

## バードレポート・トピックス版 2011.6.16.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

**バード財産コンサルタンツ** 電話 03-5389-0988

<http://www.bird-net.co.jp/> FAX 03-5389-0933

---

### 窓ガラスに遮熱フィルムで節電

東京大手町の三井物産本店ビルでは 4 月末から窓ガラスに遮熱フィルムを貼る作業がおこなわれました。

早期に作業を終わらせるために土日だけでなく、平日の業務中も突貫で作業を続け、なんとか 5 月末に工事を終わりました。

フィルムを貼ったのはビルの東面と西面の窓 2500 枚で、その費用は 1 億円です。直射日光のあたる窓辺で 5-7 度下がり、室内で 1-2 度下がるようです。

もともとは地震時のガラス飛散対策として検討していたものを節電対策として急遽前倒したものです。

(日経アーキテクチャー 2011. 6. 10.)

---

### 震災により鑑定キャップレートは 0.1%アップ

証券化対象不動産の不動産鑑定については、日本不動産鑑定協会は一定の条件で震災の影響を「考慮外」にできるとの見解を公表しています。

しかし不動産鑑定会社の中には震災後の建物エンジニアリングレポートができるまでは鑑定評価書を出さないところもあります。

被災地の不動産鑑定は難しいものです。修繕費はキャッシュフロー計算書に織り込むことができます。しかし、その地域への投資マインドをどう説明するのか、キャップレートの根拠を何とするのか。

日本賃貸住宅投資法人「高砂関式番館」は仙台です。この鑑定書は震災を「考慮外」としませんでした。損傷はなく従前キャッシュフローを維持すると査定されました。議論されたのはキャップレートをどうするか。鑑定では 10bp (=0.1%) 上乗せしました。

ではなぜ 10bp なのか。担当の不動産鑑定士によると、数字の根拠は難しいが、震災前とは同じではないという意思表示を数字で表したということです。

(月刊プロパティマネジメント 2011. 6 月号)

---

### 不況で任意売却が増加中

金融円滑化法により返済困難住宅ローンの貸付条件変更は容易になりました。貸付期間延長等の申し込みは今年 4 月までに 20 万件あり、その 7 割が貸付要件を変更しました。ただ景気回復がなければ問題

が先送りされているだけとも見えます。

金融円滑化法による差し押さえ競売が減る一方で、任意売却が増加傾向になっています。任意売却市場の活況を示す競売取り下げ率は、東京都内で 08 年下期に 10% 前半だったものが、10 年上期には 20% 超になっています。(週刊住宅 2011. 6. 13.)

---

### デヴィ夫人の自宅売却は二重課税?

デヴィ夫人は、余生を日本で暮らすために長年住んだパリの自宅を売却して東京に居住しました。

パリの自宅は法人名義でした。インドネシアの政変後にパリに亡命した夫人は、暗殺などの危険回避のためにペーパーカンパニー名義にしたのです。

そのパリの自宅を売却し、法人に払われた売却代金を夫人の個人口座に振り込みました。

まずフランスで自宅の売却益が課税されました。そして日本では配当所得として課税されました。

平成 16 年分当初所得 2053 万円に自分が唯一株主の法人からの 1 億 1512 万円の配当所得が上乗せされ、所得税と加算税とで 4900 万円が課税されました。

デヴィ夫人は渋谷税務署を相手取り「自宅売却に対し日仏で二重課税された」と裁判を起こしましたが、東京地裁は国の主張を認める判決を下します。

フランスの税制はわかりませんが、日本であれば不動産売却ではなく会社売却、つまり株式の売却にすればこのような問題は起きなかったはずですが。

(納税通信 2011. 6. 13.)

---

### 「地震保険」「扇風機」「シェアハウス」の検索数

「グーグル インサイト」という google のサイトで検索キーワードの検索数動向を見られます。

「地震保険」との検索数は急増しました。昨年 3 月に比べて今年 3 月の検索数は 14 倍です。今年 3 月がピークに急減です。4 月は 3 月の 60% 水準、5 月には 27% 水準に減少します。ちなみに「生命保険」の検索数は昨年よりも減っています。今年 3 月の検索数は昨年 3 月に比べて 72% 水準です。

「扇風機」検索数は前年比で 2 倍、「アロハシャツ」はここ数年減少傾向でしたが、今年は復活急増中。

検索キーワードを追いかけるとはやりのビジネスが見えてきます。「シェアハウス」は 2008 年から急上昇中で 5 倍になり、「高齢者住宅」は 2006 年ごろから順調に増加し倍になっています。「寄附金控除」の検索数は前年比 4 倍となりました。