

2013年3月 No.139号

Partnership

Ranz グループは不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

区分マンションの投資利回り低下

不動産投資の収益物件検索サイトを運営する健美家(東京都港区、倉内敬一社長)がこのほどまとめた「首都圏投資用物件市場動向レポート」(2012年1~12月)によると、区分マンションの同サイトへの新規登録件数が1万8094件(前年比28.7%増)に達し、2006年以降、過去最高を記録した。新規登録物件の平均価格は1019万円(1.2%減)、投資利回りは10.77%で同比0.19ポイント上昇。完成後年数は22年8カ月に伸びた。

このうち投資家から実際に問い合わせが入った物件に限定すると、価格は前年より98万円上昇の835万円、投資利回りは12.72%で同比0.34ポイント低下。完成後年数23年4カ月と1年2カ月長期化した。

この結果について同社は、「投資対象エリアがより都心に近くづく傾向が見られたことに加え、空室に対する懸念からオーナーチェンジ物件に対する需要が高まるなど、厳選投資の傾向がうかがえた」と分析している。

またその他種別の問い合わせ物件の状況をみると、「物件数の大幅増加に加え、厳しい融資環境だったとの声が聞かれた」(同社)という一棟アパートは、築年数の長期化とともに平均価格が3355万円(5.5%下落)に低下し、投資利回りも13.07%(0.19ポイント減)に低下した。1棟マンションは、平均価格1億2792万円(3.9%減)で投資利回りは11.16%(0.19ポイント上昇)。「全国的に物件が小ぶりになる傾向と底打ち感がでてきた」(同社)という一棟ビルは、平均価格1億4470万円(3.7%減)で投資利回りは11.71%(0.96ポイント低下)した。



今月のTopics

- ◆ 区分マンションの投資利回り低下
- ◆ 来年度税制改正、知らないうちに大增税？
相続税、住宅減税で損しない方法
- ◆ アベノミクスで日本の不動産バブルが再燃か？

来年度税制改正、知らないうちに大增税



2013年度税制改正大綱が1月24日発表された。住宅ローン減税のように多くの人に関心のあるテーマもあるし、富裕層にとっては増税になる可能性が大きい所得税や相続税の改正もある。今から対策として準備できるものもあるので、いくつかポイントをまとめてみよう。

まず、**所得税の最高税率が40%から45%に引き上げられる**(2015年分以後から)。ただ、対象は課税所得が4000万円以上の人なので、大企業の役員や外資系金融機関の敏腕ディーラーはともかく、一般のサラリーマンにはまったく関係ない。

次に、たとえ普通のサラリーマンでも、親が裕福な人には関係がある相続税。相続税には「基礎控除額」があり、これは相続税が課されるかどうかのボーダーラインだ。その金額は、**現行は「5000万円+1000万円×法定相続人の数」**となっている。相続するのが奥さんと子ども2人という家庭だと8000万円まで非課税ということだ。今度の改正ではこの基礎控除が縮小され、**改正後は「3000万円+600万円×法定相続人の数」**となる。つまり、奥さんと子ども2人だと4800万円となり、それ以上の金額の遺産相続は課税対象だ。

現在は相続税の課税対象者は4%程度といわれ、100人のうちわずか4人しか払っていない税金だ。かなりの富裕層だけが対象と言ってもいい。しかし、改正後は課税対象者が6~8%まで増える見込みで、大都市に限れば、20%くらいが相続税の対象になるのではないかといわれている。その理由は、日本で高額な相続財産としては、不動産(主に土地)が多いからだ。地価の高い大都市に住む高齢者の中には、手持ち現金はわずかだが唯一の財産が土地・家屋、というケースが少なくない。東京23区内なら、5000~6000万円の評価額がつく不動産はザラにあるはずだ。

●相続財産の絶対量を減らす



そのような人たちは、相続税が払えずに自宅が差し押さえということにもなりかねない。そこで、この増税の緩和措置として、「小規模宅地等の特例」の適用範囲が拡大されることになっている。

この特例は、一定の面積までは、土地の相続税評価が減額されるというものだ。現在、居住用は240平方メートルまでが特例の対象だが、改正後は330平方メートル(100坪)まで引き上げられ、対象が広がる。

土地を更地で持っている人は、アパートなどの賃貸用物件を建てれば、土地の利用区分が更地(自用地)から貸家建付地になり、更地より2~3割程度の相続税評価額引き下げが可能となる。実際の価値は同じでも、相続税評価上は大変有利だ。

税?相続税、住宅減税で損しない方法

相続税にひっかかりそうな資産を現預金で持っている人には、対策として、相続財産の絶対量を減らすことをおすすめする。財産を子どもや孫などにあげる生前贈与だ。ただ、生前贈与で気をつけなければならないのが贈与税だ。配偶者の場合、贈与税の配偶者控除(2000万円)という特例があるが、対象となる財産は限られており、1人に対して一生で1回しか使うことができない。

そこで大いに利用したいのが、110万円という贈与税の基礎控除。この金額までなら非課税だ。1人あたり110万円と少額だが、毎年利用することが可能で、孫などの法定相続人以外にも利用できるメリットがある。**例えば、子どもと孫合わせて5人に110万円ずつ贈与すれば毎年550万円ずつ財産贈与ができ、10年間で5500万円圧縮できる計算だ。**

●話題の孫相続は、使い勝手が悪い?

贈与税関連で話題になっているのが、孫への教育資金贈与。現行では一括贈与は課税される。改正案では、孫1人につき教育資金1500万円まで非課税で生前贈与できることになっている。仕組みは、祖父母が信託銀行に教育資金をプールしておいて、それを孫が必要に応じて引き出す形だ。ただ、引き出した資金を教育資金に使ったことを証明する書類をその都度金融機関に提出しなければならない。贈られた教育資金を30歳までに使い切れなかった場合は、残りの金額に贈与税がかかる。若年層への資産移転が進むとの利点がある半面、ある税理士は「実効性に疑問がある」という。

「もともと教育資金については、扶養義務者相互間では非課税でした。お金を引き出すのに、いちいち書類を出すというのも面倒な話。だったら、親名義で口座を作って、そこからキャッシュカードで引き出せるようにしたほうが早い。ちょっと使い勝手が悪い制度かなという印象があります」(税理士)

●住宅ローン減税も要チェック

このほか、暮らしの面では14年4月の消費税率8%への引き上げを前に、住宅ローン減税の拡充で配慮も示している。毎年末のローン残高の1%を10年間、所得税や住民税から差し引く住宅ローン減税は現在、13年中に入居する人を対象に、減税額が年間で最大20万円(10年間で最大200万円)となっている。13年末が期限のこの住宅ローン減税を17年末まで4年延長し、減税額も年間で最大40万円(同400万円)に倍増される。住宅ローンを組まずに自己資金で長期優良住宅を購入した場合の減税措置も拡充し、現行50万円の減税枠を65万円まで引き上げるとしている。

大綱はあくまでも「案」だが、税制改正法案を国会に提出した後、3月中に可決成立し、施行となる。よほどのことがない限り、大どんでん返しはあり得ない。消費増税だけではなく、今後の税のあり方に要注意だ。

Business Journal 2月17日(文=横山渉)

アベノミクスで日本の不動産バブルが再燃か? --- 岡本 裕明

日経の記事が安倍首相の異名、「Asset Bubble Economy首相」を思い出させてくれましたが、次は不動産市場に本当にてこ入れする気があるのでしょうか？

私は多分そうだと思いますし、今、てこ入れすれば必ず上がると思いますからあたかもアセットバブル経済の首相様の功績であったがごとく評価されることでしょう。まず、日本の不動産がこの数年、大底を打っている気配は都市圏の不動産公示価格を含む不動産市況において下落率が下げ止まりを見せているあたりで読み込めます。これは数年前から見られた現象で安倍首相とは関係がありません。

世界の金融市場が低金利、ジャブジャブ状態にもかかわらずリーマン・ショックでアメリカの不動産はぼろぼろ、ヨーロッパもスペインなど南欧を中心にバブル崩壊の余波で苦しくなっていました。更には中国も不動産市況はどうなるのか、と心配され、世界レベルで不動産は日の目を見ることはありませんでした。ところが日本だけはだだ下り続けた不動産市況で価格は実にお手ごろ、それに対してリターンが高いという世界でも類を見ない状況にありました。世界の資金運用者はリスクヘッジのため、さまざまな分野に投資をすることから不動産への一定の投資額は常に存在します。それが政権交代と株価上昇で日本が再び注目されることになり、あわせて不動産市場への注目も当然高まっていたところでありました。また、日銀がREITなど不動産関連の投資信託を買い支えていたこともこのところの堅調な不動産市況のバックグラウンドであるかと思えます。更には以前もお伝えしたとおり、公示価格のポイントを需給に基づいて一部見直すことになりましたが、これは需給が高い、つまり、人気があり高い価格が出やすい公示ポイントに入れ替わる可能性があり、統計のマジックで前年比の上昇が人為的に起きる可能性はあります。仮に公示価格が上昇などすればメディアは煽りますからそこから一気に不動産ブームが押し寄せる構図が見えてくるわけです。

では誰が買うか、ということですが、私は外資がSPCあたりを介して投資目的で取得するケースが増えてくると見えています。理由は前述のとおり、賃貸などによる利回りが高い上に不動産価格が大底圏にあるためキャピタルゲインも取得しやすいからであります。更に相続税の増税に伴い、一部の不動産は動くことが想定されます。つまり、大地主によって所有されていた不動産は代替わりが起きる際に相続税対策で相当売却されることとなります。結果としてその買い手は日本のデベであったりして不動産のダイリジェクションがおきるのです。これは基本的によいことだと思っています。日本の一部の不動産は頑固親父が死ぬまで手放さないケースがあるのですが、不動産をメンテナンスもせず、改築もせず、放置した状態であるケースが見受けられます。これがなくなると考えれば東京はミニ再開発ブームが起きてもおかしくないと思います。相続税増税は個人的には反対ですが、都市開発の点からすると活性化に繋がりますのでプラスになると考えています。今日はこのぐらいにしておきましょうか？

【岡本裕明氏のブログ「外から見る日本、見られる日本人」2013年2月20日の記事より転載】

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

