅地	商業地	全用途
全 国	0.8 (0.6)	3.1 (2.8)	1.4 (1.2)
三大都市圏	1.1 (1.0)	5.4 (5.1)	2.1 (2.0)
東京圏	1.4 (1.3)	5.2 (4.7)	2.3 (2.2)
大阪圏	0.4 (0.3)	6.9 (6.4)	1.8 (1.6)
名古屋圏	1.1 (1.2)	4.1 (4.7)	1.9 (2.1)
地方圏	0.5 (0.2)	1.5 (1.0)	0.8 (0.4)
中核4市	5.9 (4.4)	11.3 (9.4)	7.4 (5.9)
その他	0.0 (▲0.2)	0.3 (0.0)	0.1 (▲0.2)

□ 前年より上昇幅拡大

□ 前年より上昇幅縮小

●地価上昇は地方へ波及！

地価上昇の動きは中核4市をのぞく地方都市に広がり、商業地では香川県がプラスに転じ、24都道府県で上昇しました。秋田市は秋田駅周辺で複数の再開発が進んでいることから27年ぶりに上昇に転じ、住宅地では山形、長崎の両県でプラスになってます。



●トップの顔触れは同じ！

最大の上昇率は住宅地、商業地ともにスキリゾートとして観光客の人気の高い北海道倶知安町の地点。地価が最も高かったのは、住宅地が「東京港区赤坂1-14-11」(472万円/㎡)で3年連続のトップ。商業地では14年連続で東京・銀座の山野楽器銀座本店(5,770万円/㎡)。伸び率は0.9%と前年の3.1%から鈍化。

●上昇・下落の地点数をみると…

全用途(全国)はどの圏域も上昇地点が継続して増加傾向。地方圏は中核4市以外も上昇地点が増え、下落地点が減少しています。

＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	2020年	12,445 (48%)	5,014 (20%)	8,216 (32%)
	2019年	11,683 (46%)	5,068 (20%)	8,715 (34%)
三大都市圏	2020年	7,461 (62%)	2,384 (20%)	2,182 (18%)
	2019年	7,197 (60%)	2,475 (21%)	2,269 (19%)
東京圏	2020年	4,455 (66%)	1,224 (18%)	1,092 (16%)
	2019年	4,424 (66%)	1,193 (18%)	1,114 (17%)
地方圏	2020年	4,984 (37%)	2,630 (19%)	6,034 (44%)
	2019年	4,486 (33%)	2,593 (19%)	6,446 (48%)
地方4市	2020年	1,253 (94%)	52 (4%)	33 (2%)
	2019年	1,203 (91%)	52 (4%)	68 (5%)

公示地価の個別事情

●そもそも公示地価とは？

公示地価 = 土地取引価格の指標

- ◆国土交通省が不動産鑑定士の評価を基に決定。
- ◆売り手・買い手に偏らない客観的価格で、建物の価値に左右されないよう、土地を更地として評価。



＜土地を1物4価というのは？＞

	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価額
目的/用途	土地取引の指標となる実勢価格	土地取引の指標(公示地価を補てん)	相続税・贈与税の計算基礎となる価格	固定資産税等の計算基準
調査地点	約2万6,000	約2万1,500	約32万9,000	各資産ごと
決定機関	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
調査時期	1月1日	7月1日	1月1日	1月1日3年ごと
発表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬	3~4月(縦覧)
評価目安	100%	100%	80%	70%

●コロナ拡大は織り込んでない？

公示地価は1月1日時点の評価ですが、評価の基となるデータは前年11月頃までの取引事例です。7月に公表される路線価も同様で、今年の相続税の申告はコロナ前の評価で行うこととなります。7月1日が評価時点となる基準地価でどのくらい影響が出るのでしょうか。

●発表翌日の赤羽大臣の会見は？

コロナ関連のニュースのせいで注目されなかった公示地価ですが、赤羽国土交通大臣は発表翌日(3月19日)の会見で「コロナ感染の地価への影響は現時点では判断困難、観光産業への影響は甚大になる」と回答しています。

●三大都市圏を見てみると？



＜東京圏＞ 訪日客多い浅草で上昇

上昇は商業地5.2%、住宅地は1.4%でいずれも7年連続。都区内の商業地は23区すべてで上昇。浅草や上野の台東区は14.9%と高い上昇率に。

＜大阪圏＞ 商業地上昇トップ10に3地点

訪日外国人に人気の大阪・道頓堀で上昇率が44.9%。京都市は11.2%上昇。観光地やホテルが集中する東山区を中心に観光需要が牽引するが、上昇は鈍化。住宅地は0.4%上昇で堅調。

＜名古屋圏＞ 7年連続でも上昇幅縮小



商業地は4.1%で7年連続の上昇。リニア中央新幹線の開通を見込み、名古屋前で不動産開発が引き続き活発。住宅地の上昇は1.1%で7年連続。

●台風被害が地価を押し下げ！



昨年10月の台風19号による浸水被害に見舞われた長野、福島などの川沿いの住宅地の下落が目立ちます。

＜下落ワースト10の半数が台風被害＞

13.6%と最も下がったのは長野市豊野町の地点で、千曲川決壊で浸水した長野新幹線車両センターの近く。阿武隈川が氾濫した福島県郡山市安積町の地点も下落幅3位に。

●上昇地点の個別事情！



要因	所在地	地価と上昇率
◆交通アクセス等に優れた住宅地 <small>高輪ゲートウェイ駅</small>		
東京都区部での住宅需要	東京都港区 品川駅(住宅地)	1,220,000円/㎡ 14.0%
近接する金沢市へのアクセス良好	石川県野々市市 乙女駅(住宅地)	51,000円/㎡ 10.9%
地方都市での住宅需要の広がり	西宮市 西宮小学校(住宅地)	99,300円/㎡ 30.3%
◆インフラ整備、再開発事業等の進展 (地方都市も上昇)		
新駅設置による利便性向上	神奈川県横浜市 羽沢横浜国大駅(住宅地)	200,000円/㎡ 8.7%
千里中央駅周辺の再開発の進展	大阪府豊中市 千里中央駅(商業地)	1,780,000円/㎡ 41.3%
大型複合施設等再開発進展	熊本市中央区 熊本駅(商業地)	665,000円/㎡ 24.3%
◆観光・リゾート需要の高まり (インバウンド効果)		
北海道のスキーリゾート賃貸住宅・店舗需要 (外国人別荘地等)	北海道屈根安町 屈根安駅(住宅地)	108,000円/㎡ 44.0%
<small>上昇率連続全国1位</small>	北海道屈根安町 屈根安駅(商業地)	100,000円/㎡ 57.5%
東京を代表する観光地の店舗需要	東京都台東区 浅草駅近(商業地)	5,000,000円/㎡ 34.0%
長野県のスキーリゾート別荘等の需要	長野県白馬村 白馬駅(商業地)	14,400円/㎡ 15.2%
歴史的町並みの店舗・宿泊地需要	岐阜県高山市 高山駅(商業地)	345,000円/㎡ 10.2%
◆物流施設等の需要の高まり (インバウンド需要で)		
新名神高速道路整備 物流施設需要	大阪府枚方市 樟葉駅(工業地)	77,000円/㎡ 17.6%
沖縄ハブ入り道路整備で物流施設需要	沖縄県豊見城市 道の駅富崎(工業地)	79,000円/㎡ 32.1%

コロナ拡大の影響は



●回復傾向の背景が崩壊！

公示地価の発表に際し、国土交通省は「全国的な地価回復傾向が広がっている」とし、その背景として、「景気回復、雇用・所得環境の改善の下で、①利便性のよい住宅需要が堅調、②観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開の進展を背景に需要が堅調」と述べていますが、今やこの背景が崩れてしまいました。

●四半期ごとの「地価LOOK」は？

国土交通省が四半期ごとに実施・発表している主要都市の地価動向調査「地価LOOKレポート」の直近2月発表分(昨年10月～12月)では、「上昇地区が8期連続で9割超」となっています。8月発表の第2四半期(4月～7月)にどのくらい影響が出ているか見守りたいものです。

●インバウンド頼りだった！



公示地価調査後の2月から経済への打撃が強まり始め、地価回復のけん引役だった観光地や大都市に大きな影響が出ています。

<デパートは大きく売上減少>

<2月売上>	前年比	特に影響の大きい店
大丸・松坂屋	▲21.4%	大阪心齋橋店▲45.5% 博多店▲18.4%
三越・伊勢丹	▲16.4%	銀座店▲36.2% 札幌店▲24.9%
高島屋	▲11.7%	大阪▲25.6%
阪神・阪急	▲14.3%	阪神梅田本店▲19.9%

銀座、大阪、札幌、福岡など旺盛なインバウンド消費の恩恵を受けてきたエリアほど減少が目立ちます。外出自粛もあり、3月以降のさらなる悪化が見込まれます。

●観光産業をコロナが直撃！



日本政府観光局(JNTO)によると、2月の訪日客数は前年同月比58%減と、過去2番目の下げ幅でした。3月以降は入国制限の強化によって一段と減少幅が拡大する見込みで、観光地の苦境はしばらく続きます。

<京都で起きている「観光崩壊」>



コロナショック前から供給過剰になり、年々稼働率と宿泊単価の下落が目立っていたが、ここへきて倒産の危機を迎えているホテルが続出。訪日客の激減だけでなく、2月後半からの自粛要請もあり、ホテルにとって安定収入である「オーリークラブ」など団体の定例会や宴会がほぼ全面中止に。

●上昇率トップの二セコでは？

外国人観光客から人気の北海道二セコ地区の屈知安町のスキーリゾートですが、観光客の姿はなく、不動産取引にも影響が及んでいます。

<入国できず商談が進まない>

二セコ地区の不動産会社では、2月以降、海外投資家による視察キャンセルが相次ぎ、今年に入ってからの上りは昨年の半分に落ち込んだ。テレビ電話を使った営業活動を試みているが、中国人投資家の入国が難しく、商談が進まないとか。

「景気の先行不安でお金の流れが止まり、不動産の購入も止まる。人が来ないと難しいリゾートへの投資は真っ先に打撃」との声が。

●空室率2.4ポイント押下げ？



堅調だったオフィス需要にも影響が出ます。

<空室率を2.4ポイント押し上げる>

専門家によれば、有効求人倍率と空室率は相関関係があり、企業の景況感が悪化し、求人意欲が減退することで空室率が上昇する傾向に。「コロナの影響が半年続けば、東京都心のオフィスビルの空室率を2.4ポイント押し上げる」との試算も。

企業業績が鈍化すれば、賃料負担力の低下で引き上げも難しくなります。一方、海外投資家は東京など大都市の不動産を割安だとして投資を活性化させていましたが、コロナによる景気の失速を恐れて投資を抑制するなら、オフィスビルなどの開発への影響は避けられません。

●製造業ではサプライチェーンが！

コロナ感染拡大が世界的に拡大していることから、国境をまたいだサプライチェーン(供給網)への影響が懸念されます。長期的には経営戦略そのものの見直しの必要も。

<国内工場誘致の好機になる>



多くの日本企業が海外からの供給網の分断に直面。今後、海外から国内に生産を戻す動きが広がる可能性があり、国内各地にとっては工場誘致の好機になりそう。誘致による地価上昇の期待も。

●不動産ファンドへの影響は？

感染拡大でホテルなどの賃料収入が減少、物件売買の低迷が不動産価格の下落を招き、運用が厳しくなるなど、REITなどの不動産ファンドの運用が岐路に立たされています。

<東証REIT指数、3月に入り急落>



昨年の取引額は3.5兆円と前年比8%増で、今年も活発な投資が続くと思われたが、3月以降、新規の物件売買はほぼ停止状態。不動産は株などに比べて値動きが緩やかだが、動揺した投資家や銀行が一気に資金を引き上げると危険な状態に。

新型コロナ対策—テレワークを考えよう



新型コロナの影響で、テレワークに切り替える企業が急増中。まだ導入していない企業も、コロナ長期化に備え自社のテレワーク導入について考えておきましょう。

●テレワーク導入で生産性向上

◆テレワーク導入のメリット

テレワークとは、在宅勤務などICT（情報通信技術）の利用で、場所と時間に制限されない働き方の総称。

今は新型コロナ対策として利用されていますが、本来は、出勤時間や残業の削減による生産性向上、介護等で制約ある人材活用での人材確保などが狙いです。

◆うちの会社でテレワークができるの？

飲食業、製造現場などテレワークに向かない業務はありますが、総務、経理、営業、開発などの多くの業務で環境さえ整えばテレワークの余地はあります。

緊急対策として、非常時でも停滞させたくない業務をピックアップし、テレワークで対応できるようにしておくのもひとつかも。



一般的なテレワーク導入の進め方

◆現状把握

テレワーク導入目的を明確化した上で、業務フロー、就業規則、人事評価制度、社内のIT環境等の現状を把握

◆社内ルール作り

どの業務にテレワークを導入するか範囲を決め、勤怠管理方法を決め、必要な社内規定を整備

◆ICT（情報通信技術）環境の整備

必要なICT機器の購入、在宅勤務時用の勤怠管理体制の整備、チャット、WEB会議システムなどのコミュニケーション体制の整備

◆セキュリティ対策の実施

端末管理の徹底、紛失リスクやデータ流出に備える管理体制、社外からの不正アクセス対策（ファイアウォール等）

●テレワークで活躍するICT環境

テレワークでは、業務に必要なシステムが利用できる、情報が入手できる体制が不可欠です。

★リモートデスクトップ

遠隔で社内PCを操作する仕組み。社内PCからサーバーへアクセスしたり、社内PCのシステムを利用できます。

★クラウド型アプリケーション

インターネット回線で、どこからでも利用可能。スケジュール管理や報告書の申請承認ができるグループウェア、会計ソフト、販売管理ソフトなど、分野も様々。

★コミュニケーションツール

顔を合わせずに仕事をするため、チャットや社内SNSなど、コミュニケーション活性化ツールの利用が必要に。

★在宅時のネット回線

テレワーク急増でネット回線の混雑も指摘されています。業務効率を下げないためには、社員宅のインターネット回線の速度やセキュリティも重要なポイントになりそうです。



テレワーク関連助成金・補助金

◆テレワークコース助成金



5月末までにテレワークを新規導入（テスト導入含む）する中小企業が対象。

在宅勤務のための通信機器、クラウドサービス等が対象でPC、タブレット購入費用は対象外。就業規則の変更に係る社労士への委託費用等も対象になるのが特徴。助成金は1社当たり100万円まででコストの1/2相当。

◆東京都の事業継続緊急対策テレワーク助成金

6月末までにテレワークを導入する、都内の、2020TDM推進プロジェクト参加の中小企業（999人以下）が対象。助成金は、税込10万円未満のPC、機器の設置費用、クラウドサービス利用料などが対象で、負担したコスト全額（250万円上限）



◆IT導入補助金（参考）

新型コロナ対策として緊急でIT導入補助金が公募（3月末で終了）。テレワーク導入時のソフトウェア費等の1/2が補助対象。今後別タイプ（150万円以上450万円未満補助）の公募が見込まれるのでHPをチェックしておきたい。

●WEB会議、今なら無料体験も…

PCとネット回線さえあれば利用できる“WEB会議システム”は次のメリットがあります。

- ・外出不要、移動時間も交通費をカットできる
- ・会議資料の配布が簡単で、印刷不要
- ・テレビ会議システムより低いコスト負担
- ・業務効率化と素早い意思決定につながる

WEB会議システムは、パソコンを画面に表示しながらの営業、システムのデモンストレーション、応募者との人事面談、など幅広く活用されています。

新型コロナ対策支援で期間限定の無償提供キャンペーン実施中のメーカーもたくさんあります。比較検討するには絶好の機会かも。



外出禁止でも困らないためのヒント！

書類1枚で借り入れ！：契約者貸付なら電話で書類を取り寄せ保険会社へ書類を出すだけで資金調達可能。

毎月10日の納税手続き不要に：電子納税なら源泉税も住民税も口座引落、銀行へ出向く必要はなしに。

銀行通いをなくすには：ネットバンキングなら、24時間どこでも送金可能。窓口送金や通帳印字も不要に。

ネット完結で資金調達？！：三菱UFJ銀行では既存客向けにオンラインで融資申込から審査まで完結、最短2日で最大1千万円という話題の融資商品を提供中！