

# 《機構ニュース》 — 第 113 回発行 —

近畿定期借地借家権推進機構 2013/8/9

## ●不動産オーナーと消費税経過措置……特別顧問 坪多 晶子 (税理士)

消費税率が現行の5%から、平成26年4月1日以後は8%に、平成27年10月1日以後は10%に引き上げられようとしています。今回は消費税の増税の際に、旧税率の適用を受けることのできる経過措置と、不動産オーナーが気を付けるべきポイントについてお話しさせていただきます。添付ファイル (A4で4枚) からご覧ください。

## ●サ高住急増その現状……住宅新報

サービス付き高齢者住宅(サ高住)が急速に伸びております。住宅新報記事からの抜粋です。2011年10月に国土交通省と厚生労働省が、従来の高齢者専用賃貸住宅を1本化し制度改正してスタートさせましたが、この4月末には11万戸を突破しハイペースで伸びております。その背景には最大100万円/戸の補助や税制の優遇等国の手厚い優遇制度によるところが大きい。国は15年度まで続けるとしています。入居率は平均8割・100%が23%を占めています。支払額の平均は、食事込みで131,615円。戸数は大阪がダントツの10,950戸と東京の6,233戸を大きく引き離しております。入居者については完全自立した入居者は12.8%で、要介護3以上の入居者が28.3%でした。あと1年半で20万戸までは伸びるといわれています。有料老人ホームなどの数と拮抗してくるものと思われれます。選択肢が増える分その中身が問われてきます。ただ当面は不動産事業としては魅力的な事業です。人材育成やソフト政策の充実が急がれます。

## ●2013年上期近畿のマンション市場動向……不動産経済研究所 7/16

不動産経済研究所は7月16日近畿の2013年上半期(1~6月)の市場動向を発表しました。前年同期比9.5%増の11,318戸・価格は3,532万円(1.8%アップ)・㎡単価は50.5万円(4.1%アップ)となっております。又下半期は約13,700戸で大手デベ中心の市場としております。

[http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dtPDF/kisha/kinki2013.1-6.pdf](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/kinki2013.1-6.pdf)

## ●住宅減税追加30万現金給付は、消費税後の落ち込みを防げるか。

与党は、6月26日消費税導入後の住宅ローンの利用者並びに一部現金購入者に最大30万円・2015年10月以降は最大50万円の現金給付をすることを決めその効果等につきマスコミでも大きく取り上げられています。年収が少ないほど支援を厚くし、消費税導入後の住宅市場の落ち込みを防ぐとしています。住宅業界では「現金給付は大いに評価したい」としておりますが、マスコミやエコノミストの間では、給付制度は増税による負担増をすべて補てんする仕組みではないため駆け込み受注を減らす効果は薄いとする意見も多い。価格やローン金利の問題もあり住宅市場の振幅をどの程度抑えられるか未知数の部分も残ります。

\*\*\*\*\*  
編集責任・発行：事務局

特定非営利活動法人 (NPO法人)

近畿定期借地借家権推進機構

〒541-0056 大阪市中央区久太郎町1-8-9 船場中央ビル6階

T E L 06-6265-3643 F A X 06-6265-3644

<http://www.kinkiteisyaku.or.jp> [kinki20@kinkiteisyaku.or.jp](mailto:kinki20@kinkiteisyaku.or.jp)

\*\*\*\*\*