



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.219 H23.2.25

発行人/堤 智 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

## 知識情報

### ◆相続税の課税強化は大いなる不動産アドバイスのチャンスととらえよ

平成23年4月1日以降の相続は税制改正で下記のとおりとなった。

基礎控除(5,000万→3,000万) 法定相続人1人(1,000万→600万)  
この改正の影響は大きいのではないか。子供2人と妻の場合で従来は8,000万の控除が、今年は4,800万と大幅に低下した。相続額が3,000~6,000万クラスが相当存在するはず。従来はそんなにならなからとたかをくくっていた層も、今一度相続税を計算して対応する必要がある。都内で50坪以上を持っていたら時価は坪200万でも、1億になってしまう。土地の相続税評価額は時価より低い所が多いが、これを機会にアドバイスを行い、土地所有について見直しを迫るチャンスとすべき。遊休不動産や不稼働不動産を所有ならなおさら今回の改正は影響が大きい。

### ◆高速道路の壁や斜面を有効利用・太陽光発電に

自然エネルギーで発電した電気の買取り制度に対応する為、広大な敷地を必要とされている点に高速道路会社が着目。すでに米国では道路斜面に太陽光パネルで発電している。今後実用化に向け検討を急いでいる。不動産有効活用の先例となることを願う。

### ◆住宅ローン、フラット35の威力

08年の各四半期は1万件程度の申請件数だったが、09年度に入り右肩上がりの伸び方である。1万強→2万弱→3万弱→4万弱→5万強(10年度第2)。  
特に有利なのは35Sといわれる優良住宅取得支援制度。最大1%の金利優遇(10年間)、長期優良住宅は11年目からも10年間0.3%の優遇が可能。フラット35のうち「S」は90%近くを占める人気。ここまで支援しなければ住宅が売れないとしたら逆に怖いものを感じる。米国版サブプライムローン化しないことを願う。

### ◆もし日本がハイパーインフレに襲われたら

国債の増発等限界に近づいている。今はデフレ下だが、市場の大混乱から一瞬でインフレに変わる可能性は大いにあるのではないか。インフレ防衛策としては、株、不動産、商品がよく言われるが、株や不動産、商品もいずれも金融化された現在では、同様の動きの可能性がある。インフレはお金の価値の低下であるから、金融化された資産は低下する。防衛策としては、円を他の通貨に換えておくことかもしれない。通貨も流動性が高い方がいい。

経済規模の小さい通貨は売りたい時に売れないかもしれない。ハイパーインフレの後は、円が200~300円以上となれば日本は復活する可能性が高い。13年前の韓国の経済破綻を思い出そう。96年1ドル700ウォンが97年900ウォン、98

年2,000ウォンと3倍に安くなった。IMF管理下での改革は一気に進み、競争力が増し今日の繁栄がある。借金はお金の下落でインフレは有利なようだが、金利が猛烈に上昇する。

韓国では経済破綻前の住宅ローン金利は13%だったが、いきなり2倍の27%に上昇した。不動産も家賃も半値以下に下落した。韓国のハイパーインフレで最も打撃を受けたのは借金して株や不動産を買った人で、ダブルで被害を受けた。賢いのは流動性ある外貨預金をしていて、ハイパーインフレで株や不動産が暴落した時購入することかもしれない。

### ◆アンダーウォーターローン

米国でバブル崩壊後、ローンで取得した住宅の時価が借り入れ額を下回っている状態のローンを言う。なんとこれが7,500億ドルとも言われ、全米の住宅ローンの10%に上る。米国人は資産が上がるとすぐにそれを見込んで消費する傾向にある為、今後住宅価格の動向が、消費に大いに影響する。米国は長期金利が上昇気味なので、金利は住宅に直接的に影響する。11月の新築一戸建て住宅は、年率換算で29万戸と前年同月比▲21%。日本の70万戸台に比べ、半分程度と低迷を続けている。米国政府支援の住宅ローン借り換え件数は、1年半で390万件と膨大。競売予備軍となっている。

### ◆鍵のデジタル錠は普及する

暗証番号で解錠でき、大変便利。賃貸住宅で2年に1度入居人が交代するようなケースにはうってつけ。乾電池式なので配線も不要。韓国のメーカーが開発。防犯の仕掛けも施してあり、普及するのではないか。

### ◆平成23年3月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
		1 宅建	2	3 法律	4 宅建	5
6	7 宅建	8 宅建	9	10 法律	11 宅建	12
13	14 宅建	15 宅建	16	17 法律	18 宅建	19
20	21 休	22 宅建	23	24 法律	25 宅建	26
27	28 宅建	29 宅建	30	31 法律		

宅建業法に関する相談(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**

住所: 新宿区西新宿3-4-4 京王西新宿南ビル10階