

【台湾国際不動産展示会出展】

2023年6月29日(木)～7月2日(日)の期間、台湾の台北市にある南港展示ホールにおいて開催された、「2023年第9回台湾国際不動産展示会」に出展した。新型コロナウイルスの影響により2019年以来の参加となり4年振り3度目の出展となった。当社の出展ブースでは世界的に注目を集めているニセコ・キロロのリゾート投資物件をはじめ、札幌・沖縄の不動産を中心に収益物件や居住用不動産、そしてリゾート物件などの情報提供を行った。1日には台湾出身の人気インフルエンサーの黄晴渝(コウ セイユ)さんも当社のブースへ参加してくれた。日本は世界的な観光地としても知られており、年々増加する外国

人観光客が不動産市場にも影響を与えている。台湾人投資家は、この観光業の発展を見込んで日本のホテルや民泊物件に積極的な投資をしている。また、日本と台湾は物理的に近く、文化的な共通点も多い。台湾人投資家は日本市場について比較的熟知しており、不動産投資においてもなじみやすい状況にあると言える。展示会の最終日である7月2日(日)には、E-horizon Group取締役である工藤幹がセミナー講師として登壇し、「ニセコの不動産市場と今後の展望」についての講演も行った。併せて、今回の目玉となるリゾート物件「La Plume Niseko Resort」、「YUKIRORO」や、東京・京都・沖縄の物件紹介も行った。

【南港展示ホール】



【E-horizonGropセミナー講師-工藤 幹-】



【「マンション節税」対策、相続税の新たな算定ルール】

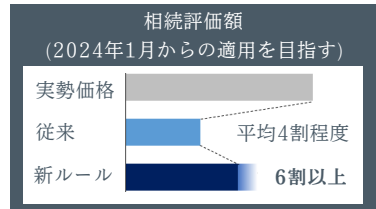
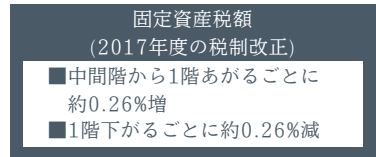
2023年6月、相続税の対象となるマンションの実勢価格と相続税評価額との乖離(かいり)を利用した「マンション節税」や「タワーマンション節税」の防止を目的とした新たな相続税の算定ルールが明らかになった。

2024年1月からの適用を目指すこの新たな算定ルールでは、相続税評価額を「実勢価格」の6割以上に引き上げることが柱となる。これは2017年度の固定資産税の見直しに続く改正で、マンション高層階の低い評価額を利用した過度な節税を阻止するのが狙いだ。相続税はマンションの資産価値を「時価」に基づいて評価し、金額に応じて10～55%の税率を掛けて申告納税される。「新たな算定ルールでは、所有するマンションの実勢価格が分からない場合に、理論上の「実勢価格」を計算で導き出すことが特徴。国税庁



が用意する新たな計算式に、納税者が築年数や階数などを入力し、算出された値を従来の評価額に掛けて算定、その6割を新たな評価額とすることとなる。国税庁が新たな相続税の算定ルール見直しを進める背景には、2022年4月の「タワーマンション節税」の是非を巡る最高裁判決による影響が大きい。この判決では、過度な節税策を否認した国税庁側の追徴課税が認められ、判決理由において「他の納税者との間に看過しがたい不均衡が生じ租税負担の公平に反する」という指摘がなされた。この影響により、不動産各社の強気な価格設定が見直される可能性もある。しかし、現在の好調なマーケットは居住用の実需に支えられているため、影響は限定的と見られる。

また、投資目的が中心の海外勢への影響も限定的と考えられる。新たな相続税の算定ルールの導入により、マンション市場や不動産業界にどのような変化がもたらされるか、今後の動向に注目が集まる。



日本国内のリゾート地の中でもニセコは日本で最も国際的なリゾートと呼ばれるほど知名度が上がり、先進国の高級リゾート不動産の中でもいまや確固たる地位を築きつつある。

2017年度より6年連続で日本国内地価上昇ランキング第1位を記録しており、今後も価格の上昇が期待できると言える。

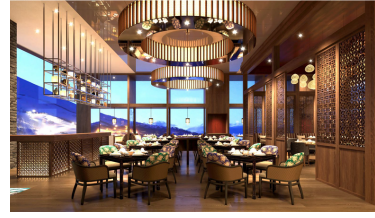
台湾人投資家の日本の不動産に対する注目度は高く、多くの来場者が熱心に耳を傾け、関心の高さが伺えた。今後もE-horizon Groupとして、展示会やセミナー講演などを通して情報の提供を行っていききたい。

【黄晴渝さん】

～黄さんは札幌へ移住して10年、北海道の魅力を伝える活動を行い、Facebookのフォロワー数が17万人以上を誇る人気インフルエンサーである～



【La Plume Niseko Resort】



【YU KIRORO】



【北海道の路線価 上昇率 6.8% 2年連続で上昇率全国1位】

札幌国税局が2023年1月1日時点の北海道の路線価を発表した。北海道内約1万4400地点の平均上昇率は6.8%となり全国トップとなった。この上昇は8年連続で、都道府県別の上昇率でも2年連続で全国1位となった。北海道新幹線の札幌延伸を見据えた中心部の再開発により高い土地需要が続く札幌圏がけん引役となったかたちだ。路線価は相続税や贈与税を算定する基礎となる価格であり、国税庁が全国の各税務署ごとに最高価格を集計している。北海道の30税務署管内の最高路線価をみると、上昇したのは札幌市内の全5地点と釧路の計6地点だった(前年は5地点)。全国的には、全国約31万6千地点の標準宅地の平均変動率は

【北海道内1位は「札幌ステラプレイス」前】



前年比1.5%プラスとなり、2年連続の上昇となった。新型コロナウイルスの5類移行に伴い対策の緩和や出入国制限の緩和により商業活動が活発化し、インバウンド(訪日客)需要の影響が大きい商業地の回復が鮮明となっている。

【インボイス制度による不動産オーナーへの影響と制度の一部改訂について】

2023年4月に行われた消費税法の改定により、2023年10月より開始となるインボイス制度に関して改定が導入された。不動産の貸付け(店舗、事務所、駐車場など)は消費税の課税対象となる。インボイス制度の導入により、不動産オーナーが課税事業者か免税事業者かによって、賃借人への影響が生じる事となる。不動産オーナーが免税事業者である場合

、賃借人は支払う家賃に含まれる消費税を仕入税額控除の対象とすることができず、その消費税額分、賃借人の負担が増加する。(経過措置の適用がある場合は除く)このような場合、賃借人が他の課税事業者の物件に転居する可能性や、消費税相当額の支払いを拒否される可能性がある。免税事業者である不動産オーナーは競争力低下や消費税の益税部分喪失のリスクが想定される。これらのリスクを踏まえ、免税事業者である不動産オーナーも改めて課税事業者を選択する検討が必要だ。課税事業者を選択した場合、消費税の申告と納付が必要となるが、簡易課税制度を選択することで、消費税額の60%を納付し、残り40%を手元に残すことができる。したがって、課税事業者の選択に加え、簡易課税制度の検討も重要になる。不動産オーナーは自社の状況に応じて、最適な選択を検討することが必要である。

- インボイス制度の一部改訂(抜粋)
- ①インボイス発行事業者となる小規模事業者に対する負担軽減措置(2割特例)
 - ②少額な返還インボイスの交付義務の見直し(1万円未満の返品や値引きについて返還インボイスの交付が不要)
 - ③一定規模以下の事業者に対する事務負担の軽減措置(少額特例)

【沖縄観光客増加 イベント復活後押し】

2023年8月25日、沖縄県文化観光スポーツ部は7月の入域観光客数が前年同月比28・1%増の77万8500人だったと発表し、対前年同月比で20カ月連続の増加となった。コロナの感染法上の位置付けが5類に移行した初めての夏休みとなり、旅行需要が増加した。全国旅行支援や県内各地でのイベント、6月に行われた日本船による那覇港発着クルーズ（フライ&クルーズ）、8月に開催された「FIBAバスケットボールワールドカップ2023」、それに合わせ開催された「KOZA FES(コザフェス)2023」など多くのイベントが開催され盛り上がりを見せた。外国人観光客も復活の兆しを見せている。那覇空港ターミナルビルの国際線の就航社数は8月24日時点で14社に上り、新型コロナウイルス感染拡大前の2019年1月時点の22社と比較すると6割程度まで回復している。那覇空港国際線で現在運航しているのは台北、香港、仁川、上海、クアラルンプールの5路線14社。今後は9月から北京、11月からシンガポール路線が再開予定だ

【 沖縄の伝統芸能「エイサー」 】



。また、政府の入国規制緩和や円安の影響による、外国人観光客の増加を見込んだ外国人投資家による民泊ブームの再来も外国人観光客の復活に影響していると言える。沖縄は2025年に新テーマパークの開業が予定されており、成長するアジアを含み、ハワイよりの立地で有利だとされ日本国内でも特に注目の高いエリアとされている。9月の国内客はコロナ前とほぼ同水準の60万人で、海路は2回の入港で2千人を見込む。外国人観光客は、9月8日以降の吉祥航空の上海線のデイリー航路や、中国国際航空の北京線の週2便運航などから8万人と予想。海路は9回の入港で2万8千人を見込む。

【レンタカー事業開始】



イーホライズン沖縄は、2023年6月よりレンタカー事業を開始した。沖縄県内の昨年度レンタカー台数が過去最多を記録し、観光需要の回復に期待が高まっている。沖縄総合事務局によると、昨年度の県内のレンタカー登録台数は前年度より1万804台増加し、4万2718台となった。これは、これまでで最も多かった2018年度を上回る過去最多の数値であり、沖縄の観光業界にとって大きな成果と言える。ただし、昨年の夏には沖縄を訪れた観光客の間で“レン



タカー争奪戦”が起きていた。大手企業から中小企業まで多数のレンタカー業者が存在するものの、那覇空港の案内所をのぞくとどこも“満車”の表示となっている状況が見受けられた。沖縄の主要な観光地やビーチが広範囲に渡って分布しているため、レンタカーの需要は非常に高まっている。レンタカーを利用することで、公共交通機関の路線や時間に縛られることなく、より多くの観光地を訪れることが可能となるのが理由だ。イーホライズン沖縄は、沖縄に拠点を置く企業として、レンタカー事業を通じて今後も観光客の利便性を向上させ、沖縄のさらなる発展に貢献していく。

【クリスタルビジョン広告 運営開始】

E-horizon Groupの株式会社ヒップクリエーションが新たな広告運営を開始した。

「クリスタルビジョン」とは、デジタルサイネージ（電子看板）のことであり、街中や駅などでよく目にする液晶ディスプレイやLEDの看板を指す。デジタルサイネージは、画像のスライドや動画の流れる映像を使って情報を表示するため、より多くの情報を伝えることができ、また、視認性が高いとされるディスプレイを使用し動画や音声を流すことで、さらに人の注意を引く事が可能だ。デジタルサイネージの進化と利用拡大により、情報伝達の効率化や多様な活用方法が広がっている。今後も更なる発展が期待される分野であり、企業や施設はその効果を最大限に活かす戦略を検討することが重要である。

ヒップクリエーションが提供するクリスタルビジョン広告は、外国人向けの多言語案内を含む省ス

【 メルキュールホテル1階 】
～FINCH of AMAZING DINER～



ペースで複数の情報を提供できる媒体となっている。低コストで長期運営が可能のため、他社と差をつけるブランディングに最適といえる。

SNS広告とは異なり、興味のない人にも届くため、知名度や企業価値の向上に寄与できる。クリスタルビジョンのロケーションは、札幌市の中心部である「すすきの」にあるメルキュールホテルの1階に位置し、1日平均5,000人以上の視聴可能歩行者数がある場所だ。観光客層とビジネス層が交わる地域であり、旅行会社の観光バス

がビジョンの目の前に停まることで更に多くの視聴が期待される。

また、12月には同じく「すすきの」の、飲食店などが立ち並ぶ狸小路7丁目アーケードの入口にある居酒屋「下町ウルフ」での運営も開始予定だ。今後もさらなる貢献を目指し、お客様のニーズに真摯に向き合い、最適な広告戦略を提案し、ブランドの魅力を最大限に引き出すお手伝いをしていきたい。



【 日本国内外から観光客が訪れる繁華街に佇む 】
～下町ウルフ～

【2023年6月 株式会社LEVANTE 設立】

2022年11月3日にスペインにおいて開催されたE-horizon Groupの企業説明会をきっかけに、E-horizon Groupとして日本の魅力を伝え、“食の文化交流”に貢献できる活動を行いたいと、現地法人との業務提携や協力を進めていた。

そして、アジアやヨーロッパを中心に、地域発展への貢献や食の文化交流を実現していきたいという想いから2023年6月株式会社LEVANTEを設立。スペインの国際弁護士であるJaime J.Navarro Llima氏を

E-horizon Groupに迎え入れ、各国の地域特性や文化を日本に広め、歴史ある日本文化の特長も各国に伝えていく感謝から始まるビジネス、日本の「ありがとう」を世界中に広める活動を行っていく。



E-horizon Group

～躍動し共感し創造する～

