

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

そろそろ終焉？

ここ数日の新聞や雑誌の記事で、地価の高騰やマンション価格の上昇がピークになり、上昇基調は止まるのではというような内容が、立て続けに掲載されました。

今回の地価上昇は、不動産ファンド系の投資資金が不動産市場に流入したことにより本格化し、そこへ低金利による銀行や一般人の資金流入が加速させた。

また、一般住宅用の地価も、景気回復と団塊ジュニア世代の不動産購入が、この流れに乗って、地価を上昇させてきた。

地価高騰→マンション、建売用地の仕入れ価格上昇→エンドユーザーへの販売価格上昇→新築価格上昇により相対的に中古住宅価格も上昇という図式もあって、**都心の好立地エリアでは購入時の価格よりも高く売れる中古マンションも出始めた**ほどである。

しかし、今回の地価上昇はバブル時の全ての地域が上昇するのではなく、好立地とその影響を受けるエリアのみで、地価上昇の雰囲気さえない地域もある。

マンションに関しても、好立地の物件は、新築・中古を問わず、価格の上昇が続いているが、**郊外・バス便の利便性に劣るマンションは、売れ残り住戸がある物件も多く存在する**。

このような現状を踏まえ、不動産営業の第一線では今後の不動産市場がどのように変わっていくと感じているのか、お伝えします。

1. マンション

新築、中古を問わず、**好立地の物件のみ**、高値安定もしくは相対的に高評価される。土地と同じだが、好立地のマンションそのものには限りがあり、車みたく次から次へと供給されるわけではないため。

ポイントは、都心へのアクセス(直通路線)と所要時間、ターミナル駅の利便性、再開発や区画整理されたような街の機能性、駅からの絶対的なアクセス(徒歩5分内がベスト、離れても10分まで)、商業施設や教育施設・公園などの生活利便性と評価など。

マンションという限られた期間の空間利用権が価格として評価されるのであるから、**空間そのもの=立地が全て**と言っても過言ではなく、資産価値として考えるのであれば、上記のポイントを意識することが大切である。

2. 土地

マンションと同様、好立地の物件は、かなりの上昇を見せている。坪単価100万円では自宅→会社まで1時間圏内は限られてきており、厳しい通勤事情になる。

坪単価100万円は30坪なら土地だけで3,000万円。それに建物も入るわけだから、総額5,000万円は超え、6,000万円超などということも。収入がどのくらいかによって判断も変わるが、平均所得からみたら7倍超。ちょっと**異常値になっている**のでは思われ、異常なら、市場原理から適正へと動くの自然。

このままの市況が今後も続くとは考えづらい要素は、現役世代の世帯数減・団塊世代の売却などからの需給状況、金利や住宅資材などの上昇による影響など。

所得が高い人も多いことから一部の好立地な地域、住宅事情以外の要素もあるマンションや企業も混在する地域などでは、ある程度の地価になることもあると思われるが、住宅地域では、普通の人が普通に購入できるような地価に落ち着くのではと思われる。

住宅地の地価は、**暮らしやすさ、生活のしやすさ**が影響することから、街並み、道路事情、生活施設に加え、災害や安全面で優位になる地域の評価が高くなることから、これらに優れているかどうかのポイント。

もし、私なら、郊外・広めの区画整理地。駅近くや利便性重視ならマンションを買うので、一戸建てならその逆の特徴で選びたい。

3. 住宅

ここ数年の地価上昇で、日本の住宅事情の悪い癖が出てきた。それは“**土地重視**”であり、資産としての要素に偏重しすぎる。資産価値も大事なことであるが、生活必需品の住宅を購入するのであれば、その**主役になる建物にも意識を同程度に**持ってもらうたい。

どちらを重視というよりは、どちらも五分、生活しやすい環境や利便性という外部要因(土地)と生活の場である内部要因(建物)の両方をバランス良く考えて欲しい。

どこの施行会社でも、新築した建物は、最新の設備が入り、きれいなものだから、暮らしやすくて満足度は高くなる。そのため、施行会社による違いを感じづらいが、土地と違って建物は経年による変化や傷みが出てくることから、購入する時の検討と同じくらい、10年後、20年後、30年後と、**将来のことを検討**するべき。

地価上昇の時期は土地の予算(希望を出しすぎて予算が高くなる)に多く持っていかれ、建物の予算を厳しくなりがち。土地と建物の両方を良いと取りしようとすれば、総予算が高くなる。

ここで何を採用するのか、できれば、目先の華やかな部分ではなく、**基本的な性能、耐久性を重視**して欲しい。この流れになれば、中古住宅の市場も充実してきて、これが地価の下落にも繋がる。

もし、私が建てるなら、高価格でも長期に渡り安心できる建物、アフター対応が良い会社に依頼する。または、短期と割り切り、業界のコネを使って、激安に建てるか。

以上が、今後の不動産市場についての感触であり、**願望も込めて地価は下がる・下がるべき**と思っている部分です。投資や事業用は別にしても、一般住宅は、マンションにしろ、地価にしろ、ちょっと異常値ではないかと思う。

住宅の購入が、生活の最優先事項ではない、人生の目的ではありませんから。他にお金の使い道はあるのでは。(浪費、消費を勧めているわけでもない、念のため)

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

資産組替による相続対策

相続税対策の基本のひとつが、**相続財産の評価を下げる**ことです。しかし、多くの方が錯覚しているのが、“借金をすればプラスの財産と相殺されて評価が落ちる”という認識です。

借金して、そのお金を自分(被相続人)のために使ってしまうなら、プラスの資産が増えないので、課税価格は減少し、相続税も減ります。しかし、相続する資産そのものも減少することになります。生きている間を有意義にということであれば、これでも良いのですが。

資産価値をそのままに、相続税を減らすのは、借金そのものに意味があるのではなく、**借金で得た現金を相続税評価の低い資産に組み替える“資産組替”によって生じる**のです。

“小規模宅地の特例”

被相続人が居住や事業のために使用していた土地は、相続人の生活基盤になる財産であり、処分しづらいことから、一定の面積までは評価を軽減する特例が小規模宅地の特例です。

もし、たくさんの金融資産をお持ちで相続税が発生しそうだと思われる場合で、自宅が所有していないなら、**金融資産の一部で自宅購入をすることによる資産の組み換え効果**で、相続税が軽減され、また、もしかしたら相続税が発生しなくなるかもしれません。

◆居住用：240㎡まで

被相続人の居住に同居し、その敷地を相続し申告期限まで居住していれば、240㎡までに対し、80%引き(20%評価)に減額されます。

※配偶者は無条件で適用だが、家を所有している人が相続すると50%減になる。

◆事業用：400㎡まで

親族が、被相続人の事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続きその宅地等を所有し、事業を営んでいれば400㎡までは80%引き(20%評価)に減額されます。※賃貸不動産経営や駐車場経営なども事業ではあるが、こちらは200㎡までで、かつ、50%引き(50%評価)まで。

この特例を受けるには、相続税申告期限までに遺産分割が確定していなければなりません。割合で評価減になるため、評価が高い土地ほど、減額は大きくなります。

地価の上昇で、自宅の購入予算もかなり上昇しており、自宅の時価がかなり高いというケースもあるかもしれません。この場合、この特例が効果を発揮します。

“貸家建付地による評価減”

通常の評価から**貸家建付地(アパート用地)の評価減(1-借地権割合×借家権割合)**が差し引かれる。貸家建付地は、土地と建物の所有者が違う時は適用外。

アパートなど賃貸している建物は、固定資産税評価額の70%

用途地域

都市計画法の基本として“地域地区”の定めがあり、この中で一般的で中核をなすのが“用途地域”です。用途地域は、土地の利用のあり方を決めるもので、市街化区域では定めることにされています。

用途地域は12種類に分けられ、これが定められると、建築物の用途が制限され、建ぺい率・容積率・高さ等の最高限度などが定められます。

用途地域分類

低層住居専用地域(第一種、第二種)
中高層住居専用地域(第一種、第二種)
住居地域(第一種、第二種、準住居)
商業地域(近隣商業)
工業地域(準工業、工業専用)

建物の利用用途は多種多様であり、用途の制限なく、いろいろな用途の建物が雑然と入り混じって混在してしまえば、環境が悪化し、地域の価値が落ち、お互いの生活や業務に支障をきたしてしまいます。

これを合理的な立地配分を決めて、**無秩序な市街化を防止し、利便性と良好な環境へと導いているのが、用途地域の目的**です。

しかし、街としては面白くなるのを踏まえても、もう少し、専門性を持って、**用途地域で定める建築物の用途は狭くてもいいような気がする**のが本音です。

極端な例ですが、共同住宅は低層住居専用地域ではダメ、逆に中高層住居専用地域では低い建物はダメ、工業系の地域は住宅がダメなど。

本日、自宅用の土地として現地をお客様と確認した際、やはり、隣がアパートだと敬遠気味になります。このように、自分の土地の隣がアパートだということで、評価は低くなり、結果、相場よりも安く売らなくてはならなくなります。

土地そのものに減価要因があるなら納得しますが、隣の土地のせいというのは、ちょっと納得がいけないものがあるかもしれません。(なので**購入する時は用途地域に注意**)

用途地域の制限を厳しくするためには、現在のように、だあ～と広い地域を指定してしまうと、逆に利便性が損なわれたりするなどの弊害もあるかもしれませんから、肌理細やかな作業が必要になります。

既に市街化されている地域で、このようなことはできないでしょうか。さらに、法律的には馴染まないで、各地域の住民そのものが協定などの対応をすることが現実的かもしれません。

各用途地域の詳細については、ホームページか関係各所の資料にてご確認ください。