

～ 海外における会社説明会 ～

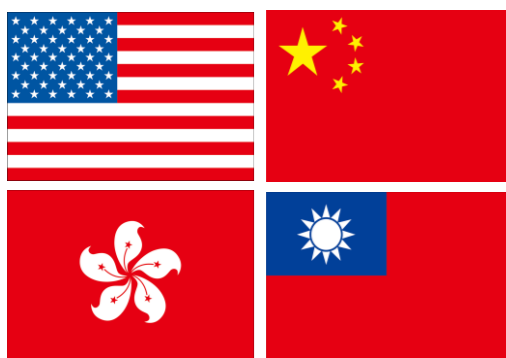
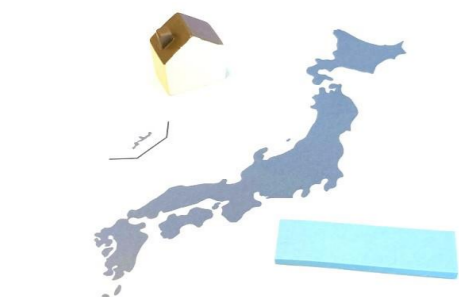


2022年11月3日にスペインにおいて、E-horizon Groupの企業説明会が開催された。新型コロナウイルス流行後においては海外での企業説明会の開催は初であり、現地のTV局や新聞社の協力もあり無事に開催された。今回の企業説明会は2023年にスペインで開催を予定する不動産投資セミナーの宣伝活動も含めて行われたものであったが、日本の不動産に興味がある人の他にも現地不動産業者、貿易業者や飲食店の経営者などの参加もみられた。グローバル化された社会において遠く離れた経済大国である日本に興味を持つ人が思ったより多いことに驚きがあった。日本にいると自国の良さを忘れてしまうこともあるがスペイン人にとって日本は魅力的に見えるようであった。E-horizon Groupとしては海外事業部のノウハウを生かして不動産事業のみならず“食の文化交流”に貢献できる活動を行う予定で現地法人との業務提携や協力を進めていく。



～不動産投資家の海外動向～

日本を投資対象に含む海外投資家の投資意欲は非常に高い。2021年国内不動産投資額「海外投資家の割合は30%」だったが、CBREが2021年12月に実施した「投資家意識調査2022」によれば、2022年の取得額が「昨年より増加する」と回答した海外投資家の割合は74%。日本の投資家が54%だったのに対して、これを20%ポイントも上回った。海外投資家の取得意欲が高い主な背景として、資金調達コストの低さに加え、アジア太平洋地域の他の国・地域に比べて流動性が高いことが挙げられる。また、海外で地政学的リスクが高まるなか、相対的に日本に対する安心感が高まっているとも考えられる。前出の調査によれば、物流施設と住宅について海外投資家は国内投資家より強気の価格水準を想定しているようだ。各アセットタイプの価格水準について質問したところ、物流施設の価格が「売主の希望価格を上回る」と回答した海外投資家の割合は43%と、日本の投資家の27%を大きく上回った。物流施設は、コロナ下においても賃貸需要が拡大している。長期契約による安定性に加えて、緩やかではあるが賃料の上昇についても投資家は投資妙味を感じていると考えられる。



■円安はインバウンド投資の追い風になるのか？

2022年3月16日に米連邦準備制度理事会が政策金利の引き上げを決定した。一方、日銀は金融緩和政策を続行し、長期金利の上限を0.25%に抑え込む姿勢を示している。今後、日米間の金利差がさらに拡大することで円安も引き続き進行するとみられる。円安は海外投資家が日本の不動産を取得する際に基本的にはプラスに働く。ただし、地政学リスクならびに物価上昇率の加速など、景気先行きの不透明感が高まっているため、海外投資家は選別姿勢をより強めることが予想される。

～観光客復活の兆し～

E-horizon沖縄（沖縄県国頭郡本部町）が運営する宿泊施設（34棟162室）の宿泊客の集客に復活の兆しが見えている。水際対策も大幅に緩和され渡航制限の緩和も進んでおり那覇空港発着の海外便の本数も増加傾向にある。2022年6月頃から国内需要の動きが活性化されてきていることも追い風になっている。新型コロナウイルス流行前に政府は外国人観光客数の目標を6,000万人としており引き続き目標とすることが確認された。2019年には3118万人の外国人観光客が日本を訪れており、全体の30%程度が中国からの観光客となっていた。中国は現在ゼロコロナ政策を進めており規制緩和が他の国々とは遅れている為、一部の市民からの抗議活動がニュースで伝えられている。上海市などでは一部緩和の動きもみられる中で依然として厳しい渡航制限が設けられている。

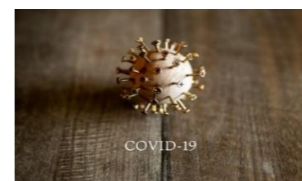
今後の本格的な回復には中国の渡航制限緩和の動きも関係しており注目されることではあるが、旅行先としての注目度は依然日本が高いこともあり、新型コロナウイルス流行前の宿泊予約状況に回復することが期待される。

【 E-horizon Resort Premium 2022月10月 TV放映 】



～新型コロナウイルス関連～続報～

世界保健機関（以下WHO）は、世界人口の少なくとも90%は感染やワクチン接種により新型コロナウイルスに対してある程度の免疫を獲得していると推定されるが、懸念される変異株が新たに出現する余地はまだ残っていると警告した。日本政府は、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけの見直しに向け、本格的な検討を始めた。季節性インフルエンザ並みの「5類」への引き下げが念頭にあり、近く新型コロナウイルスの感染力や感染した場合の症状の重さ、変異の可能性などの評価に着手する。感染者隔離の根拠となっている入院勧告や医療費の公費負担、ワクチンの無料接種など特例的な措置の見直しも検討する。類型変更に関し政府は、
（1）オミクロン株系統の変異株のデータ収集（2）致死率や重症化率が「インフルエンザ並み」と評価できるかを医学的に解析、（3）5類に引き下げた場合の医療や財政面での長短を分析の3段階を踏んだ上で最終判断する見込み。現在の「第8波」の主要ウイルスはオミクロン株系統とみられ、致死率もインフルエンザに近い水準を維持する。11月に緊急承認された飲み薬「ゾコバ」など新たな治療法も順次拡充されてきたことで、政府は「議論の環境は整った」と判断した。ただ、5類への転換には「致死率が低くても感染爆発となれば死者数は膨らむ。時期尚早」など異論がある。治療やワクチン接種の費用負担を国民がどこまで許容するかも、今後の焦点である。



～不動産市況の今後～

2022年以降の不動産市況も、住宅の需要に対する供給量が減っているため、不動産価格が横ばいで推移するか、上昇する状況が続いていくだろう。新型コロナウイルス感染症が不動産に影響を与えることも考えられるが、いきなり不動産価格が下落することは考えにくいと言える。

家で過ごす時間が増加している現在、住まいに快適性を求める人が増えたため、住宅需要がさらに加速していく可能性が高い。ただし、地域によっては不動産価格の動向に差が生じる場合がある。人口が増加している地域は価格が上昇しやすい一方、人口が減少している地域では価格も下落することが考えられる。よってエリアごとに不動産市況を見ることが大切である。

また、2022年問題の影響も考えられる。2022年問題とは、これまで生産緑地として指定され税の優遇された農地で、優遇がなくなり土地を手放す人が増えて、不動産価格の暴落の恐れがあることだ。

立地のよい広い農地であれば、ハウスメーカーやマンションのデベロッパーによる買いあさりがおきる。売れ残った土地では、手放すため相場より極端に安く売り出す人も現れるだろう。極端に安い土地が売りに出されていると、これまで人気なかったエリアでも注目されだす。そのため、価格を予測するのは困難になっていくだろう。

～2023年10月「インボイス制度」始まる～

「インボイス」は通称だが、正式名称は「適格請求書等保存方式」といい、消費税に関連する制度である。簡単にいうと、「販売者は消費税が正しく記載された請求書を発行し、それを保存する」という制度だ。インボイス制度が始まると、買主が仕入税額控除(支払った消費税を控除すること)を行うために、売主が発行した「適格証明書(以下インボイスという)」が必要となる。つまり、消費税の税率や税額が厳密に記載された請求書がないと、仕入税額控除が出来ないのだ。適格請求書が発行できるのは、登録をした課税事業者となる為、免税事業者はインボイスを発行できず、免税事業者からの仕入れに対しては、買主は仕入税額控除を受ける事ができない。従って、免税事業者に支払った消費税については、すべて買主側の負担となってしまうのである。

■課税事業者である買主への影響

既に述べているように免税事業者からの仕入れに対して仕入税額控除を受ける事ができないため、利益を守るためには、仕入先を免税事業者から「適格請求書発行事業者」として登録された課税事業者に変更する必要がある。今まで築いてきた取引関係をリセットして、新たに取引先を探さなければならない可能性があり、大きな負担となる。

■免税事業者である売主への影響

免税事業者はインボイスを発行できず、取引先が課税事業者仕入税額控除を行うことができない。そのため、取引先から取引を打ち切られる可能性が高く、これがこのインボイス制度で最大の影響となると言える。取引自体には何も問題ないにもかかわらず、インボイス制度のせいで突然取引を停止される可能性が出てくるのである。個人事業主・フリーランスの方は、ほとんどが免税事業者であるので、このインボイス制度で大きな影響を受ける可能性が高いが、個人の消費者へ直接販売をしているのであれば、消費者はインボイスを必要としないため、特に影響はない。

また、取引先が免税事業者であったり、簡易課税を選択している事業者であれば、相手は仕入税額控除をする必要が無いので、特に影響はない。



| 《課税事業者か免税事業者かで影響がどうかわるのか》 | | | |
|---------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| 自分/相手 | 課税事業者 (原則課税) | 課税事業者 (簡易課税) | 免税事業者 |
| 課税事業者 (原則課税) | 影響なし(※) | | 仕入税額控除 できなくなる |
| 課税事業者 (簡易課税) | 影響なし(※) | | 影響なし(※) |
| 免税事業者 | 取引を停止される 可能性あり | 影響なし(※) | |

※ただし、登録番号が記載された請求書を発行したり、受領した請求書の登録番号を確認する等の手間は増える。

■課税事業者になるか、免税事業者のままなのか

課税事業者になると、インボイス発行の手間が増え、消費税の計算をして申告・納税が必要になり、今までの消費税預かり分の利益はなくなる。

課税事業者になった場合で、課税売上高5,000万円以下であれば「簡易課税制度」を選択でき、売上高に「みなし仕入率」をかけて控除額を計算することもできる。場合によっては、納税すべき消費税額を抑えることもできる。(仕入率は業種により異なる)一度課税事業者になると、2年間は免税事業者に戻れないので、慎重に検討する必要がある。

■インボイスに向けた今後のスケジュール

インボイス制度の開始は2023年10月1日。適格請求書発行事業者の登録は既に始まっている。

インボイス制度が始まる日から適格請求書発行事業者として認められるためには、2023年3月31日までに登録申請手続きを行う必要がある。

■インボイス制度に「激変緩和措置」方針

政府はインボイス制度について、消費税の納付を免税されている売上高1,000万円以下の小規模事業者が「課税事業者」を選択した場合、3年間は納税額を売上税額の2割に軽減する措置を講じる方針を固めた。

また、課税売上高が1億円以下の事業者について、制度施行から6年間、1万円未満の課税仕入れにはインボイスの保存がなくとも帳簿のみで仕入税額控除を可能とすることで調整している。インボイス制度導入は小規模事業者やフリーランスを中心に導入反対の声が高まっていた。負担軽減策を講じることで、小規模事業者の理解を得たい考えだ。

～フィールドスタディー開催～

2022年9月、北海道浦河高等学校の生徒を招いてE-horizonGroup本社(北海道札幌市)フィールドスタディーを開催した。フィールドスタディーとは、事業内容の説明や質疑応答などを通して、企業がどのように課題を解決しているのか、人々の生活にどのように関わっているかを学んで頂く、いわば職業体験である。準備したプログラムは企業概要説明や社会や仕事の向き合い方についての座学の他にGroup企業の(株)HIPCREATIONのクリエイターによる体験型写真撮影講座、ピタットハウス接客コンテスト金賞受賞者によるロールプレイング見学をおこなった。

企業や地域の発展には若手の人材育成が欠かせない。一企業内の視点からの若手の人材育成だけではなく地域の学生などに地元企業の活動や社会との向き合い方を伝えることも地元企業としての役割の一つであるともいえる。営利を目的としている企業活動のみならず、地域への貢献や携わりも含めて企業としての社会的意義があることを忘れてはいけない。



～E-horizon Group今年度総括～

2022年も新型コロナウイルスの影響が収まらず不安定な経済情勢となっております。

また新型コロナウイルスの影響だけではなくウクライナ情勢・円安・物価上昇など遠い世界の話と思われていたことが企業活動に影響が出てくる事態にまで発展いたしました。E-horizonGroupといたしましては必ずしも悪い影響だけではなく、特に円安進行に関しましては、外国人への不動産販売もおこなっている当社としては追い風になりました。新型コロナウイルス発生から年の瀬には来年こそはと期待感を膨らましておりましたが、いよいよ渡航制限も大幅に緩和され2023年に向けて海外事業の強化に取り組みそうです。既存の管理物件受託オーナー様には外国人への不動産売却などの提案もできますし海外の投資関連の有益な情報を提供できることと思います。今年度の11月には欧州での初の試みとしてスペインにてマスメディアによる企業説明会などをおこない、今後の不動産投資セミナーに向けての発信をさせていただきました。また香港の不動産業者との業務提携など、各国に進出するための準備を少しずつ始めており2023年には成果となって返ってくることに期待しております。新型コロナウイルスの影響で行動制限など経済活動に大きく影響した場面もございましたが、不動産事業に関しての国内取引は大きな打撃を受けることもなく耐え忍ぶことができました。また社内体制の強化に注力できる期間ともなったことが、企業にとって幸いであったと考えております。「視野を広げる」「自主性を持たせる」「ホスピタリティ精神の追求」「個のレベルの底上げ」「企業力の強化」など課題は山積ではございますが、社員各々に意識が芽生えていることもあり、企業と個人含めて成長に期待できる年を迎えられると感じております。

2023年のE-horizonGroupのスローガンは「リスタート～強く挑戦する～」としており、強く挑戦して今後も皆様に有益な情報を提供し、大切な資産を守り、企業活動に貢献できる一年となるように、改めてご指導とご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



E-horizonGroup

～躍動し共感し創造する～



E v l e a s e
ーエブリースー

HIP
CREATION

ピタットハウス

～イーホライズン沖縄のHPがリニューアル～
URLも変更となっております。
是非ご覧くださいませ。
<https://www.e-horizon-resort-okinawa.com/>

YouTube
E horizon channel
チャンネル登録はこちら

