

部屋や物件の「価値を高めて」、お客様に選んでいただく、方法を前向きに検討していただくというお約束です。



ここまで話したときに、A氏が一番多くオーナー様から聞くのは「今の管理会社は、何も提案してこない」という言葉です。あるいは「家賃の値下げしか提案してこない」という言葉です。管理を預かっていながら、何も提案しない管理会社が多いことに、A氏はいつも驚きを感じています。

さて、仮に3番目の方法にオーナー様が興味をもたれた時、さらにA氏は、オーナー様のご意向を知るために、「あと何年、

この物件で賃貸経営を続けるのか」「ご所有の物件を、どのように所有していきたいのか」と質問をします。仮に費用をかけて、お部屋の価値を高めるとしても、オーナー様の考えによって「簡易なリフォームか」「リノベーションを施すか」の答えが異なるからです。たとえば築15年を過ぎていれば、水回りの設備も入れ替え時なのですが、あと5年や10年で取り壊すなら、表層だけ新しくする方法でも、持たせることが可能です。浴室も、表面塗装かシートを貼って水栓金具や鏡を取り替えるだけで十分です。でも、「もっと長く賃貸物件として働いてもらいたい」、地域の中で「見窄（すば）らしい物件は所有したくない」というお考えなら、ここで物件に投資をして、地域で長く競争力を保ちながら、しっかり回収していただきたいとA氏は思っています。まず、オーナー様のご意向を正確に確認して、最良の提案をすることが、「空室を埋めて管理を託される」という業務の、最も大切な考え方であることを、A氏は確信しているようです。



大家さんのための

税金基礎講座

不動産は借入をして取得した方が相続税対策になる？

今回のテーマは「不動産を購入するときには銀行から借り入れをした方が相続税の対策になるのか？」についてです。ご存知の通り、相続税の基礎知識として、相続が発生したときに亡くなった方から相続人が引き継ぐ財産は、プラスの財産（現金・有価証券・不動産等）だけではない、という取り決めがあります。相続が発生した時の亡くなった方のマイナスの財産（借入金・固定資産税の未払分等）も引き継ぐことになります。これによって、相続税の計算をする上では、このプラスの財産からマイナスの財産を控除することができるので、借入金などの債務がプラスの財産よりも多い場合は「相続税がかからない」ということになります。なので「借金して賃貸建物を建てると・・・」という理屈が、銀行等か

ら勧められることになる訳です。このような基礎知識をもとに、「相続開始時には借金があった方が相続税は軽減されるので、不動産のような大きい買い物をするときは、借入をして買った方がよい！！」と考える方が多いのですが、果たしてこれは正しいのでしょうか？



ここで1つの例を挙げて考えてみたいと

思います。Aさんが現金1億円を持っていたとします。Aさんはこの現金1億円を使って、所有している土地に賃貸建物を建てた（取得した）とします。

<土地> 路線価格 8,000 万円
(路線価 20 万円×土地面積 400 m²)

<建物> 取得価格 1 億円

現金1億円は相続財産の評価額においても1億円ですが、その1億円で賃貸建物を取得すると、土地の評価が貸家建付地となるので約2割ほど軽減されます。

8,000 万円×(1 - 20%) = 6,400 万円

※ 本来なら借地権割合によって計算するのですが今回は概算で20%としています。

1 億円の建物も固定資産税評価で60%となり、さらに借家権割合30%が軽減されます。

1 億円×60%×(1 - 30%) = 4,200 万円

この計算によって、賃貸建物を取得すると、1億円の現金が相続税上は4,200万円と評価されるので、5,800万円が節税の対象額となります。しかも土地の評価も1,600万円減るので合計7,400万円が節税対象です。

財産状況（自己資金の場合）

取得前のB/S		取得後のB/S	
プラスの財産	マイナスの財産	プラスの財産	マイナスの財産
現金 1億円		建物 4200万円	
土地 8000万円		土地 6400万円	
1億8000万円		1億600万円	

1億8000万円 - 1億600万円 = 7,400万円(節税の対象額)

これが「貸家建付地による相続税対策」ですが、つぎに、同じAさんが手許にある現金1億円を使わず借入れをして、先ほどと同じ1億円の建物を取得したらどうなるでしょうか。

まず購入前の状況は先ほどと変わりません。ただ、今回は借入れをしますので、借入れによってプラスの財産（現金）が1億円増えるとともに、マイナスの財産（借入



金）も1億円増え、トータルとしては、プラスの財産2億8000万円－マイナスの財産1億円、で残りは1億8000万円のプラスになっています。ここまでの状況を見ると「借入をしても取得前と何も変わっていない」ことが分かります。

財産状況（借入の場合）

取得前のB/S		借入後のB/S	
プラスの財産	マイナスの財産	プラスの財産	マイナスの財産
現金 1億円		現金 1億円	借入金 1億円
土地 8000万円		現金 1億円	
1億8000万円		土地 8000万円	
		2億8000万円	1億円

では、この借り入れた1億円を使って建物を取得すると、プラスの財産は、

1 億円（現金） + 6,400 万（土地） + 4,200 万（建物） = 2 億 600 万円

マイナスの財産は、1 億円（借入金）となり、2 億 8000 万円が1 億 600 万円となり、7,400 万円が節税の対象額となります。

取得後のB/S

プラスの財産	マイナスの財産
建物 4200万円	借入金 1億円
土地 6400万円	
現金 1億円	
2億600万円	1億円

1億8000万円 - 1億600万円 = 7,400万円(節税の対象額)

こう見てみると、自己資金を出して建物を取得した時と、借入れをして建物を取得した時の「最終的な評価額も節税の対象額も」全く変わりません。つまり、「借入はしてもしなくても結果は同じ」ということです。

以上のことから、借金があるから相続税対策になったのではなく、借り入れてきた現金1億円が不動産に変わったために相続税対策になったと理解することが正しいのです。借金をしなくても相続税評価額を減額させることは出来ますので、「借入れをして取得した方が相続税対策になる」という迷信には今後ご注意ください！！

空室対策実践塾

賃貸住宅の床材が「最近ちょっと変わった」というお話

最近では床材もかなり変化してきました。20 年前から今日までは、「フローリングいい！」というニーズが高かったのですが、最近の床材事情はちょっと変わって来ますので、そのお話をしたいと思います。

床材が変わってきたと思う一つ目は、フロアタイルの充実です。フロアタイルとは塩ビ素材で出来た床材で、メーカーから様々な種類や柄が出ています。木目調のものはかなりリアルに出来ており、素人にはフローリングかフロアタイルかの見分けは付かないと思います。人によっては冬に足が冷たく感じるとか、夏にべたつくとか仰



る方もいますが、入居者をご案内している中で、フローリングかフロアタイルかを気にする方はほとんどいません。フローリングよりもフロアタイルの方が種類や柄が色々選べること、薄いものもあり既存の傷んだフローリングの上にも貼りやすいことから、かなり普及してきています。石の柄やタイル調なども有り、お部屋に今までにない個性を出すことが出来ます。



二つ目は、クッションフロアの質の向上です。クッションフロアとはキッチンや洗面所などの水周りによく使われるビニール系シート床材で、耐水性に優れていて安価です。最近では傷や汚れに強い店舗用のものや、様々な色柄のものが増えてきました。今までにないオシャレなものが沢山用意されています。これまでのように水周りにだけ使うのはもったいなく、メーカーカタログの写真も、居室で使われているものばかり掲載されています。床は木目、という既

成概念を取り払い、あえてフローリングやフロアタイルでなくクッションフロアを洋室に使うと、お部屋の雰囲気がガラリと変わっていいと思います。しかも、施工コストが安いのですから、やってみる価値はありますね。



三つ目は、カーペットが見直されてきたことです。「カーペットは嫌われる」と長年思ってきましたが、最近では素敵なタイルカーペットもたくさん出てきています。フローリングの上に敷いてもズレにくく、吸着跡も残らないタイプ、四角ではなくかわいい六角形のタイプ、洗えるタイプ等々。同じストライプ柄のものを 90 度傾けて縦横に貼るのも素敵ですし、色を数種類、濃淡を付けてミックス貼りするのも素敵です。基本的には入居者さん一代限りで、退去したら交換する必要がありますが、価格もわりと安価ですし、今までにない特徴が出せますので、お子さんのいるファミリータイプなどに使ってみてもいいかも知れま



せん。購入して自分が住む中古マンションのリノベーション市場でも、カーペットを使っている物件が少しずつ増えて来ているそうです。イメージはホテルの寝室の床のような感じなんだそうですよ。カーペットもだんだん復活してくる予感がします。

このように、最近の床材はどんどん進化し、気軽に使える価格で素敵なものがたくさん出て来ました。賃貸住宅を持つ大家さんにとっても、選択肢が増えるのは嬉しいですね。まずはどんなものがあるのかを知って、是非お部屋のリフォームの時に取り入れて頂きたいと思います。

賃貸経営で満室を維持するための

アパートマンション館株式会社

賃貸経営ニュース

11月

■発行日：2016.11.1 第5巻3号（通算51号）
■発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

今月のトピックス ●賃貸経営塾 「オーナーの考えによって空室対策は異なる」
●税金基礎講座 「借入は相続対策？」 ●空室対策実践塾 「最近の床材について」

賃貸経営塾

オーナーの考えによって空室対策は異なる

不動産会社に勤めるA氏の業務は「オーナー様から管理をご依頼いただくこと」です。そのために、毎日のように地域のオーナー様を訪問しています。

A氏の信条は「空室でお困りのオーナー様と一緒に、空室を埋めるお手伝いをしたい」ということなので、まず、空室物件を探し、それからオーナー様宅を訪問します。運良くお会いできる機会が得られたら、彼は、ある質問をすることになっています。それは空室を埋める“3つの方法”の「どれを選択されるのか？」という質問

- ①現状のまま何もせず募集
- ②家賃を下げて募集
- ③価値を高めて募集する



です。3つの方法とは、1番は「現状のままで募集を続ける」こと。2番は「家賃や条件（フリーレントなど）を下げて募集する」という方法。3番は「リフォームやリノベーション等によってお部屋の価値を高めて、適正な条件で募集する」という方法です。A氏は、空室を埋める方法は「オーナー様の賃貸経営に対する考え方によって異なる」ことを知っているのです。最初から、

自分の考える空室対策を「押しつける」ことはしません。

もし「現状維持のままで募集を続けたい」というお考えなら、地域の中の、オーナー様と同タイプの物件の供給や募集状況を説明して、「精一杯の営業努力をしても募集期間が長引く可能性がある」ことを説明するようにしています。それを知らずに、条件を変えずに募集することが、オーナー様の損失になる可能性があるからです。

もし「家賃を下げて部屋を埋めたい」というお考えなら、どの程度の値下げで決まるか、という査定を示しながら、そのデメリットとして、

- ・借主の質が下がる
- ・他の借主も値下げの要求をする
- ・全部屋の家賃が下がっていく

という可能性を説明するようにしています。それを知らずに、家賃の値下げだけで募集することが、オーナー様の損失になる可能性があるからです。

以上の理由から、A氏が「現状のまま」か「値下げのみ」で募集を預かるときは、期限を切ることを提案しています。たとえば2ヶ月間、オーナー様の希望通りに全力で募集したとしても「決まらない」ときは、3番の、リフォームやリノベーションでお