

想うこと!

(飯島興産ニュース)

平成25年1月14日
発行/飯島興産有限会社
藤沢市亀井野1丁目3番地10
Tel. (0466) 82-5511
e-mail: info@ijima-kousan.com
発行責任者: 飯島 誠

【本年は不動産投機元年?】

あけましておめでとうございます。

2013年は昨年末の自民党圧勝を受け、不動産投資マーケットでは一足早く盛り上がりを示しているようです。「10年間で200兆円の公共投資と徹底した金融緩和政策」を公約に掲げた安倍内閣が、矢継ぎ早に打ち出している政策が好感されているようです。

今月11日には、国と自治体を合わせた事業費が20兆円を超える「日本経済再生に向けた緊急経済対策」を閣議決定もされました。昔から言われていることで、大型予算が動き、人が動けば、不動産も動く。景気浮揚のための不動産流通活性化の政策も期待が持てる年明けです。

税制面に目を向けると、今月末には税制改正大綱が決定される予定です。各方面の情報をまとめると、「住宅ローン減税」や「少額投資非課税制度」を以外では、富裕層への増税・法人優遇という内容が盛り込まれる予定のようです。

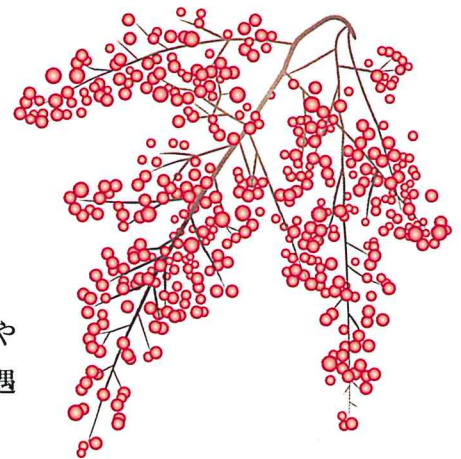
このことは、専門家の話で伝えられていますが、デフレ脱却には、「法人を活性化し、外資や様々な企業を誘致し、最終的には、会社員の所得を上昇、デフレ脱却する為には、当然の流れ」となるようです。難しいことは解かりませんが、この様子ですと今年は不動産投資も様子が変わりそうです。法人での購入が本格化するのではないのでしょうか。「本格化」と言いますので、以前から日本の税制は個人より法人に対して優遇措置が取られてきました。ただ、法人が優遇されている、という事実を伝えても、法人名義とした場合、自分のものではないような気がする。ようでなかなか法人に切り替える方は多くはなかったのです。

その法人有利が今年には本格化すると予想され、一人一法人なんて時代になるかもしれません。その他、相続税の基礎控除の縮小があります。この基礎控除縮小によって納税対象者が広がったことによる不動産の取引が増加するのでは?との予想もできます。住宅ローン減税と合わせての不動産取引の活性化の材料となるのでは、との予想がされています。

この1年で言うと、今年には不動産投資の動きが活発になることは間違いないのではないのでしょうか。理由としては、昨年末からの株価上昇。その恩恵により、株を売却し、その利益を不動産の購入資金へ投資する考えや低金利のうちいい物件を抑えたい、など、投資家も株から不動産へのシフトの時期と見ることもできるのです。

ただし、消費税増税の影響については、来年に控えた消費税増税の影響が考えられます。過去も2度(消費税の創設、3%から5%への税率の引き上げ時)、増税前の駆け込み需要とその後の反動によるマイナスが起きています。今回もこの可能性は否定できないでしょう。

しかし、不動産では直接的な影響はあまりないと考えています。そもそも、個人間売買では課税業



者の場合に転嫁されますが、ほとんどの場合、売主は個人のはず。消費税は課税されないからです。

一方、不動産業者や一般法人から購入する場合には、売買価格に消費税が含まれますから、消費税増税分が上乗せされますが、その分は取得費に含まれる経費になり、増税分が負担増になる、というわけではないのです。消費税増税がまったく影響しない、とは言い切りませんが、世間一般に言われているほど不動産取引に関する影響は少ないかもしれません。

私自身を感じたことを素直に文章にしているつもりですが、ご気分を損ねる内容があるかもしれません。その際には何卒ご容赦いただければと存じます。

なお、お目通しいただきましてご質問やご要望がございましたら、ご遠慮なくお早めにご連絡くださいますようお願い申し上げます。

