

TAKAMATSU GATE

つぎで

特集 これからの時代、
資産を活かすためにできること。

CONTENTS 将来の市場を見据える長期安定経営
資産を活かすために知りたい税金と建物の関係
オーナー様に聞きました! 資産価値を活かし、つなげるために。

3



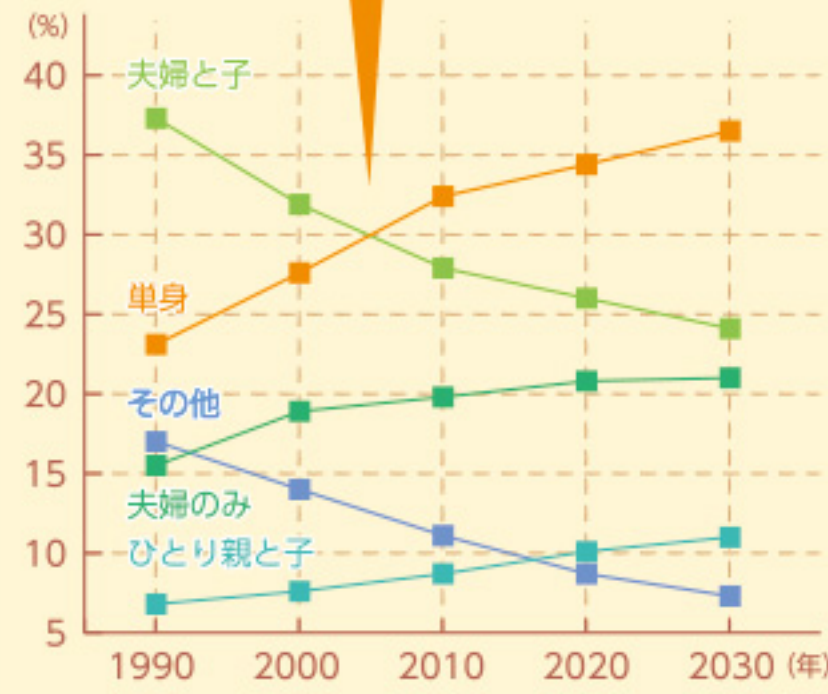
市場変化

ご存じですか?
世帯数・住宅需要…
市場を変える将来予測

総務省統計局の発表によれば、日本の総人口は2008年をピークに減少へと向かっています。しかし、国立社会保障・人口問題研究所の発表では、総世帯数は2019年まで増加を

■家族類型別一般世帯割合(%)

単身世帯、ファミリー世帯の割合が2006年には逆転。今後、その差はさらに広がると予測されます。



【日本の世帯数の将来推計(全国推計)の概要(2013(平成25)年1月推計)】(国立社会保障・人口問題研究所)
(http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/J/HPRJ2013/t-page.asp)
をもとに高松建設株式会社作成



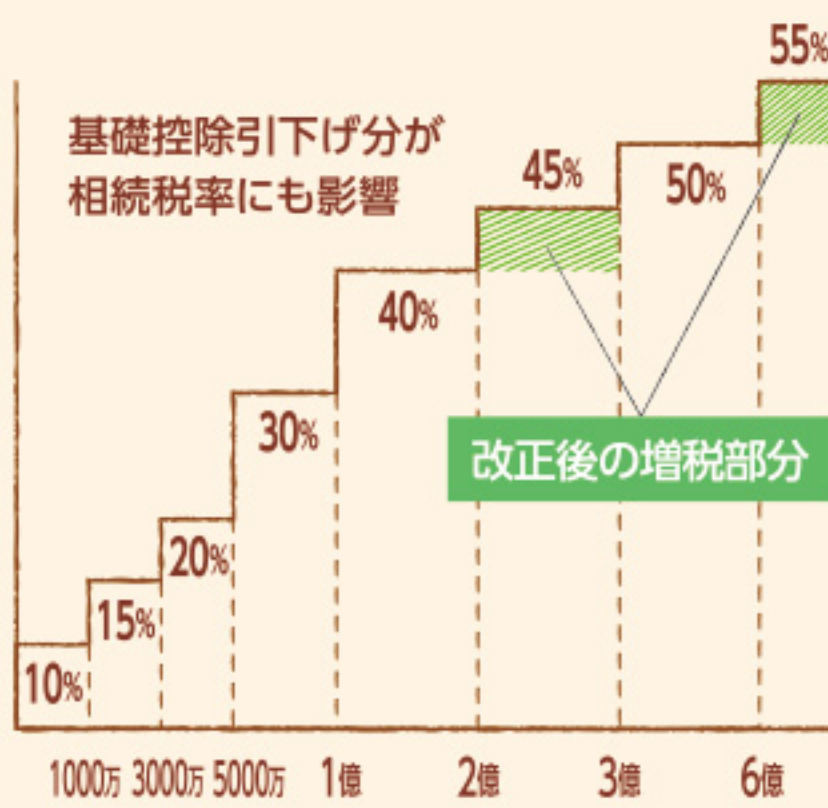
■小規模宅地の特例の見直し(2010年1月)

一棟の建物に居住用と貸付用とが混在



改正前 マンション併用住宅は240㎡までは全体が80%の減額
改正後 自宅部分は240㎡までは80%の減額
貸付部分は200㎡までは50%の減額

■相続税の税率構造の見直し(2015年1月)



あまり知られていませんが、2010年に小規模宅地の特例の適用が厳格化されました。都心の自社ビルの最上階や自己所有の賃貸マンションの二室にお住まいのオーナー様には、

100人中4人以上?
隠れ増税は
すでに始まっています

相続税

これからの時代、
資産を活かすためにできること。



隠れ増税がすでにスタートしています。たとえば、東京都内の地価の高い地域では、相続税の課税対象者が4人に1人になっているという試算もあります。また、今回の税制改正によって引き下げられた基礎控除分は、そのまま課税対象財産になります。つまり、家賃や地代収入はこれまでと何も変わらないのに、方がこの時には相続税だけがアップするということです。土地とご家族を守るためには、長期的ビジョンに沿った相続対策・相続税対策を講じる必要があるのです。

あしたの資産価値を高める読本

TSUGITE

3

C O N T E N T S

- 2 特集
これからの時代、
資産を活かすためにできること。
■ 将来の市場を見据える長期安定経営
■ 資産を活かすために知りたい税金と建物の関係
- 5 Interview
オーナー様に聞きました!
資産価値を活かし、つなげるために。
- 7 お役立ち
賃貸経営成功術 成功ボタン
オーナーズプラス(OWNER'S PLUS)
- 9 Q&A
マンション経営 Q&A
- 11 How to
満室経営のヒント
受け継ぐ資産
- 13 Case study
オーナーズアイデア
成功事例に学ぶ改修事例
- 14 Information
アンケートご協力をお願い
ご相談窓口
ギフトリレー



「TSUGITE(つぎて)」とは、人から人へ想いや資産をつなぐ、継ぎ手。そして、古くは木材、現在では鉄筋などといった、2つの部材をつなぐ構造を意味します。それは、賃貸マンションおよび事業用建物を経営するオーナー様が先代より受け継いだ資産や企業の資産を次代へつなぐ、また、オーナー様の想いと高松建設の技術をつなぐ、そして「アイデアが土地を活かす」を次へつなぐ想いを込めた言葉。そんな強い結び目を目指して、資産価値のあしたをお考えの皆様へ寄り添う情報誌です。

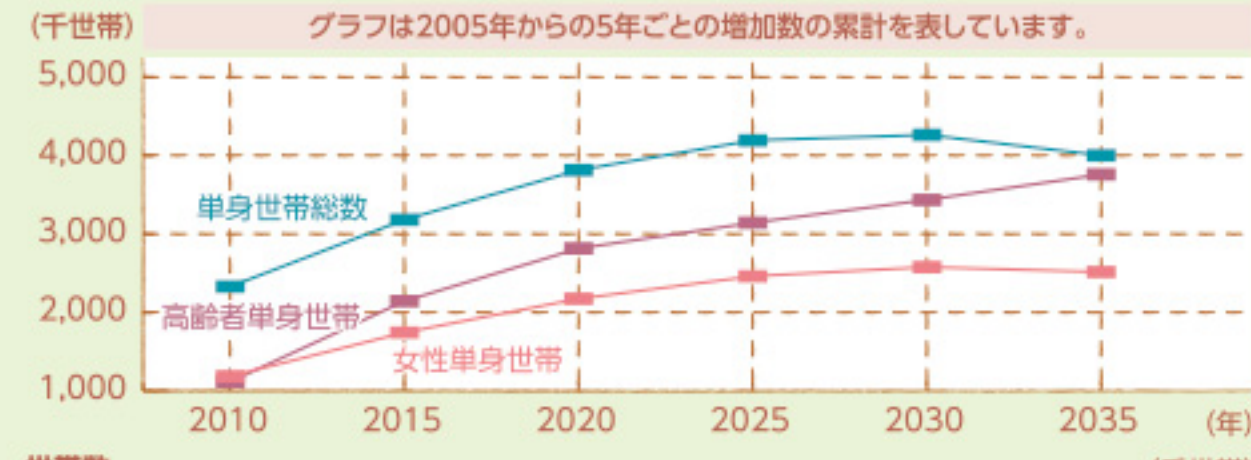
市場変化

将来の市場を見据える
長期安定経営

データを読み解き、暮らしを見つめる

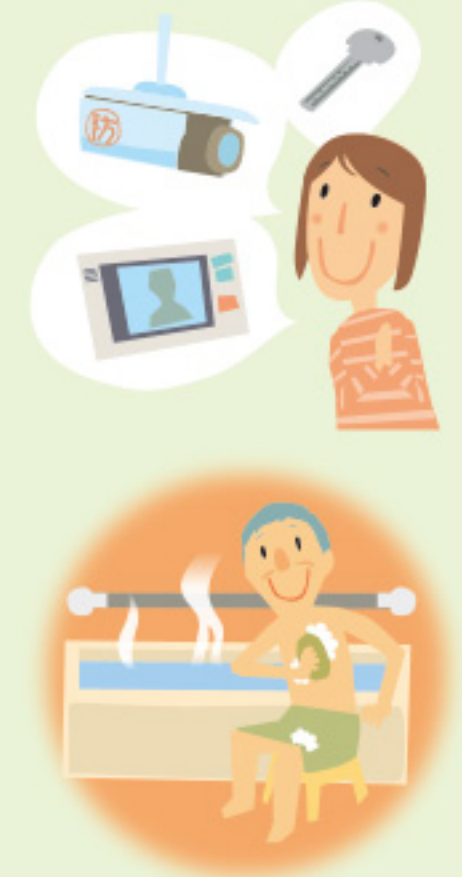
市場変化は日本全体で同様ではありません。地域によって少子高齢化の進展や世帯数の推移は変わります。だからこそ、今後の長期安定経営では、マンションが建つエリアの特性をより細分化し、深く知る必要があるのではないでしょうか。どのよ

■女性単身世帯・高齢者単身世帯の増加予測(全国)



世帯数	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
単身世帯総数	14,457	16,785	17,637	18,270	18,648	18,718	18,457
女性単身世帯	6,793	7,980	8,536	8,966	9,253	9,370	9,307
高齢者単身世帯	3,865	4,980	6,008	6,679	7,007	7,298	7,622

「日本の世帯数の将来推計(全国推計)の概要(2013(平成25)年1月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所) (http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2013/t-page.asp) をもとに高松建設株式会社作成 ※2005年の世帯数は(2008(平成20)年3月推計)より



うな地域でも「暮らし」と「周辺環境」は密接な関係にあります。単身世帯の増加にともない単身者向けの店舗やサービスが充実するといった、生活者の暮らしやすい環境がつけられていきます。賃貸マンションも同様に時代とともに変化する「その地域の環境」に応じて、求められる価値を探り、新しい住まいの価値を提供することが重要です。

生活する側の視点に立った経営

時代や市場が変化する状況で大切なのは、入居者様の視点に立つことです。たとえば、高齢者世帯の需要が高まるのであれば、浴室に手すりや暖房の設置といった、段差だけでなく温度差にも配慮した住環境を構築する。単身女性に人気のエリアなら、防犯カメラやオートロックの設置など、セキュリティ面の強化を図ることが競争力のある付加価値となります。そして、どんなエリアにおいても、まずは入居者様が安心して暮らせること。機器の故障や水道のトラブルなどに、いつでも迅速な対応ができる環境を整備することも、安心をご提供するひとつの方法です。

資産を活かすために知りたい
税金と建物の関係

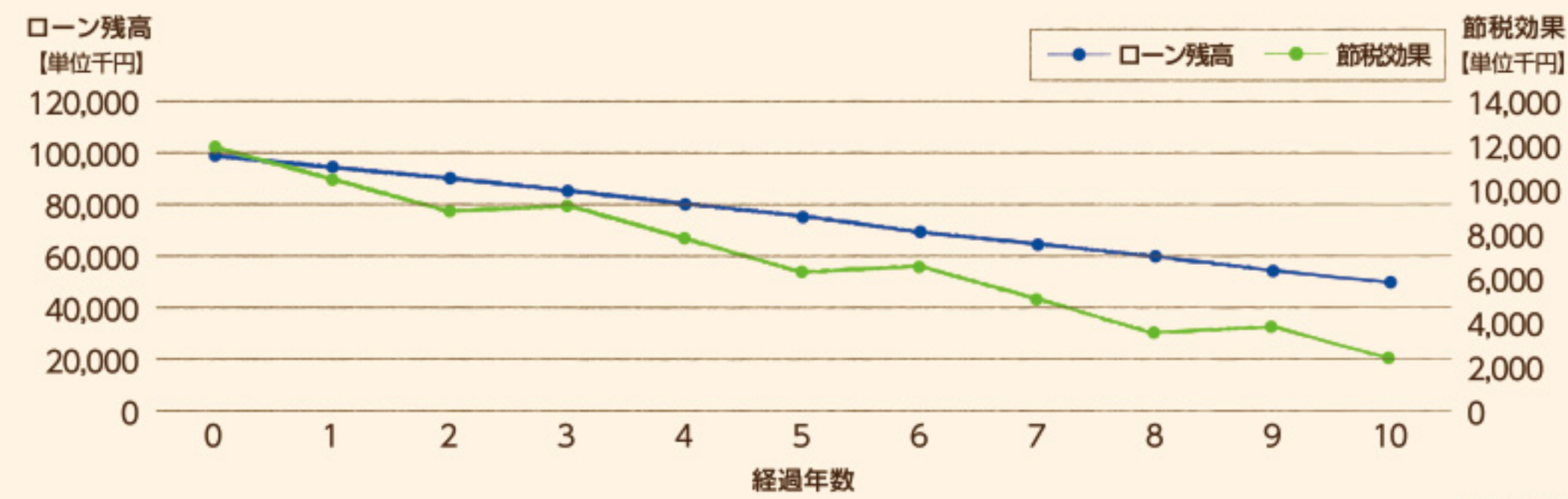


ローンと税金の
バランスを考える

相続税の対策としてローンを組んでマンション建築を検討されることも多いと思いますが、その場合には節税額とマンション収支のバランスを考えることが大切です。上図を見てわかるように時が経つにつれローン残高が減り、節税効果は薄れていきます。したがって、節税効果のみを考えると、ある程度建築してすぐの方が有利だといえることがわかります。しかし、一方で時が経つにつれマンションの収益から納税資金は得られているとも考えられます。

税負担を減らす
評価額を下げる方法

マンション建築をすると節税になると聞かれたことがあると思います。では、なぜマンション建築に節税効果があるかという点、それは相続税を計算する上での評



経過年数	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ローン残高	100,000	95,000	90,000	85,000	80,000	75,000	70,000	65,000	60,000	55,000	50,000
建物評価	60,000	60,000	60,000	54,000	54,000	54,000	48,000	48,000	48,000	42,000	42,000
節税効果	12,000	10,500	9,000	9,300	7,800	6,300	6,600	5,100	3,600	3,900	2,400

※1億円(全額20年ローン)でのマンション建設を想定 財産の状況によりグラフのイメージは変わることがあります。



建物の評価額 賃貸の建物だと3割減額
土地評価額 貸家建付け地だと2割～3割程度減額

価方法の特性から生じるものなのです。建物はその建築価格ではなく固定資産税評価額を基に計算するのですが、一般的に固定資産税評価額は建築価格よりも低い金額となります。また、賃貸している建物については借主に賃借権があるとして建物評価を3割減額することにできます。さらにその敷地までもが

貸家建付け地(かしたてつけ地)として2割～3割程度減額されることとなります。したがって、建築価格とその評価減による差が財産の圧縮になり節税効果を生むこととなります。マンション建築は不動産の評価を下げる上では最も効果的だと言えます。

相続税

相続税の負担を試算する



相続税法の改正で今までは相続税の負担がなかった人たちにも相続税が発生するケースが出てくると思われます。左図のケースの場合、今までは基礎控除といわれる非課税枠が「5000万円+1000万円×法定相続人の数」であり、図のケースだと相続人は2人なので7000万円までの財産であれば相続税は

相続税試算例

- 1人暮らしの母親が他界
- 相続人 子2人
- 財産内容
 - 賃貸マンション 1億円
 - 借入金 -8,000万円
 - 自宅 2,000万円
 - 預貯金 2,000万円
- 財産合計 6,000万円



基礎控除

$$\begin{matrix} \text{基礎控除額} \\ 3,000\text{万円} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{法定相続人の数} \\ 600\text{万円} \times 2\text{人} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{相続税基礎控除額} \\ 4,200\text{万円} \end{matrix}$$

課税対象

$$\begin{matrix} \text{財産合計} \\ 6,000\text{万円} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{相続税基礎控除額} \\ 4,200\text{万円} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{課税対象額} \\ 1,800\text{万円} \end{matrix}$$

納税額 180万円

かかりませんでした。しかし、改正により基礎控除が下げられたことにより180万円の税負担が必要となります。今回のケースであれば仮に税金が発生したとしても相続財産の中の預貯金2000万円の中から納税をすればよいわけですから、相続人にとってはそれほど負担を感じないかもしれません。しかし、地価の高い地域では不動産の割合が高く、預貯金が少ないといったケースが比較的多く想定されます。その場合、相続人は自らの預貯金から相続税を負担するか、引継いだ不動産を処分して納税資金を捻出しなければなりません。

ワンポイント
生前贈与も
ひとつの方法



年間百十万円まで非課税、ただし注意が必要

生前贈与の場合、相続開始前3年以内に相続人に行った贈与は相続税の課税対象となりますので、注意が必要です。なお、相続人でない孫や子供の配偶者への贈与はこの対象にはなりませんので、贈与される対象を検討されるとよいでしょう。

マンションの分割贈与

マンションや持ち分の一部を贈与することも可能です。具体的には登記簿上に贈与した旨を登記することができ、賃貸マンションであればその収益を移転することができます。また、節税効果もありません。ただし、不動産の贈与には登録免許税や不動産取得税が課税されます。

相続時精算課税制度
対象者も見直し

税制改正により、子、孫への贈与税の税率が一部減額されています。また、精算課税制度も孫への贈与も対象になり、適用年齢も引き下げられました。

税制は非常に複雑で難解です。信頼できる税理士への相談をおすすめします。