

賃貸住宅で相続税節税

魅力ある物件、土地所有者に提案

大東建託

防音性高めた床

エイブル

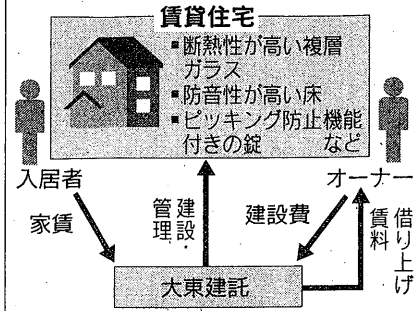
戸建て意匠凝る

2015年からの相続増税控え、住宅関連企業が節税ニーズの取り込みに動き出した。土地や建物の評価額を下げられる賃貸住宅経営を促す。大東建託は防音性を高めるなど借り手がつきやすい物件を企画し、14年度の工事受注高を1割程度増やす。不動産仲介大手のエイブルはオーナーが将来住むことも見据えた戸建て賃貸を提案する。良質な賃貸住宅の供給増加につながる可能性もありそうだ。

相続税は現預金、不動産など遺産の評価額から基礎控除額を引いた額に課税される。15年から控除額が4割引き下げられ、地価が上がるため評価額が下がり、会を13年度見込みより3

賃貸住宅経営の提案イメージ

(大東建託のケース)



土地オーナーへの提案を多様化し、需要を掘り起こす(大成ユーレックのセミナー)

▼相続税の課税強化

2015年1月から相続税の基礎控除額が現行の「5千万円+法定相続人1人あたり1千万円」から「3千万円+同600万円」に縮小される。このため遺産の評価額が基

礎控除額を上回り、相続税の課税対象になるケースが増える。12年の相続税の納税者は約12万6千人。納税額は約1兆2500億円。土地が相続財産の約46% (金額ベース) を占める。

割多い1100回に増やす。13年度に6400億円を見込む工事受注高を、14年度は500億円程度上積みする計画だ。

エイブルはアパートなども配慮する。汚れが残りにくい外壁材や色あせにくい塗装の採用などで維持管理費も抑える。

同社は子供が部屋を駆け回ったときなどの音を吸収して半分程度に低減する独自の床構造を開発。耐震性や省エネ性に加え、入居者間のトラブル

代が住む選択肢を残せるように、賃貸住宅経営に踏み出しやすくする。安定した賃貸収入を見込めるよう入居者向けサービスも充実させる。トランクルーム運営会社と組み、当面使わない本や服の保管サービスを安く提供し、部屋を広く使えるようにする。エイブルは賃貸住宅の建設を請け負う工務店から紹介料、オーナーから管理手数料を受け取る。

大成建設子会社の大成ユーレック(東京・品川)は、賃貸アパートの建設後にオーナーから借り上げて家賃収入を9割程度保証するサービスの提供

期間を20年から30年に延長した。戸建て住宅や分譲マンションが主力の住宅大手も賃貸集合住宅の需要開拓に力を入れる。積水ハウスや大和ハウス工業は太陽光発電設備を搭載して入居者の光熱費を抑えるプランを提案。大量調達で設備導入費を下げる利点などを生かす。賃貸住宅の経営では経済情勢や入居率に応じて家賃を見直すため、オーナーは当初見込んだ収入が得られない場合もある。そのため競争力が高い魅力ある物件プランが求められる。

エイブルはアパートなども配慮する。汚れが残りにくい外壁材や色あせにくい塗装の採用などで維持管理費も抑える。

賃貸住宅の経営では経済情勢や入居率に応じて家賃を見直すため、オーナーは当初見込んだ収入が得られない場合もある。そのため競争力が高い魅力ある物件プランが求められる。