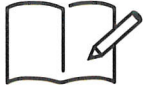


Clutch NewsLetter

クラッチニュースレター

02
vol.





第2号ニュースレター刊行のごあいさつ

新型コロナウイルスのため2回目の緊急事態宣言が出されました。収束が見えず、東京オリンピックも中止か再度延期かなど開催が危ぶまれております。

世間は「二極化」していると感じます。コロナ禍でも、テスラなどは7倍の時価総額になり、株価は上昇し続け、ビットコインに至っては4倍となっております。

不動産業界においても「二極化」が進行しているように感じます。コロナ禍でも、大型倉庫やテレワークを見込んだ新築戸建が伸びるなか、ホテル・民泊・インバウンド需要不動産・飲食店テナントなどは非常に厳しい状況です。また、物件についても、都市部の人気地は値段が高騰し、地方・田舎の畑や山林などは買手がいない・相続で登記もしたくない土地と化しています。

弊社の依頼者においては、コロナ禍で収入が激減し、住宅ローンは支払えないというご相談は絶えません。富めるものはさらに富み、格差は広がっていると感じます。そのような中で、我々は任意売却等を通じて、少しでも依頼者のために、目の前の一つ一つの案件に全力で取り組みたいと感じております。



代表取締役
井上 悠一

住宅ローン減税「1%」の妥当性

1 Clutch News

住宅ローン減税の控除期間を延長する方向で議論が進んでいるようです。一方、水面下で財務省では1%の控除率を引き下げる検討がされています。では、なぜ控除率の引下げの議論がされているかということを知りたいと思います。まず「住宅ローン減税」とは、個人が住宅ローンを利用してマイホームの取得やリフォームをする際に、一定要件のもと一定期間、所得税から控除が受けられる制度です(年末時点の住宅ローン残高の1%を10年間。)現在は消費税が増税されたタイミング(2019年10月)で特例措置により控除期間が最長13年に延長されています。

なぜ財務省が1%の控除率を引き下げる検討をしているかという控除率の「1%」が高すぎるのではないかと会計検査院より指摘があったからです。

検査院が独自に税務署に赴き、住宅ローンの現状を調査したところ、平成29年に控除の適用を開始した人のうち、1%を下回る借入金金利で住宅ローンを借り入れている人の割合が約8割に上りました。

控除率が1%になる直前の平成20年までの控除率は「0.6%」でした。その当時の金利を見てみると変動金利の最低金利が1%弱、フラット35の金利が2.9%前後だったため、支払う金利の一部が住宅ローン控除で返ってくるというのが住宅ローン控除の本来の在り方でした。しかし、リーマンショックがあり不況になったため、景気対策として住宅ローン控除が1%に引き上げられました。それでも、まだ変動金利の利息が住宅ローン控除を受けて0円になるという程度でした。

その後、住宅ローン金利はどんどん下がっていき、今あるネット銀行の変動金利は0.3%代になっています。つまり変動金利の0.3%より控除率1%のほうが大きいため、控除率>金利になり、

金利を上回り、逆ザヤ状態になっています。また、フラット35でも制度によっては1%未満の金利になることがあり、このような状態から控除率を引き下げる検討がされています。

住宅ローン減税を受けられることによって、住宅ローンを組まなくても現金でマイホームを購入できる人が、あえて住宅ローン組むケースも多くあります。従って、金融機関としてはローンを組む人が多くなり、現金払いできる富裕層を顧客として持つことができプラスになっているようです。ただ、元をたどれば我々の税金になるため、住宅購入者だけを鼻息しすぎた制度になっていることは否めません。

我々不動産業者からすると、マイホームを購入される方があるのでも恩恵を受けているかと思いますが、本来あるべき住宅ローン控除(控除率<金利)の仕組みとは違うと感じています。コロナの影響ですぐに控除率が下げられる可能性は低いと思いますが、時期に下げられるのか、金利はどうなるのか、今後も観察していきたいと思っています。

住宅ローン金利比較表

※各社HPより参照

	変動金利	固定金利 20年	固定金利 35年
ジャパンネット銀行	0.38%	1.24%	1.46%
auじぶん銀行	0.41%	1.01%	1.40%
住信SBIネット銀行	0.44%	1.28%	1.36%

2020年の倒産件数が非常に低い??

東京商工リサーチが1月13日に発表した2020年(令和2年)の全国企業倒産件数は、7,773件(前年比7.2%減)、負債総額は1兆2,200億4,600万円(同14.2%減)でした。7,773件は50年間で4番目の低さです。コロナ禍の各種支援策に支えられ、7月以降、6カ月連続で前年同月を下回り、年間では2018年以来、2年ぶりに前年を下回りました。8,000件を下回ったのは30年ぶりです。1971年以降の50年間では、バブル期の1989年(7,234件)に次ぐ、4番目の低水準だということです。

コロナ禍の支援策により企業は非常に助けられたという実態が数字で明らかになりました。一部の業種(観光業・飲食業)では増えていますが、全体的には非常に企業の倒産が低かったという総括です。

現状、企業は政策金融公庫や保証協会の融資に支えられて、なんとか持ちこたえています。私の回りを見てみても、コロナにより絶好調だという企業は本当に一握りであり、非常に厳しいが何とか乗り越えている企業がほとんどです。



個人の破産も非常に少なく任意売却も比例して減少しております。弊社でも相談は増えておりますが、例年に比べて任意売却自体は3分の1程度になっております。大きな原因は、銀行・保証会社のリスケジュールと補助金です。リスケジュールは政府の要請でもあり、住宅金融支援機構ではホームページ上でも公に発表しております。

企業も個人も景気は良くないが、なんとかつないでいる状況であり、今後も大幅に良くなる要素は非常に少ないのではないのでしょうか。

しかし、株価は反比例し上昇を続けております。日経平均株価は、2月15日には30年ぶりに3万円の大台を超えました。実体経済とかけ離れた高騰ではないのでしょうか。株価は景気を表す指標として機能しなくなったのではないかと感じております。ビットコインやFXと同じように投機の1つにすぎず、景気の鏡ではなくなったと考えられます。

株価は、リーマンショックの時のように「何か」が起これば、逆回転しみるみるうちに下がる危険性も孕んでおります。コロナ禍が長引きマイナス要因が大きくなると、今年中に日経平均株価が16,000円まで下がるとテレビで予想する評論家もいました。

不動産の価格は、バブル時もリーマンショック時もそうでしたが株価に左右されます。

現況、株価上昇により不動産の価格も上昇機運は相変わらずです。インバウンドにより過剰に値上がりした場所では、急激な下落がありましたが、局地的のようです(心斎橋・道頓堀で路線価の減額修正が行われました。)。不動産業界においては、コロナ禍により以下のような変化が見られます。

①業績上昇

郊外の新築分譲などを得意とする業者は、テレワークが多くなり戸建の希望が高いのを背景に、売上を伸ばしています。株式会社オープンハウスは、コロナ禍でも非常に業績を伸ばしています。

②業績変化なし

仲介業においては、エンドユーザー向けのマンションや中古戸建の売買流通は、コロナ禍前と変わらず、購入意欲は旺盛であり、変化がないようです。買取業者も、業績はそこまで打撃はないようです。もっとも、売却する方が非常に少なくなったとの声を多く聞き、売却する在庫自体が少なくなっている状況のようです。コロナ禍で売却検討していた方が、状況を見極めようと売却を見送っているようです。

③業績下降

民泊・ホテルを行っている不動産会社は大幅に業績下降です。また、仲介会社の中では、社宅の賃貸仲介業者は、転勤自体を大手企業が行わず、非常に打撃を受けております。また、民泊の「管理」などを行っている会社さんも副次的に業績下降しているようです。

今後は、「何か」が起こり、株価が逆回転した際には、企業も個人も爆発的に倒産・破産が増加すると考えられます。ソフトランディングするならば、2~3年かけて徐々に増加していくのではないのでしょうか。コロナ禍のリスケジュールが終了し、「モラトリアム」が終焉するとき、倒産・破産が増える危険性がある状況だと考えます。

倒産グラフ



我々は西宮ストークスを応援しています！

3 Clutch
News

西宮ストークス「シルバーパートナー」として参画することになりました。

コロナの影響により、あらゆるスポーツに影響が出ております。

コロナ禍でプロバスケットボールB.LEAGUEの運営も厳しいものになりました。

観客を呼びたくとも、室内でのクラスターに怯えながら、入場人数を減らして試合をする状況です。西宮ストークスの中心選手もコロナ感染しました。観客も500人に入場を抑えており、経営は厳しい状況です。

近年、バスケット界は、2つのリーグが1つになり、B.LEAGUEはまさに新たな出発をしたところでした。また、八村塁選手のようなスター選手や若手のホープ河村勇輝選手や米須玲音選手などが現れ、東京五輪開催により、さらにバスケット人気が高まる機運でした。スラムダンクをむさぼり読み・育ち、高校時代はバスケット部のキャプテンだった私(井上)にとっては、バスケット人気が高まり活気がある状況に非常にワクワクしておりました。

それが、コロナ禍により、全て吹き飛んだ状況です。

島田チェアマンの「渦中の栗を拾う覚悟」でB.LEAGUE経営を

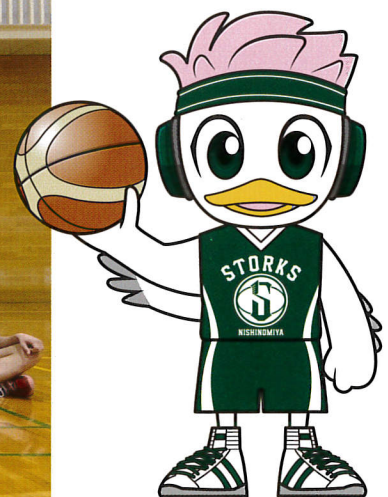
黒字化するという気持ちに賛同し、何かお手伝いができないか考え、西宮ストークスのスポンサーとして応援させて頂くこととしました。何ができると考えましたが、私の立場でできることは本当に限られており、スポンサーとして資金援助をすることしか方法がなく、歯がゆさを感じておりますが、少しでも何かできないかと、、、運営にとって本当にわずかですが、お手伝いさせて頂きました。

西宮ストークスは、私の出身地である兵庫県のチームであり、B2のチームです。

西宮ストークスより、「特にユース世代についてはコロナにより試合もなくなり、練習や行動も制限されている状況です。」とお聞きし、ユース世代を応援する意味で、ユースのユニフォームに弊社のロゴを入れて頂き試合して頂くことになりました。

西宮ストークスユースでは、「U15 ALLSTAR CAMP 2021」に田村優二選手が選ばれました。姫路市琴陵中学の藤澤真幸選手もチームを引っ張っています。今後の彼らの活躍が楽しみです。

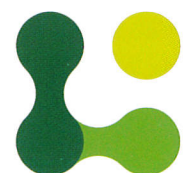
コロナ禍の難局を乗り越え、体育館に声援がこだまする日が来ることを切に祈ります。



会社名 クラッチ不動産株式会社
代表取締役 井上 悠一
住所 〒540-0012
大阪市中央区谷町1-3-18 イデアクロス天満橋ビル6階
TEL 06-6585-0560
FAX 06-6585-0475
免許番号 大阪府知事(1)第60763号
設立年月日 2018年10月23日
事業内容 不動産売買仲介、賃貸仲介及び管理



クラッチ不動産



CLUTCH
Real Estate Co., Ltd.