

週刊住宅

既にご承知の通り、昨年
から不動産の投資が過熱し
だしている。

その原因の一つは、相続
税法の小規模宅地の評価減
である。特に注目されてい
るのが、賃貸アパートや
マンションなどの敷地につ
いては、200平方メートル
が50%差し引いてくれる評
価減の部分である。
昨年の本紙にも同様に書

CFネット流 大家実践塾

いたが、相続税というのは、
財産を金銭評価して試算す
るのに、小規模宅地の評価
減は面積の上限が決められ
てしまう制度なのである。
例えば路線価が5万円(1
平方メートル)の場合でア
パートの敷地面積が400
0平方メートルだとすると、
相続税評価額は2億円なの
に200平方メートル×5万円
の50%なので500万円しか

173

2016年、不動産業変革期の幕開け

この制度の恩恵を受けな
い。しかし、路線価が10
0万円(1平方メートル)
の都内の敷地200平方メ
ートルであれば、同じ相続税評
価額が2億円なのに、1億
円もの恩恵を受けること
になる。したがって、最近の
トレンドでは、遊休土地を
売却して首都圏の路線価の
高い収益物件に買い替える
人が多くなってきているの
である。

国内だけではない。海外
勢のソブリンファンドや年
金ファンドなどの向かい先
として、安全な日本の不動
産にも集中する。つまり、
結果として、潜在的な価値
のある地域の不動産にだけ
需要は集中することにな
り、かつてのバブル経済の
時のようにはならないかも
しれないが、明らかに需給
バランスは「需要」過多に
なりかねない。

さらに脚光「不動産投資」

資産・所得格差が広がる時代に！

さらに、昨年から「預金
封鎖」という事態がマスコ
ミで取り上げられるよう
になり、既に対策を取り出
している人達が不動産に資
産をシフトしだしている。こ
れを深く研究してみると、
実際に1946(昭和21)
年に起きた預金封鎖の先
には財産税があり、これら
によって国民の財産は「税金」
という国家の徴税権行使の
形で国の債務を国民から徴

下の一方だから、過去に
累積した資産がある会社の
場合、やはり不動産活用が
必須となるのである。
さらに金融機関では、空
前の金余り現象はあるもの
の、健全な融資先が見当た
らない。したがって昨 years
から不動産に対する事業融資
は金利も低く、つきやすく
なってきているから不動産
に向う資金も増えることに
なる。



表 倉橋隆行
CFネット・グループ代

現在、各地で
講演の依頼があ
り、その際にお
話している
が、今後の不動
産業界での成功
の要点は、過去のものと大
きく変わりつつあり、その
事象をとらえた戦略に乗れ
たものだけが大きく成長す
る時代に突入したのであ
る。