

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

市況レポート

【中古マンションの成約は減、中古戸建は増】

東日本レインズが8/10に公表した7月の首都圏流通動向によると、首都圏の中古マンションの成約件数は前年比▲5.0%で3か月連続で前年を下回りました。(成約件数は3139件)

各県別に見ると、東京都▲3.8%、神奈川県▲3.0%、埼玉県▲11.3%、千葉県▲8.0%と、すべての都県で減少となりました。

※成約価格は首都圏全体で6.4%上がっています。これは、不動産業者によるリノベーション物件の成約件数が多いことによるものと思われます。

一方で、中古戸建の成約件数は前年比6.7%のプラスとなっています。

各県別では、東京都4.1%増、神奈川県5.9%増、埼玉県12.8%増、千葉県6.7%増と、中古マンションと違いすべての都県で増加となりました。(ただ、区域別で見ると多摩地区だけが▲9.9%となっています。)

中古戸建の平均成約価格も対前年比で2.9%増で、11か月連続の上昇となりました。

ちなみに、東日本レインズでは札幌と仙台の動向も報告しており、両都市とも中古マンションの成約件数は減少(札幌▲7.2%、仙台▲3.9%)成約価格は上昇(札幌6.6%増、仙台5.1%増)、中古戸建の成約件数は札幌16.8%増でしたが仙台は▲1.8%となっています。

お役立ち知識

【”一時的空室期間”の判断】

(今回も「釈迦に説法」ではありませんが…)

賃貸アパート等の貸家やその敷地(貸家建付地)の相続税評価額は、賃貸割合に応じて減額できることになっています。

その賃貸割合には「課税時期において、一時的に賃貸されていないと認められるもの(一時的空室部分)を含めて差し支えない」とされています。

その”一時的空室部分”に当たるか否かについて、平成29年5月の大阪高裁にて「5か月間の空室期間」は「一時的とは言えない」との判断が下されました。

(以下、高裁判決文より抜粋)

「一時的空室部分該当性の判断に当たっては、現実の賃貸状況、取り分け、空室期間の長短を重要な要素として考慮しなければならないのであって、これを考慮せずに、本件各室部分が「継続的に賃貸の用に供されている」状態にあるという理由のみで上記例外的な扱いを認めることはできない。また、本件各室部分の空室期間は、最も短い場合でも5ヶ月であり、「例えば1か月程度」にとどまらず、むしろ長期間に及んでいると言えるから、「一時的」なものであったとは言えない。」

一時的空室かどうかの判断は、判決文からは”あくまでも総合的な判断”によると思われるのですが、空室期間が長くなりつつある郊外や地方物件では否認されるケースも増えると思われる。

NEWS

【新築着工は60万戸まで減少】

人口・世帯数減の影響がもっと大きい業種の一つが住宅市場です。

野村総合研究所の試算によると、バブル崩壊後のピークであった96年度の年間着工件数約163万戸から、2030年度にはピークの4割以下の約60万戸まで減少すると予想しています。(17年度は95万戸、20年度77万戸、25年度69万戸、30年度60万戸)

「人口減＝需要減＝売上減」という構図はわかっているものの、日々過ごしていると何となく忘れていて「明日も今日と同じ日が続く」と思ってしまうのですが、このように具体的な予想数字を目のあたりにすると背筋が凍る思いがします。

住宅業界はもともと新築住宅に依存してきた業界なので、同研究所は「抜本的な構造改革が必要」と警告を鳴らしています。

でも、この警告は一般消費者を相手に商売している業界すべてに言えることではないでしょうか。

EMPの税理士・公認会計士サポート業務

売却査定(机上査定)を承ります。(無料)
お気軽にご相談ください。

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます
※当方で謄本等の資料を用意する場合実費をいただきます。

ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		