

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。

$$8,000 \text{ 万円} \times (1 - 20\%) = 6,400 \text{ 万円}$$

※ 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。

$$1 \text{ 億円} \times 60\% \times (1 - 30\%) = 4,200 \text{ 万円}$$

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。

これが「貸家建付地による相続税対策」

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	

$$1 \text{ 億}8000 \text{ 万円} - 1 \text{ 億}600 \text{ 万円} = 7,400 \text{ 万円 (節税の対象額)}$$

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。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「借入れ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、

$$1 \text{ 億円 (現金)} + 6,400 \text{ 万 (土地)} + 4,200 \text{ 万 (建物)} = 2 \text{ 億}600 \text{ 万円}$$

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 土地 6400万円 現金 1億円	借入金 1億円
2億600万円	1億円

$$1 \text{ 億}8000 \text{ 万円} - 1 \text{ 億}600 \text{ 万円} = 7,400 \text{ 万円 (節税の対象額)}$$

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、「借入れを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！！



賃貸経営「ちょっと一言」

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、そのお話し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で、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、かなり普及して来ている。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来りました。今までにないオシャレなものが沢山出て来ます。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、という既存概念を取り払い、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、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、最近素敵なタイルカーペットもたくさん出て来ている。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ようです。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たし、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。カタログを見たい、などご興味が出ましたら、私たちにもご相談下さい。

今月は賃貸物件での「安否確認」についてのお話です。

「部屋の中で倒れているかも!？」という連絡を受けると、何年賃貸管理を経験しても、ドキッとします。この仕事でトップクラスに不安な作業が、この「安否確認」なのです。でも、オーナー様の資産を守り、入居者様の安全を確認するためには、避けて通れない大切な作業です。

安否確認の依頼は、親御様や勤務先の上司さんが多いのですが、「何日も連絡が取れない」とか「無断欠勤して電話も通じない」などと言われると緊張が走ります。他の業務の予定を変更して最優先で出勤する事になります。



まず最初に問題となるのは「鍵を開ける正当性」です。30年くらい前なら「連絡がとれない」「滞納している」と言って、鍵を開けてしまう強気な大家さんや管理会社がありました。それは犯罪であるという、正しい認識がされるようになってきました。鍵は管理会社が予備を保管しているのが一般的なので、緊急時に鍵を開けて室内を確認することは可能です。でも、賃貸物件は大家さんの所有物であるとはいえ、入居者に貸している以上は他人の権利が存在する部屋となります。正当な理由なく入室すると、住居侵入罪ということで立派に刑法犯となってしまうので、簡単に入る訳にはいきません。だからご本人の許可なく入室するのはリスクがあるのですが、それを冒してまで、入るのは「なぜか?」と云えば、「室内で倒れている可能性があるから」です。これを放っておいたら、もっと大変な事態になってしまうので、リスクを冒してでも鍵を開けることを選択せざるを得ないのです。ここの判断が、管理担当として重要なところなんです。

さて、安否確認の依頼を受けた結果はどうかというと、「単純に不在だった」とか「部屋で寝ていた」という、特に問題ない事態が9割以上で、実際に倒れていたケースは1割以下です。という事は、結構な確率で問題ない部屋の鍵を、本人の許可なく開ける事になるのですが、いままで刑事事件として訴えられた事は一度もありません。その訳は、トラブル防止の為に必ず警察官に同行を依頼していますし、「人命最優先で開けました」と説明すれば、ほとんどの人は怒ったりしません。警察官が同行しても適法になる訳ではありませんが、警察官も「人命救助のやむを得ない状態」であると判断してくれていますし、万が一の事態が進行していたら、その時は対応を引き継いでもらう事ができます。

リスクを冒してまで入室する理由として「人命最優先」を挙げましたが、もうひとつ、私たちの重要な使命が、「オーナー様の所有物件を“事故物件”にさせない」ということです。深刻な事態が進行しているのを見逃すことで、重大な事故がオーナー様の物件内で起こることを防せざる必要があります。安否確認だけでなく、火災や盗難や災害など、賃貸管理の緊急時には素早い判断と適切な対応が求められることが起こりますので、担当する現場スタッフは、この様な事が現実にある事を想定して、「心の準備」をしています。この賃貸経営リスクに備えることは、賃貸管理スタッフにはとても大切な心構えです。残り1割以下の「残念な出来事」については、別の機会に書かせていただきます。来月も、賃貸管理の現場からお届けいたします。お楽しみに。



賃貸管理ニュース

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



11月の花 アザレア
ツツジ科ツツジ属 花言葉 「節制」「禁酒」「恋の喜び」

その容姿からアザレアの名前がつく女子スポーツチームや大会が多い人気の花です。名前の語源はラテン語の「乾燥」で、花言葉の「節制」は枯れた土地のイメージにちなんで付けられたと言われます。もうひとつの「禁酒」は、英語で禁酒のことをドライ=乾燥ということに由来すると言われます。どちらにしても「乾燥」なのです。19世紀に台湾などのツツジがベルギーに伝わり、園芸品種として改良され、後に日本に輸入されたものがアザレアです。日本のツツジに比べて、花姿（八重咲きなど）や色も豊富です。20世紀には日本やヨーロッパで大流行し、現在では約2000種類のアザレアがあり、その90パーセントは新潟県で栽培されているのだそうです。

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