

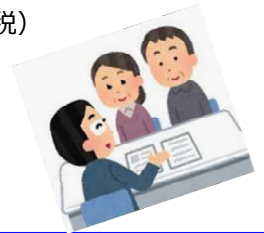
トピックス

～令和2年度税制改正について～

令和2年度税制改正(案)では、持続的な経済成長の実現に向けて、オープンイノベーションの促進に係る税制上の措置や連結納税制度の抜本的な見直しを行う事になっております。また、経済社会の構造変化を踏まえて、すべての一人親家庭に対する公平な税制実現や、NISA(少額投資非課税)制度の見直しも行われる予定です。併せて、円滑・適正な納税のための環境整備等が行われるといった、世の中の市況にあわせて変化してゆきますので、柔軟に対応できるように知識を蓄えていく事が必要となっております。

～主な税制改正案～

1. 新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
2. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)
3. 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税・固定資産)
4. 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)
5. 買取再販で扱われる住宅の所得に係る特例措置の延長(登録免許税)
6. 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
7. 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
8. 老朽化マンションの再生促進のための特例措置の拡充・創設(法人税等)



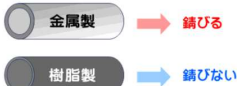
出典:国土交通省ホームページ (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei_index2.html)

～リフォームの豆知識～ ◇水道管の錆の予防策と対処法◇

築30年以上などの中古住宅を購入すると、水道管の劣化により蛇口から出る水に赤錆が混じることがあります。水道管が錆びている可能性のある中古住宅の購入を避けるのが理想ですが、長期に御所有されている物件であれば既に傷んでしまっている箇所があるかもしれません。そこで!比較的簡単な除去方法や水道管のリフォーム費用を安く抑える方法をご紹介します!

築年数が古い中古住宅の水道管

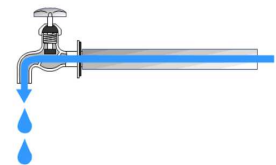
- 水道管には**金属製**と**樹脂製**があり、**金属製は錆びる**



築年数が古い中古住宅は、**金属製の水道管**が使用されていることが多い

金属製の水道管

- 金属製の水道管は**錆びる**が、定期的な水が流れていれば**錆の進行が遅い**



金属製の水道管が使用されている築年数が古い中古住宅であれば、

蛇口から出る水に錆が混じることがありますが、【浄水器】で比較的簡単に除去できます。

浄水器は定期的にフィルターを交換する必要があるため、ランニングコストが掛かりますが、水道管を交換する費用を抑えつつ錆を除去したい場合は有効です。

リフォーム費用を安く抑える方法

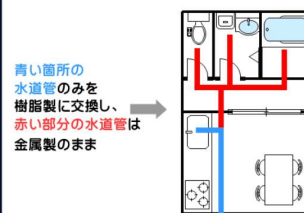
錆びた水道管



※「誰でも分かる不動産売買」資料参照

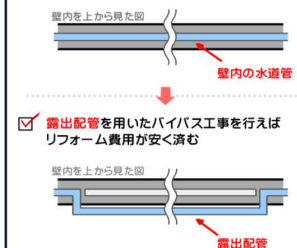
リフォーム費用を抑える方法①

- 飲料水を供給する水道管のみを新調すれば、**リフォーム費用を節約できる**



リフォーム費用を抑える方法②

- 壁内の水道管は無理に交換せず…



※ ただし、露出配管はやや見栄えが悪い…

担当者(お問い合わせ先)

城南管理部: 鈴木 琢也(スズキ タクヤ)
城西管理部: 長谷川 貴義(ハセガワ タカヨシ)

ASSIST
株式会社アシスト

・城南管理部
東京都世田谷区三軒茶屋1-37-8-10F
TEL: 03-5779-7700
・城西管理部
東京都中野区中野2-18-5
TEL: 03-5328-8288

コロナ禍の状況を反映した7月1日時点での「2020年基準地価」発表

今月号のオーナーズアシストでは先日、国土交通省から発表された7月1日時点の基準地価について紹介します。5月号で紹介した公示地価は1月1日時点の評価をもとにした地価にて、今回の基準地価が**コロナ禍を反映した地価**と言えます。緊急事態宣言から約半年がたち、近年、上昇を続けてきた地価にも、当然その影響が出ています。**結果として住宅地は東京圏、名古屋圏、大阪圏はそろってマイナスとなり、三大都市圏の住宅地は7年ぶりに下落となりました。**商業地は三大都市圏全体では上昇幅が5.2%から0.7%に縮小しました。

東京都に絞って見ていくと住宅地、商業地ともに**プラスを維持しましたが、上昇幅は大きく減少**しました。住宅地の上昇率5%以上の地区は、昨年23区で13地区ありましたが、今回はゼロに。ただし、都心部や北東エリアの上昇は続いています。商業地では、23区は昨年に全区が上昇率5%でしたが、全て5%未満になりました。特に繁華街や観光地は軒並み下落しています。**15年連続で全国の最高価格だった「明治屋銀座ビル」はマイナス5.1%で、下落は9年ぶり**とのことです。ただし、虎ノ門ヒルズ駅や3月に開業したJR山手線の高輪ゲートウェイ駅周辺では高い地価上昇も見られます。

一方で、働く人に景気の実感を尋ねる、**内閣府「景気ウォッチャー調査」の9月調査結果**では、**5カ月連続改善**し、指数は49.3とコ

ロナ前の1月41.9を上回り、おとし4月以来の高い水準となりました。内閣府は「**新型コロナの影響による厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも持ち直しが続く**と見ている」としています。国土交通省では、地価LOOKレポートで「**リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない**」とし、地価が今後も下落を続けるかどうか判断するのは難しいとしています。また、コロナ禍では全世界の経済が停滞しましたが、**1~6月の首都圏への不動産投資額は150億ドル（約1兆6千億円）で、世界首位**となりました。東京の不動産は海外の主要都市に比べると割安で、海外投資家から注目されていましたが、このコロナ禍で安全性や安定性が評価されたともいえます。長期の視点で見れば、価値は落ちないと見られているようです。コロナ禍では、新たなニーズも含めて様々な影響を及ぼすかもしれません。

今後も動向に注視していきます。（旭化成ホームズ（株）マンスリーレポート参照）

