



Chairman's Column

【不動産投資：日米の金利差について】

当社でお預かりしている案件のうち、不動産関係はほぼ半分を占めております。

不動産はその名の通り持ち出すことができない特異な財産なのですが、日米の不動産ビジネスの状況にあまりにも差がありすぎて、今後どうになってしまうのかモヤモヤしております。

日本は、足元を見ると何年振りかに日経平均3万円を突破し、いまだ上昇傾向が続きます。

一方で先日の大和ハウスの決算説明（日経新聞による）にあったのですが、米国債の10年物金利4.34%、不動産ローンの固定金利は、7.08%らしくインフレ傾向が収まらないようです。FRBパウエル氏も今後の利上げを止める旨の発言もしていません。

このままだとさすがに7%の住宅ローンを組んで住宅を購入する人は少ないとは思いますが、（ちなみにフラット35みずほ銀行の住宅ローンは1.55%～）気になるのはこの金利差が不動産投資ビジネスにどのような影響を及ぼすのかということです。

また現在の為替は151円/\$ですが、一頃110円台からしてみても随分と30%近く円は下落しました。

したがって輸入比率が高い日本では、食料品、ガソリン、車などあらゆるものが高くなってきたと感じます。

この金利差から言うとよくこの水準でバランスを保っているなと感じなくもないですが、さらなる円安を望まない場合、日銀は介入をにおわせ歯止めを掛けようとしてくるはずですが。

そのアナウンスメント効果は瞬間的にはあるものの、長期的に見れば空砲的なものかと思えます。



米国では十分なリターンを得られないので投資資金が海を越えて日本までやってくるのも当然です。

しかし日本の不動産も機関投資家の投資対象となるようなSクラス物件は枯渇気味です。

しかも、未来永劫に日銀もゼロ金利政策を維持するとも限りませんし、日銀の植田総裁の一言でゼロ金利状況は一瞬で終わるおそれもあります。

いずれにしても、当社がマーケットの行く末に関与しているわけでもないのに、静観するしかないのですが、平成時代初頭にあったような不動産融資ローンのディストレスバルクに投資するような案件は暫くなさそうでもありますし、その時が来たら機を逃さないために、それっぽい商品を組成して動けるような準備は怠らないつもりです。

米国ドルベースの不動産投資家からすると、日本の不動産は安いとも言われていますが、今後の更なる円安やゼロ金利政策の解除のリスクを考えると、今は絶妙のバランスで土地や株は価格形成されているなと思います。

個人的には今後日本国内での過度なインフレがあるとしたら、資金を不動産や金など何らかのアセットに変換することが妙手とは思いますが。

しかし、それにしても平成時代の長いデフレに慣れてきた日本国民は、インフレ免疫がなくて厳しいです。

知らないうちにインフレの影が忍び寄っています。

（代表取締役会長 松澤 和浩）





不動産マーケット情報

【最近の不動産市場】



最近の不動産市場につき、投資担当に状況をヒアリングしてみました。

(日系のご担当)

——最近の国内外の不動産市況について教えてください。

国内はインバウンド回復もあり特にホテル用地の取得競争は加熱しているようですし、外資の投資も旺盛です。

米国の賃貸住宅投資市場では、金利の上昇で取得後何年かは逆レバを想定せざる得ない環境が続き、外部レンダーからローンを引く前提の投資家の多くは様子見しています。また、希望した水準の価格が出ずに売り止めとのケースもあり、取引ボリュームは大幅に減少しています。一般的にはまだディストレスは無いとされていますが、賃貸住宅でも今回のマーケット調整前に高いレバレッジで取得しているケースではエクイティが毀損し、ローン元本相当額で取引されるケースも出てきています。優良物件は手元の資金で投資可能な投資家や長期の投資家が積極的に取得している状況ですね。

(外資系のご担当)

——最近の国内市況について教えてください。

昨年に引き続き、円安により香港、台湾、シンガポール等のアジア系の富裕投資家が不動産を活発に購入しています。外資系も昨年秋から金利上昇を警戒しハードルレートを上げ実質的に取得をストップしていましたが、金利上昇が無いのでぼちぼち取得を再開している感じです。プレーヤーは変わってますが、不動産取引は変わらず多いですね。

——金融機関の不動産市況レポートを見ると、グローバルに投資家の取得意欲が後退しているものの、金利上昇リスクが低い日本は消去法的に不動産が買われていると書いてありましたが、実際どうなのでしょう？ 投資資金もコアからオポ(=オポチュニスティック)にシフトしつつあると。

世界的にみても日本一択ですね。ドライパウダー(=未使用の資金)が余りまくってますから。コアからオポといっても日本でオポ案件はかなり限定的だと思いますが…

——どのようなアセットクラスがターゲットなのでしょう
か？

やはりホテルですかね。ストーリーが立てやすいですから。あとはレジも見ていますね、安定してますから。

——関西万博とかインバウンド絡みでしょうか？

そんな感じですね。

——この前あるレンダーと話したら、結構案件がパンパンで、ホテルはもう枠が無くなったと言いましたが、レンダーの姿勢はどう思われますか？

ホテルにはオペレーターを吟味して出し始めてますが、レンダーのバリューは伸びてない印象です。

(クライアントリレーショングループ 平井 茂)



PropTech

【不動産ID】

2023年5月30日に第1回不動産ID官民連携協議会が開催されました。

公表された協議会資料によると、不動産ID官民連携協議会は、団体、民間企業、自治体等251会員、有識者、関係省庁にて構成されており、「建築・都市のDX」の推進とともに、官民の関係者による協力を通して、「不動産ID」を介したデータ連携を促進し、我が国不動産のチカラを拓き、幅広い分野の成長や課題解決（①都市開発・まちづくりのスピードアップ、②新産業・新サービスの創出、③地域政策の高度化など）を実現することを目的に設立されたとのこと。

また、令和5年秋頃を目途に全国440自治体分の登記データを元に、協議会会員向けに所在情報から不動産IDを確認できる「不動産ID確認システム」の試作版を提供し、パイロット事業（空き家対策、観光地経営・商店街活性化など）等を通じ技術実証を行う予定であると公表されています。

実証実験では不動産IDの活用における、以下の効果を検証するとのこと。

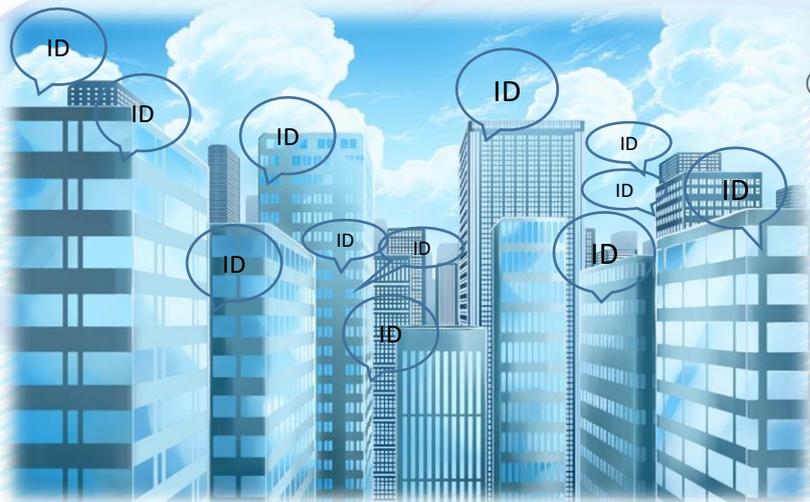
・物件調査負担の軽減

物件調査には多岐にわたる情報収集が必要で、窓口への訪問等の手間・時間を要するが、不動産IDを用いた検索により、都市計画情報等を容易に取得できる。なお、検索フローとしては、①不動産IDの入力、②IDに紐づいた座標が地図上にプロット、③クリックすると当該地点の都市計画情報等が表示というものを想定。

・不動産情報サイトにおける同一物件の重複掲載やおとり広告等の排除

株式会社LIFULLによるおとり物件見地の検証実施等、アットホーム株式会社による全国版空き家・空き地バンクデータと不動産IDとの連携、株式会社リクルートによるおとり物件低減効果試算が行われる予定。

不動産IDは建築・都市のDX化の中で、建築BIM、PLATEAUと併せて推進されていきます。建築BIMは個々の建築物情報の3次元デジタル化、PLATEAUは都市全体の空間情報の3次元デジタル化を行うものです。これらによりまちづくり、グリーン・カーボンニュートラル、防災、モビリティ・ロボットのサービス向上、新たなソリューション創造が見込まれます。建築・都市のDXの2028年からの本格普及に向け、これら3つの取り組みの進捗状況に注目です。



(ASAアドバイザー 池松 雅範)



税務トピック

インボイス制度開始後の接待飲食費に係る 税務上の5,000円基準について



10月1日からインボイス制度が開始されましたが、税抜経理を採用している事業者においては、接待交際費5000円基準の判定に際して注意が必要です。

インボイス制度開始後はインボイス発行事業者でない飲食店で接待を行った場合に仕入税額控除の対象外となる金額を本体価格に含めて5000円以下かどうかの判定をする必要があります。

例えば、2023年10月にインボイス発行事業者でない飲食店で一人当たり税込5,500円の飲食をした場合、本体価格は以下のように計算されます。

- ①税込金額： 5,500円
- ②消費税額： 500円 (①×10/110)
- ③控除対象外金額： 100円 (②×(1-0.8※1))
- ④本体価格： 5,100円 (①-②+③)

その結果、税込5,500円/人の飲食をした場合には判定基準となる本体価格5,100円が5,000円を超え、2023年10月以前とは異なり税務上の交際費から控除できないことになります。

なお、5000円基準をクリアする税込金額は経過措置による控除割合に応じて以下のように変わってきます。

インボイス制度適用開始前 (2023年9月30日以前)	: 5,500円
2023年10月1日～2026年9月30日	: 5,392円※1
2026年10月1日～2029年9月30日	: 5,238円※2
2029年10月1日以降	: 5,000円※3

- ※1 2023年10月1日～2026年9月30日までの経過措置による控除割合80%
- ※2 2026年10月1日～2029年9月30日までの経過措置による控除割合50%
- ※3 2029年10月1日以降は経過措置無し



(税理士 権平 聡)

編集後記

今年の8月25日で青山総合会計事務所は24周年を迎えました。干支を2周したことになります。来年は四半世紀を迎えることとなりますが、まだまだ多くの伸びしろが、あると痛感させられます。

伸びしろの一番は、人材の採用と育成でしょう。

人材といえば、今の大河ドラマでも描かれている戦国時代にいた武田信玄が詠んだ歌に、「人は城、人は石垣、人は堀。」という歌があります。最近では、多くの企業での一番の悩みは人材不足だと耳にします。

いつの時代でも大切にすべきは「人」なのでしょう。

実は、この歌には続きがあり「人は城、人は石垣、人は堀。情けは味方、仇は敵なり。」武力をもって日本統一を目指したと思われた信玄ですが、実は仁政といわれる人と人とのつながりをもって統治を目指したのかもしれない。

これからの四半世紀を皆様はどう人財を育てますか？

(執行役員 村田 淳)