# 街角情報館NEWS

第一ハウジング株式会社

2012年８月号

**第一ハウジング株式会社**
〒212-0015　川崎市幸区柳町 2-2
URL　http://www.machikado.co.jp
E-mail　info@machikado.co.jp
TEL 044-541-5000　FAX 044-541-5222

## 【えっ!?空室対策が相続対策？】　弊社代表・加藤の法人会会報誌掲載記事全文

**税金クイズ・・・ではありませんが、こんな数字ご存じでしょうか?**

Ⅰ. 231280 人(平成 22 年人口動態統計による死亡者数)・・・の内、相続税課税対象者何人?
　① 10000 人　②16000 人　③20000 人　納税者の 1 人あたり平均納税額 3403 万円でした。
Ⅱ. 小規模宅地の評価減の改定(平成 22 年実施)に伴う東京国税局管内の年換算の納税者数増加比率(推計)　は?
　① 10%　② 15%　③ 20%
Ⅲ. 全国で起こされた遺産分割事件(訴訟)件数は何件?
　① 5000 件　②10000 件　③15000 件
　このうち 2 年を超え 20 回以上の審理が行われたのが全体の約 10%でした。
Ⅳ. 川崎区・幸区の空き室率　①15%10%　②10%15%　③20%15%　**≪正解は末尾に≫**

私たちを取り巻く相続関連の各種数値は大きく変化し、さらには消費税・所得税の増税、相続税の基礎控除の改定(増税)が予想されるなかで、個人や会社の資産、財産を守っていくのが大変な時代になりました。
現在土地活用や相続対策として、建築会社(ハウスメーカー)・銀行に薦められ不動産賃貸を始められたオーナー様は少なくはないと思います。
最近の弊社への相談の第一は、賃貸の空き室対策です。この空き室はいろいろな問題が内在しているのです。
空き室は最悪銀行返済の問題にもなりますし、相続（争族）問題にもなる事を理解しておく必要があるのです。

1. 貸家建付地の評価減(30%減)が空き室状況により 100%適用にならない事で、当初建築会社、銀行が言っていた相続税評価の減税効果が想定を下回り、結果納税額が増えてしまう。賃貸物件取得の為の借り入れは、その額がそのまま評価の圧縮にはなりません。
2. 空き室対策としててっとり早く家賃を下げたとすると、入居者の質が下がり、家賃回収・管理に手が掛かり相続人が相続財産として受け取りたがらない事になります。
3. 賃貸物件が複数ある場合、入居率により収益格差で不公平が生じ、結果遺産分割協議が話し合いでは解決せず、訴訟になってしまったりすることもあります。
4. さらには、遺産分割協議が 10 ケ月以内に成立しなかったことで、相続の際の各種優遇措置の適用が受けられない事で思わぬ納税をすることになったりするのです。これを避けるため緊急避難として、不動産を共有にしてしまうのです。この共有が後になって兄弟姉妹の確執につながり、親の思いの届かぬ最悪の結果になることが多いのです。
共有が共憂になり争続となるので絶対に避けなければなりません。

相続対策を節税対策と思われている方が多いようですが、相続対策の第一は分ける対策、第二は税金を現金で納める準備、そして第三は節約する準備の 3 つの対策のバランスが大切なのです。
相続税を納める必要のある方の資産の 60%が不動産という統計結果があります。未だに、相続税は物納で、とお考えでしたら大変です。基本的に現在、物納はとても難しい事になっています。
全部が現金であれば、2 つの対策はいたって簡単です。ただし、節税はできません。 それだけに節税目的としての不動産の運用・所有はとても重要です。所有不動産の円滑、適切な運用は大きな課題であり、空き室対策は相続対策なのです。
また、すでに改正になった、小規模宅地の評価減の特例、事業承継人の有無で 50%～80%評価減の適用が受けられなかったり、自宅の同居者がいない事で 50%の評価減が受けられず納税を余儀なくされた方が急増しているのです。
親孝行者しか評価減を使わせてあげないよ、という税制改正を正しく理解していくことが大切なのです。また、所得税の増税対策としての、所有不動産の法人化も早急に検討される事をお勧めいたします。

適切な対応、助言に基づいて空き室を無くし、喜んで受け継げる不動産を所有し、円滑な相続対策をぜひとも実現していただきたいと思います。

クイズの正解　Ⅰ　②　Ⅱ　②　Ⅲ　②　Ⅳ　③

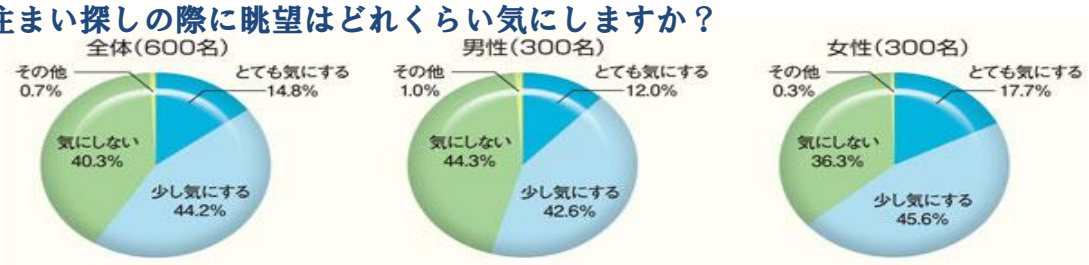
（企画室・青木）

# 【住まいの眺望】に関するアンケート

**【調査概要】調査対象　賃貸住宅に住んでいる 20 歳代～40 歳代の男女　600 名**
**調査期間　2011 年 11 月**
**調査方法　インターネットリサーチ**

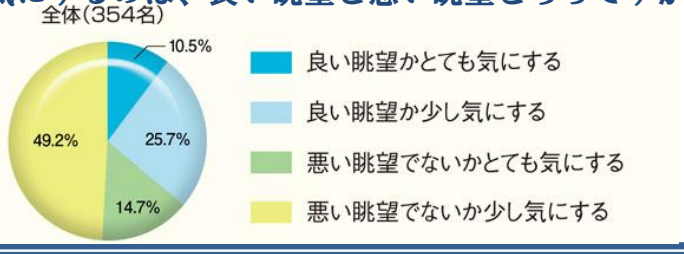
映画やドラマに出てくるような、夜景がきれいなお部屋に憧れたことのある方もいるのではないでしょうか。誰しも、自分のお部屋から素敵な景色が見えたら、少なからずうれしいはずです。
では、実際に　エンドユーザーは住まい探しの際、眺望についてどのように考えているのでしょうか？
賃貸住宅に住んでいる 20 歳代から 40 歳代の方々600 人に、住まい探しの際に眺望についてどれくらい気にするかを聞いたところ、「とても気にする」が 14.8%「少し気にする」44.2%と全体の約 6 割が「気にする」と回答しました。男女別で見ると、「とても気にする」と「少し気にする」の合計が、男性は 54.6%、女性は 63.3%となっており、女性の方が眺望を気にしているのがわかります。

## Q1.住まい探しの際に眺望はどれくらい気にしますか？




さらに、「気にする」と「少し気にする」と回答した方 354 名に、気にするのは良い眺望と悪い眺望の　どちらかを聞いたところ、「良い眺望かとても気にする」と「良い眺望か少し気にする」の合計 36.2%　なのに対して、「悪い眺望でないか、とても気にする」と「悪い眺望でないか少し気にする」の合計が 63.9%と「悪い眺望を気にする」が圧倒的に多い結果となりました。

## Q2.気にするのは、良い眺望と悪い眺望どちらですか？




【at home より抜粋】　（本店営業部　高橋）

## お届けしたのは・・・

賃貸営業部
江川直樹

資格：宅建
賃貸不動産経営管理士
出身：大田区
趣味：ダンス、人間観察
おいしいお店を探すこと

企画室
青木裕子

資格：宅建、CFP
毎年夏は実家のある青森まで 1 人で運転して帰ります。
全行程約 750km。一日の運転距離は国交省の安全基準を大幅にオーバーしてます。

本店営業部
高橋芳文

7 月 25 日付で第一ハウジング(株)を退社させていただきました。入社以来 8 年間、オーナー様からの暖かいご支援とご指導に感謝いたしております。
ありがとうございました。