

Rich Dad

Robert Kiyosaki

Poor Dad

Letter

2月号
Part 1



菅政権の経済政策と税制変更から紐解く

不動産市況にもたらされる 新たなブーム



菅野 譲
(かんの ゆずる)

新型コロナウイルス感染症による経済への打撃。

売上が減ったことにより、多くの会社が倒産したのではないだろうか？ と思っている人が多いかもしれません。

しかし、東京商工リサーチによると、2020年（令和2年）の全国の倒産件数は、7,773件となり、なんと前年比7.2%減と前年よりも倒産する会社が少なかったのです。

新型コロナウイルス感染症による経済への打撃に関して国、自治体、金融機関の支援が功を奏した形になったのでしょうか。

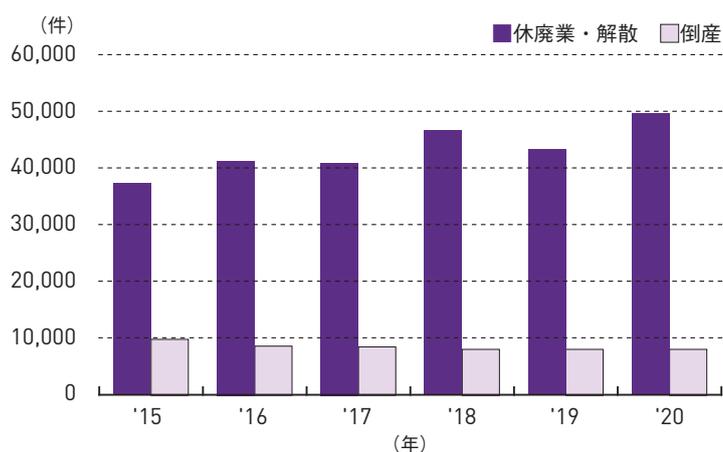
ですが、一方で、休廃業・解散企業を見てみると、4万9,698件となっており、こちらは前年比14.6%増と大幅に増えており、2000年の調査開始以来、過去最多を記録しました。

全国に広がった新型コロナウイルスにより、高齢の経営者が休廃業・解散の決断をする契機となったのです。

（次ページ図参照）。

（※休廃業・解散は、倒産（法的整理、私的整理）以外で事業活動を停止した企業と定義。）

休廃業・解散、倒産件数 年次推移



休廃業・解散 倒産件数 年次推移

(単位: 件)

年	休廃業・解散	前年比	倒産	前年比
2013	34,800	13.68%	10,855	▲ 10.47%
2014	33,475	▲ 3.81%	9,731	▲ 10.35%
2015	37,548	12.17%	8,812	▲ 9.44%
2016	41,162	9.63%	8,446	▲ 4.15%
2017	40,909	▲ 0.61%	8,405	▲ 0.49%
2018	46,724	14.21%	8,235	▲ 2.02%
2019	43,348	▲ 7.23%	8,383	1.80%
2020	49,698	14.65%	7,773	▲ 7.28%

出典: 東京商工リサーチ https://www.tsr-net.co.jp/news/analysis/20210118_01.html

休廃業・解散した会社を産業別に見ていきましょう。

最多はやはり、飲食や宿泊業を含むサービス業他で、1万5,624件（構成比31.4%、前年比17.9%増）となりました。

次に、建設業8,211件（同16.5%、同16.8%増）、小売業6,168件（同12.4%、同7.2%増）と続きます（下図参照）。

産業別をさらに分類した業種別では、飲食店が1,711件（前年比6.5%増）で1,000件を超えました。また、劇団やフィットネスクラブを含む娯楽業が30.3%増（326件→425件）、織物・衣服などアパレル業が9.3%増（772件→884件）となっています。

休廃業・解散 産業別

産業別	2020年			2019年
	件数	構成比	前年比	件数
農・林・魚・鉱業	591	1.2%	9.04%	542
建設業	8,211	16.5%	16.85%	7,027
製造業	5,518	11.1%	10.45%	4,996
卸売業	4,735	9.5%	9.68%	4,317
小売業	6,168	12.4%	7.29%	5,749
金融・保険業	1,817	3.7%	41.62%	1,283
不動産業	3,744	7.5%	17.15%	3,196
運搬業	837	1.7%	15.45%	725
情報通信業	2,452	4.9%	8.16%	2,268
サービス業他	15,624	31.4%	17.96%	13,245

出典: 東京商工リサーチ https://www.tsr-net.co.jp/news/analysis/20210118_01.html

このように、飲食業は宿泊や観光業とならんで、新型コロナウイルスの大きな影響にさらされてしまいました。

しかし、そんな中でも面白いデータがあります。

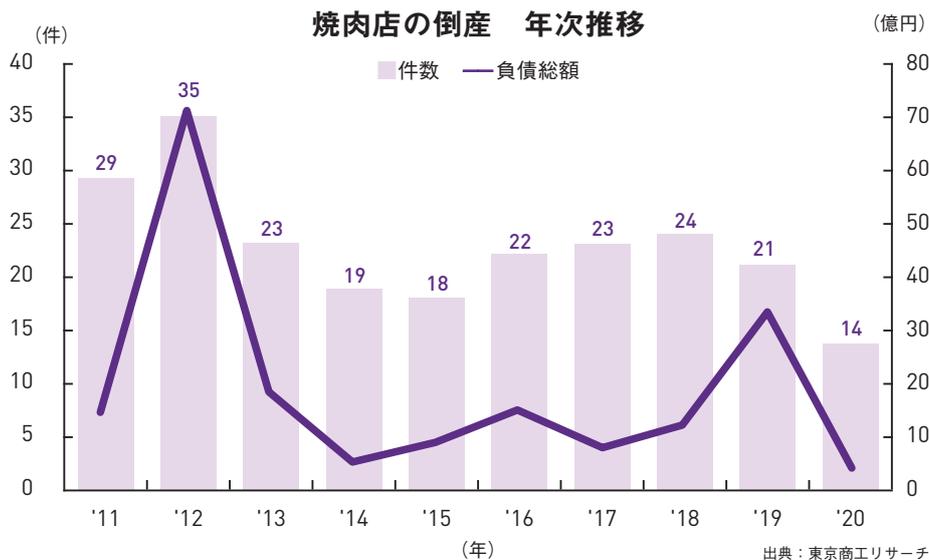
それは、2020年の焼肉店の倒産状況です。

同じく東京商工リサーチの調査によると、2020年の焼肉店の倒産は、14件（前年比33.3%減、前年21件）で、過去最少を記録したとのことです（下図参照）。

新型コロナウイルス感染症により、いわゆる三密回避が叫ばれる中、とある食べ放題の焼肉店では、トングの使いまわしや肉・野菜などの食材への飛沫などで、いの一番にやり玉に挙げられていました。そのため、2020年4月の緊急事態宣言発令時に倒産した焼肉店も出ました。

しかし、業界を挙げて、排煙装置による換気や一人焼肉のPRなどのコロナウイルス対策を行った結果、倒産件数は前年度を下回るようになりました。

飲食店自体の倒産件数は、過去最多の842件でしたが、対策をきちんと取り、迅速に対応を行ったところが生き残れるのだと、これで証明されたとと言えます。



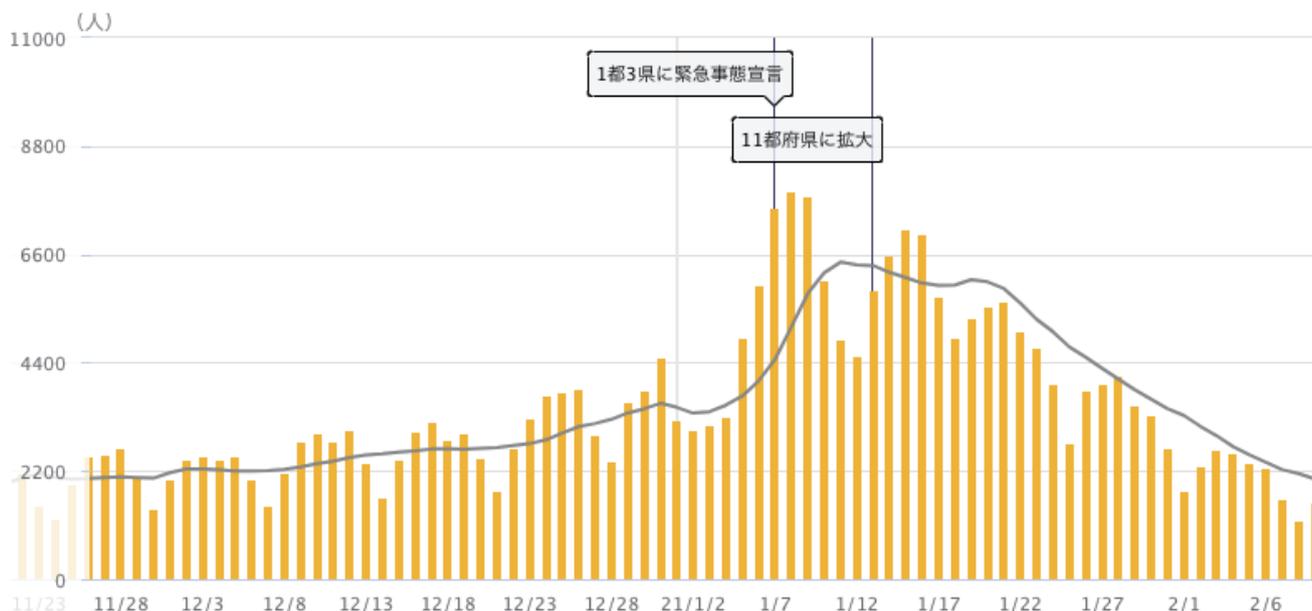
税制変更などによる今後の不動産市況について

新型コロナウイルスの第3波が到来し、1月7日には2回目の緊急事態宣言が11都府県に出されました。また、飲食店に対する時短営業の要請とそれに伴う協力金の支給などがなされています。

少し前になりますが、新型コロナウイルス感染症による死者数は、2月8日に6,500人を超えました。緊急事態宣言の延長がされ、いつ収束するのか、予断を許さない状況ですが、全国の感染者数は徐々に減っていています（次ページ図参照）。

今回は、不動産に対する税制が変わっていくことで、不動産市況がどのように変化していくのか見ていこうと思います。

日本国内の感染者数 (NHKまとめ)



※折れ線グラフはその日までの1週間の平均値を表しています。データは、クルーズ船を除きます(帰宅後の感染確認は含みます)。

出典：NHK <https://www3.nhk.or.jp/news/special/coronavirus/data-all/>

新しい税制～法律を知らないと高くつく～

今年は、長年の不動産業界の要望事項であった住宅ローン減税の対象が変わる予定です。これまでは、50㎡以上が対象でしたが、今後40㎡以上も加えられる予定です。

住宅ローン減税については以前もお話ししましたが、もう一度おさらいしておきます。

住宅ローン減税とは、住宅ローンを利用して、家を購入される方への特別な減税制度です。

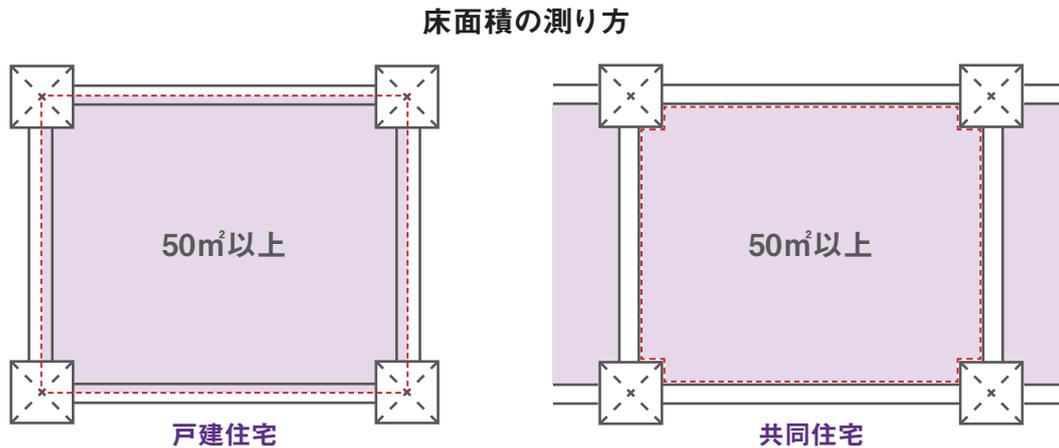
現行上は、床面積が50㎡以上の住宅の購入が適用要件ですが、これにより、10年間にわたって住宅ローンの年末残高1%が所得税(と一部の住民税)から控除されます。この控除額の最高は、400万円(長期優良住宅では500万円)、中古住宅でも最大200万円が控除されます。

例えば、住宅ローンの年末残高が3,000万円あったとすれば、1%の30万円が所得税から控除されることとなります。

ここで1つ注意が必要です。それは現行の広さ要件(50㎡)の計測方法は、戸建てとマンションでは違うということです。

戸建ては、壁芯という壁や柱の中心線から中心線までを測る方法で、床面積を出します。

一方で、マンションやアパートなどの区分建物は、内法という壁の内側から内側までを測る方法で計算します。つまり、マンションなどの方がやや狭く算出されるので、壁芯で50㎡だと住宅ローン減税の対象外になります。



ちなみに、いきなり50㎡と言われても、普通の人にはなかなかイメージしづらいと思います。

50㎡だと2LDKにあたり、家族3人くらいで住むのに適した大きさです。今回、対象になりそうな40㎡だと1LDKのマンションで、夫婦2人や単身の人が住むくらいの大きさになります。

また、これに合わせて住宅ローン減税の期間も10年から13年と3年ほど伸びる予定です。しかし、この適用を受けるには、新築の注文住宅だと令和2年10月1日から令和3年9月30日まで、分譲住宅（戸建て、マンション）だと令和3年11月30日までに契約したものが対象になります。

そして、消費税課税物件であることや40㎡以上50㎡以下の物件の購入者の年間所得税額が1,000万円を超える年は、住宅ローン減税を適用しないなど、細かい規定があるので、よく調べる必要があります。

コンパクトマンションブームが来るのか

では、この住宅ローン減税制度の変更により、今後、不動産にどのような影響がみられるのでしょうか？

まず、今売っている40㎡以上50㎡未満のマンションは、これまでは住宅ローン減税の適用外であり安く売られていたため、お得感があり、今回の制度の変更の影響ですぐに市場からなくなる可能性があります。

また、夫婦2人世帯や単身者は、住宅ローン減税を受けられる物件が増えるので、住宅を購入しやすくなります。

これまでは住宅ローン減税を受けるために、50㎡以上の2LDKの物件が多数、建設され販売されてきましたが、40㎡以上でも良ければ、1LDKの一回り小さいマンションが多数作られることが予想されます。

そうして、比較的高額な家賃を払っていた住民が賃貸から持ち家に転じていけば、不動産投資の方向性も変わってくると言えるでしょう。

菅政権の経済政策とは

菅政権は、昨年秋に発足したばかりで、まだ不動産に対する目新しい政策は打ち出されていません。

しかし、税制の変更（住宅ローン減税の面積要件の緩和と期間の延長、祖父母からの贈与税の上限緩和）、第3次補正予算によるグリーン住宅ポイント制度など業界を支える政策はすでに発表されています。また、黒田日銀総裁の任期は2023年4月までありますので、異次元の金融緩和は間違いなくそこまで続きます。

このように、住宅の建設や販売に対して様々な政策を行う理由は、何だと思いませんか？

それは、こういった業界は不動産業や建設業をはじめ、すそ野が広く景気に影響してくるからです。

家が売れば、住宅設備、外装・内装業、電気・水道・ガスなど、多くの業種で仕事ができます。引っ越しや家電、家具の販売業にも需要が出ます。

不景気な時だからこそ、「住宅を購入しやすくする」ことが、ずっと昔から政策の要（かなめ）になっているのです。菅政権もこのコロナ禍をなんとか乗り切り、ワクチンの普及まで持ち込めば、新しい不動産への政策も打ち出されてくるものと思います。

ちょっとためになる豆知識

現在、PayPayをはじめとする電子マネー決済がかなり普及しています。それに伴い、請求書払いといった、各種税金や電気、水道などの公共料金の支払いもできるようになっています。

従来、クレジットカードでも支払いができたのですが、10万円につき約800円の手数料がとられていました。

しかし、電子マネー決済では、原則手数料がかからず、かかる場合でも一件あたり66円から110円しかかかりません（LINE Payの場合）。

しかも、PayPay は、0.5～1.5%のポイントを手に入れることができます。LINE Pay の場合は、今年の3月まででしたら、ランクに応じて、1～3%ものポイントが手に入るのです。

まだ、東京都をはじめとする一部の自治体やインフラ企業の支払いだけが対象ですが、もし、お住まいの自治体やお使いのインフラ企業が対応をしているようでしたら、必ず利用しましょう！

下のブログで、最新の LINE Pay 対応自治体やインフラ企業の確認ができます。

「LINE Pay 請求書支払い」を活用する：LINE Pay 公式ブログ

🔍 <https://pay-blog.line.me/archives/74562305.html#topic1>

また、PayPay の場合は、下のホームページで確認できます。

PayPay 請求書払い - PayPay

🔍 <https://paypay.ne.jp/bill-payment/>

対象になっていない自治体にお住まいの方は

上記のホームページで調べてみると、自分の自治体対象になっていないところもたくさんあると思います。

そういった自治体であっても、コンビニ納付が OK であれば、他の方法を使うことができます。例えば、セブンイレブンの nanaco カードを使った支払い方法です。nanaco には、クレジットカードを使ったチャージの方法があります。現在では、紐付けできるのは、セブンカードのみとなっていますが、0.5%分のポイントがもらえます。

ポイントの還元率はよくないですが、コンビニ納付を採用している多くの自治体で使えるテクニックです。また、nanaco 2 枚の使用やセンター預かりを使えば、最高 20 万円までの納付が可能です（そういったことをしたくない方は、自治体の税務課で、納付書を分割してもらえば大丈夫です）。

< 免責事項 >

- ・ 当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資判断や運用戦略のご検討にあたり参考となる情報の提供を目的として作成されたものであり、実際の投資等に関わる最終的なご決定はお客様ご自身のご判断で行って頂きますようお願い致します。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資におけるいかなる利益も保証するものではなく、また、投資の結果によってお客様が思わぬ損害を被る可能性もあるため、投資を行われる際にはお客様ご自身で投資のリスクを慎重に検討されますようお願い致します。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツに掲載されている情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報等によっておりますが、当社がこれらの情報の正確性等について、全て、独自に検証しているわけではありません。当社はこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何らの表明又は保証をするものではありません。当社は、当社の商品、およびコンテンツの内容及び提供、並びにお客様による第三者への開示等について、お客様その他当社の商品、およびコンテンツの閲覧者に生じた一切の損害、損失又は費用について、損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害結果損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含め、これらについて債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何を問わず、何ら責任あるいは義務を負わないものとします。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツ中における、シミュレーションやバックテストについては参考データ等のご提供を目的として作成したものであり、将来の利回りを保証するものではありません。

Rich Dad Poor Dad Letter 2月号 - Part 1

発行日 2021年2月
発行者 寺本隆裕
発行所 APJ Media 合同会社
大阪府大阪市中央区南船場2丁目5番12号
クリスタファイブ 10F

©2021 APJ Media, LLC All rights reserved.

※この電子書籍の全部または一部を無断で複製、転載、改竄、公衆送信すること、および有償無償にかかわらず、本データを第三者に譲渡することを禁じます。