

2020 秋 読売土地活用セミナー

相続と土地の心配を解決しよう

「今こそ考える！ 相続対策と土地活用」

令和2年11月

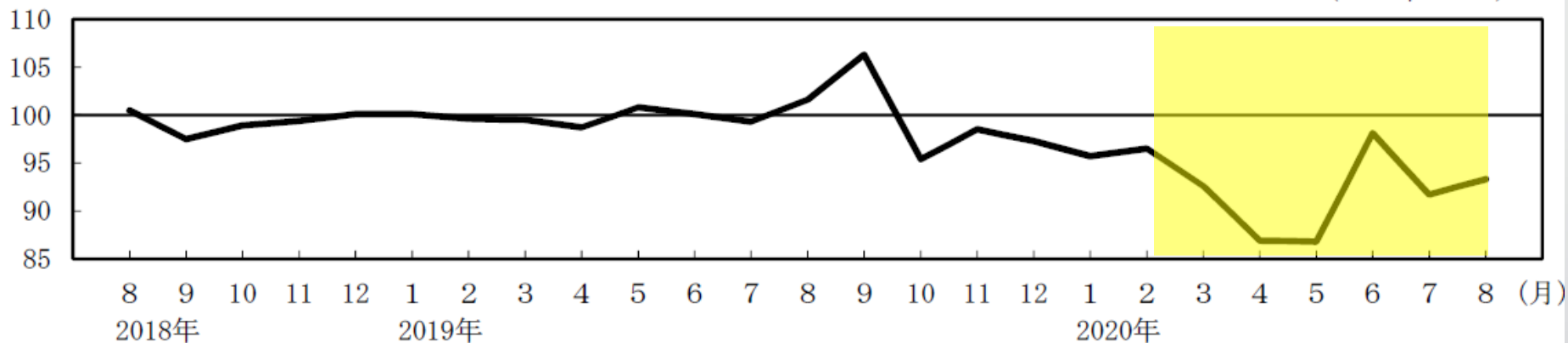
制作 旭化成ホームズ株式会社
講師 不動産コンサルティングマスター
・ファイナンシャルプランナー
川口 満

第一部のテーマ

- ◆感染症予防が住宅・不動産に与える影響
- ◆令和の賃貸経営環境の大きな変化・トレンドとは？
人口動態、空き家の急増、所有者不明土地の増加の影響
- ◆民法改正による新たな相続制度
不動産のスムーズな承継が、長期安定経営の重要な課題に

日本経済の消費の抑制が 可処分所得の減につながる

消費支出（季節調整済実質指数）の推移（二人以上の世帯）（2015年=100）



総務省家計調査報告2020.10.9発表資料より転載

緊急事態宣言以降、雇用調整、
休業要請などのため、実収入は減少に
実収入から税金、社会保険料などの非消費支出を
除く可処分所得もこれから下がらざるを得ない

消費支出の内訳（2020年8月－二人以上の世帯）

費目 (品目分類 ^{注1})	金額 (円)	対前年同月増減率(%)		実質増減 率への 寄与度 (%)	摘 要 ^{注2}	備 考
		名 目	実 質			
消費支出	276,360	-6.7	-6.9	-		11か月連続の実質減少
食料	85,038	-1.1	-3.9	-1.13	<減少> 外食,菓子類など	6か月連続の実質減少
住居	16,756	3.1	1.1	0.06	<増加> 家賃地代	2か月ぶりの実質増加
光熱・水道	18,747	4.2	6.2	0.38	<増加> 上下水道料,電気代など	3か月連続の実質増加
家具・家事用品	14,933	11.1	8.1	0.36	<増加> 家事用消耗品,家庭用耐久財など	4か月連続の実質増加
被服及び履物	7,379	-19.2	-20.2	-0.62	<減少> 洋服,シャツ・セーター類など	11か月連続の実質減少
保健医療	15,041	12.1	11.7	0.53	<増加> 保健医療用品・器具,医薬品	3か月連続の実質増加
交通・通信	41,833	-12.3	-12.5	-2.02	<減少> 交通,自動車等関係費	11か月連続の実質減少
教育	7,125	-5.9	4.9	0.13	<増加> 授業料など	11か月ぶりの実質増加
教養娯楽	25,234	-25.2	-23.4	-2.67	<減少> 教養娯楽サービス,書籍・他の印刷物	9か月連続の実質減少
その他の消費支出 ^{注3}	44,274	-13.2	(-13.4)	(-2.31)	<減少> 交際費,仕送り金	2か月連続の実質減少
消費支出 (除く住居等*)	241,712	-5.7	-5.9	-		11か月連続の実質減少

総務省家計調査報告2020.10.9発表資料より転載

家賃地代・修繕維持費用などの住居費も影響を受け、減っている
 ただし住宅の賃料は長期の賃貸借契約により支出されるので、
 他の消費品目とくらべて変動しにくい

新たな生活様式、新たな日常 に対応しなければならない

厚生労働省2020.5.4発表資料より転載

「新しい生活様式」の実践例

(1) 一人ひとりの基本的感染対策

感染防止の3つの基本：①身体的距離の確保、②マスクの着用、③手洗い

- 人との間隔は、できるだけ2m（最低1m）空ける。
 - 会話をする際は、可能な限り真正面を避ける。
 - 外出時や屋内でも会話をするとき、人との間隔が十分とれない場合は、症状がなくてもマスクを着用する。ただし、夏場は、熱中症に十分注意する。
 - 家に帰ったらまず手や顔を洗う。
人混みの多い場所に行った後は、できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。
 - 手洗いは30秒程度かけて水と石けんで丁寧に洗う（手指消毒薬の使用も可）。
- ※ 高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

移動に関する感染対策

- 感染が流行している地域からの移動、感染が流行している地域への移動は控える。
- 発症したときのため、誰とどこで会ったかをメモにする。接触確認アプリの活用も。
- 地域の感染状況に注意する。

(2) 日常生活を営む上での基本的な生活様式

- まめに手洗い・手指消毒 咳エチケットの徹底
- こまめに換気（エアコン併用で室温を28℃以下に） 身体的距離の確保
- 「3密」の回避（密集、密接、密閉）
- 一人ひとりの健康状態に応じた運動や食事、禁煙等、適切な生活習慣の理解・実行
- 毎朝の体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合はムリせず自宅で療養



(3) 日常生活の各場面別の生活様式

買い物

- 通販も利用
- 1人または少人数ですいた時間に
- 電子決済の利用
- 計画をたてて素早く済ます
- サンプルなど展示品への接触は控えめに
- レジに並ぶときは、前後にスペース

娯楽、スポーツ等

- 公園はすいた時間、場所を選ぶ
- 筋トレやヨガは、十分に人との間隔を
もしくは自宅で動画を活用
- ジョギングは少人数で
- すれ違うときは距離をとるマナー
- 予約制を利用してゆったりと
- 狭い部屋での長居は無用
- 歌や応援は、十分な距離がオンライン

公共交通機関の利用

- 会話は控えめに
- 混んでいる時間帯は避けて
- 徒歩や自転車利用も併用する

食事

- 持ち帰りや出前、デリバリーも
- 屋外空間で気持ちよく
- 大皿は避けて、料理は個々に
- 対面ではなく横並びで座ろう
- 料理に集中、おしゃべりは控えめに
- お酌、グラスやお猪口の回し飲みは避けて

イベント等への参加

- 接触確認アプリの活用を
- 発熱や風邪の症状がある場合は参加しない

(4) 働き方の新しいスタイル

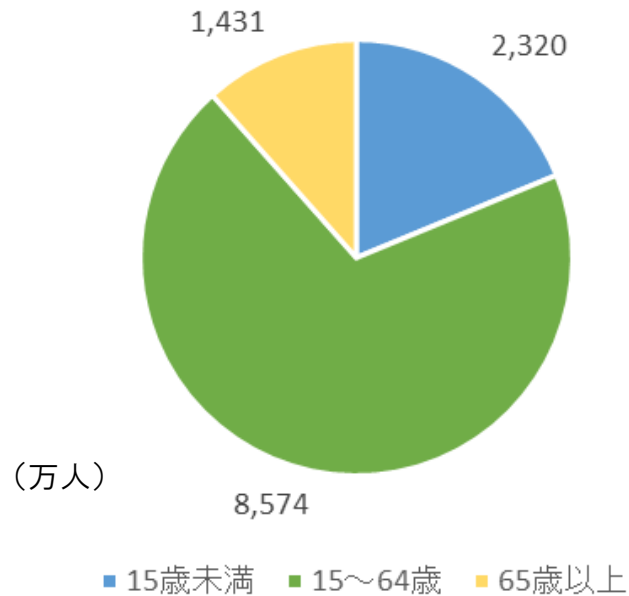
- テレワークやローテーション勤務 時差通勤でゆったりと オフィスはひろびろと
- 会議はオンライン 対面での打合せは換気とマスク

働き方改革はオフィスの不動産賃貸需要に直接影響を与える
長期的には人やモノの移動を抑制し、ITを使った効率的な社会へ
一方でファミリー世帯の安心で快適な住まいの需要は高まる
ただし所有へのこだわりが減り、賃貸借、利用権がひろがる

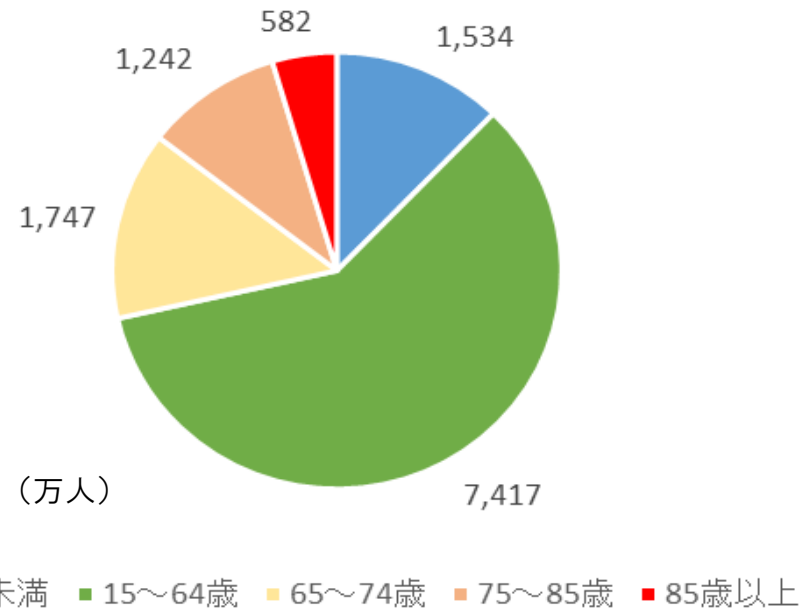
ウィルスが来る前に 人口構成が大きく変わっている

総務省統計局人口推計 2019.3.20発表より

平成元年 1億2,325万人



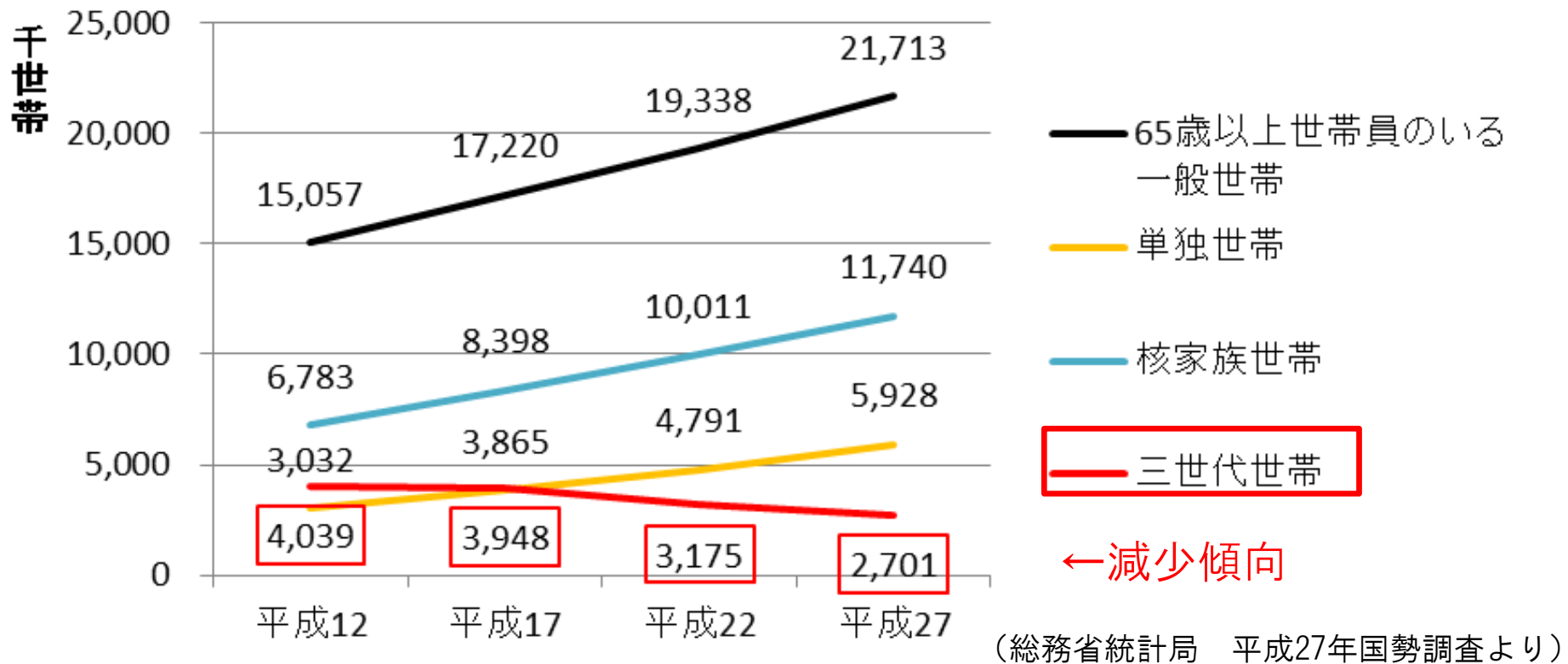
平成31年(令和元年) 1億2,622万人



土地活用、賃貸経営を考える背景、
社会環境が変わってしまっている！

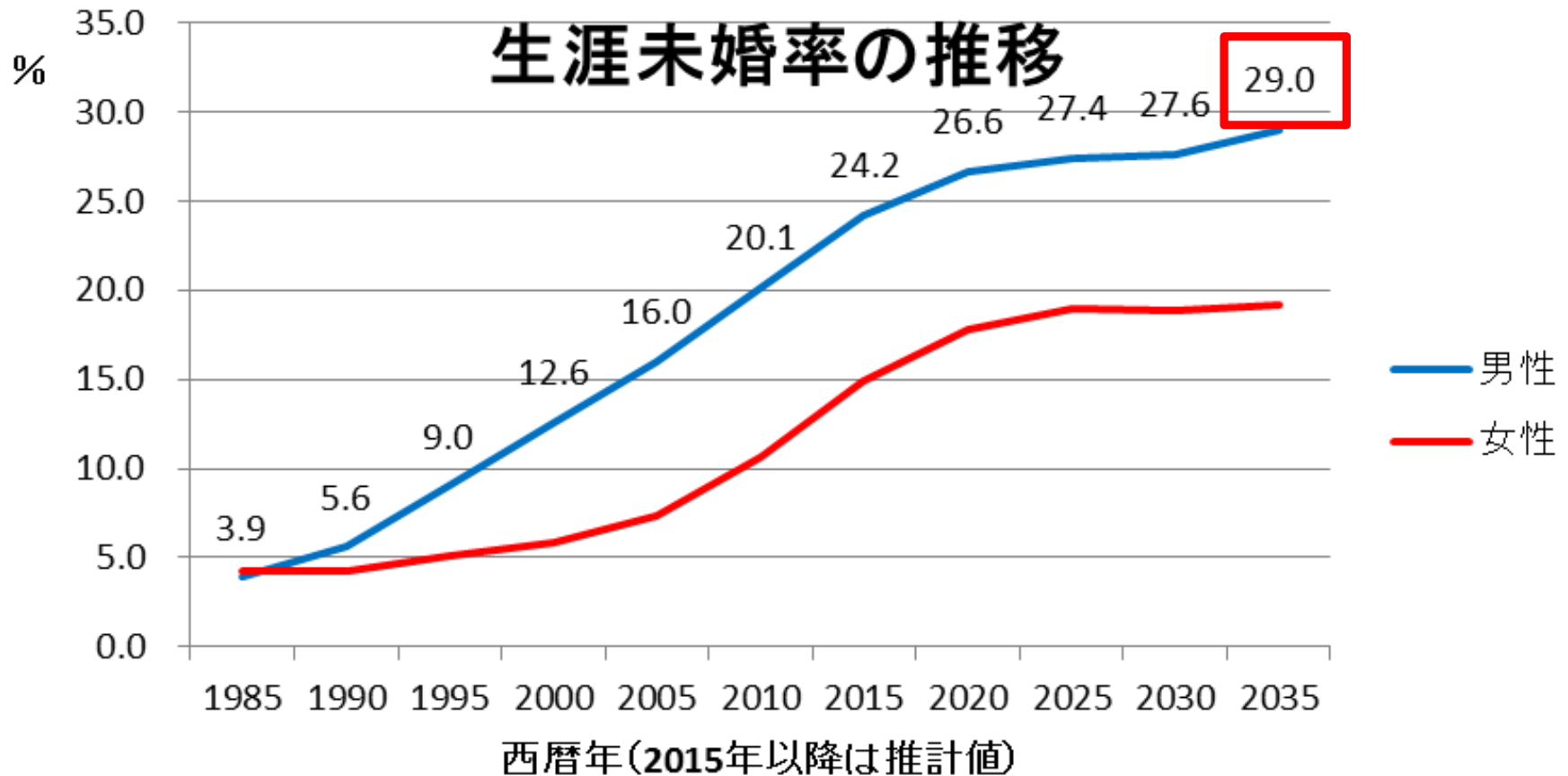
世帯が変わった 同居世帯が減っている

高齢者のいる世帯の家族類型別推移



住宅を求める動機はさま変わりしてしまった

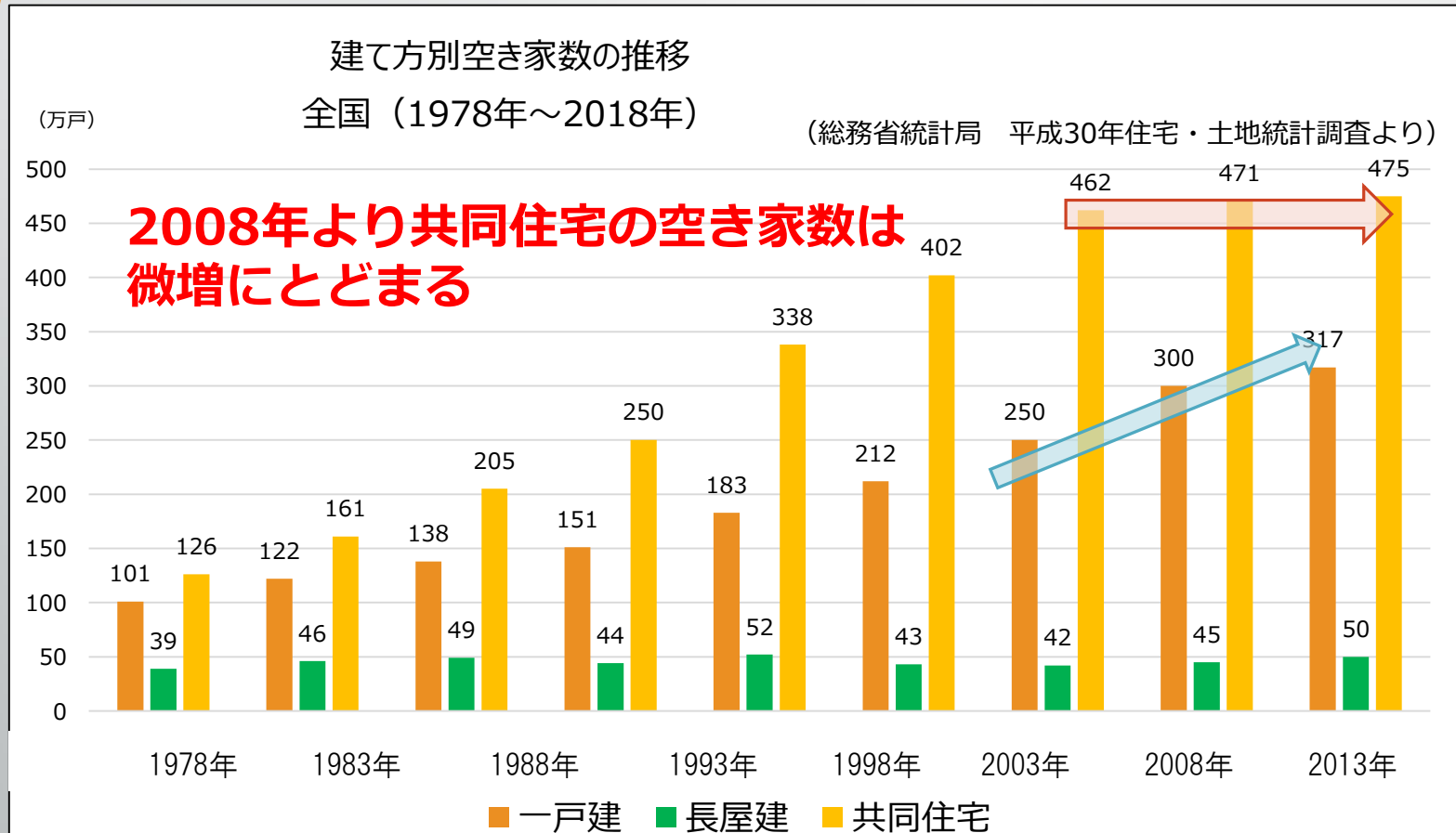
世帯が変わった 同居世帯が減っている



(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」より)

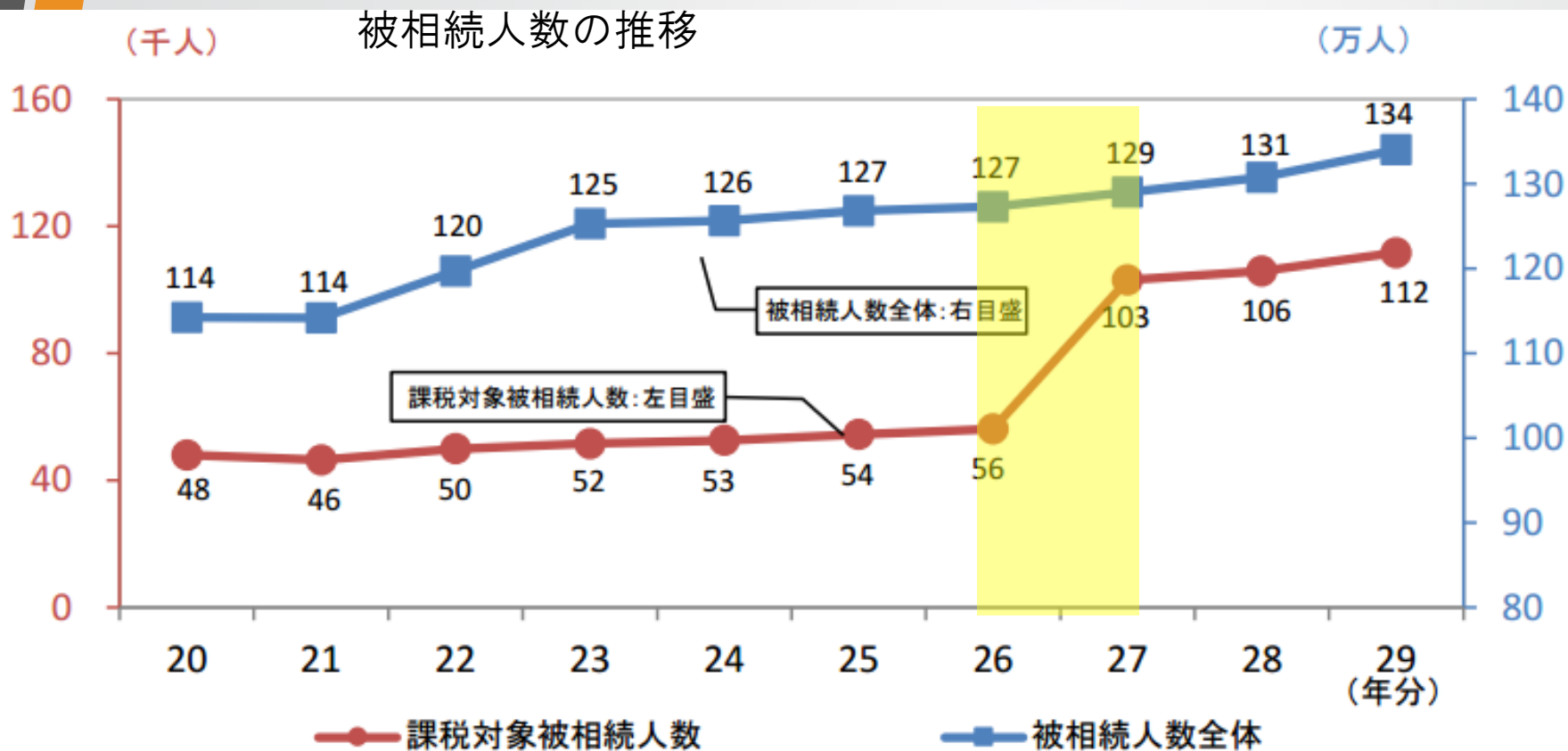
資産承継を巡る家族の状況が変わってしまった

空き家の増加 引き継がれない土地建物が問題に



空き家が放置され、相続時に
所有権移転されないと、所有者不明土地に
管理されないことで環境悪化、公共事業の妨げにもなる

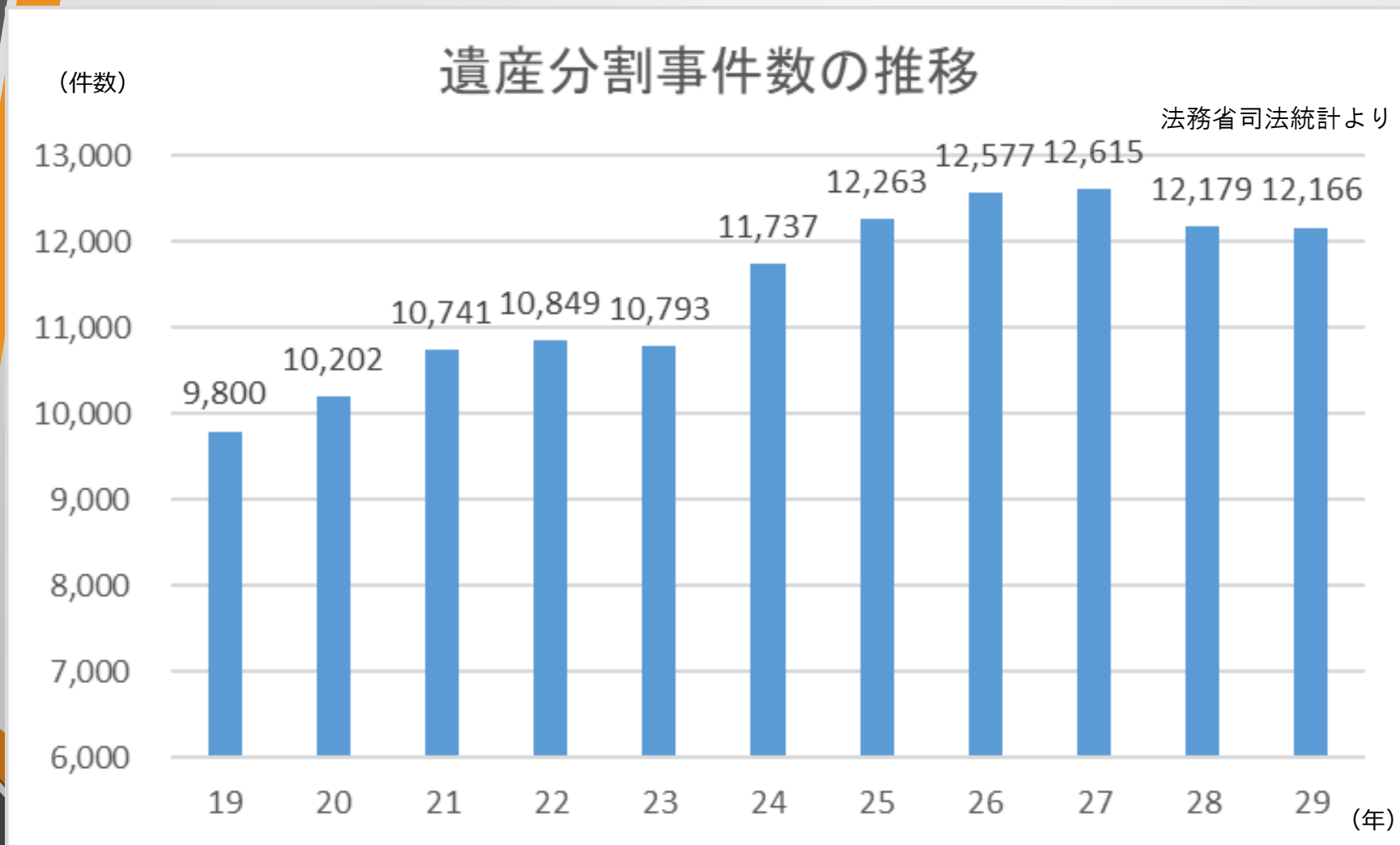
相続税の申告が急増 相続トラブルも増えている



国税庁平成29年分の相続税の申告状況について 2018.12発表より

平成27年に対象となる課税価格や
申告が必要となる被相続人が急増

相続税の申告が急増 相続トラブルも増えている



トラブルを避けることが相続対策の目的

民法（相続法）が改正された！

- 配偶者居住権の新設 . . . 2020年4月1日施行
配偶者は自宅居住を継続しながら他の財産取得可能に
相続税の扱いではなく、配偶者の意思に反する自宅売却を阻止
- 婚姻期間20年以上の夫婦間における居住用不動産の
贈与の優遇措置 . . . 2019年7月1日施行
自宅をもらっても遺産の先渡しとしない
- 預貯金の払戻し制度の創設 . . . 2019年7月1日施行
金融機関ごと預貯金の法定相続分の1/3、上限150万円払戻し可能に
従来は遺産分割前の葬儀費用その他の負担が問題になっていた
- 自筆証書遺言の方式緩和 . . . 2019年1月13日施行
自筆によらない財産目録を添付できる
添付資料でのワープロ等の使用が可能に

民法（相続法）が改正された！

- 法務局の自筆証書遺言の保管制度の創設
・・・ 2020年7月10日施行
遺言書保管所で本人確認、方式適合性確認をするので検認不要に
従来は自筆証書遺言は裁判所の「検認」が必要で問題になり易い
- 遺留分制度の見直し ・・・ 2019年7月1日施行
遺留分減殺請求による取り戻す権利は金銭債権に限定される
- 特別寄与の制度の創設 ・・・ 2019年7月1日施行
相続人以外の被相続人の親族が療養看護等を行った場合には
相続人に対して金銭を請求することが可能に

相続を控える賃貸経営のポイント

1. 長期安定した収入を優先する

賃貸経営のさまざまなリスクに配慮すること
立地を考え賃貸市場ニーズに応えられること

2. 相続、代替わりを円滑にできること

相続税がかかるのなら、納税に困らないこと
遺産分割で困らないこと
無理のない範囲で、相続税負担を減らすこと

3. 賃貸経営の引き継ぎを考える

高齢化と共に意思能力低下は避けられない
信頼できる専門業者への委託、生前の贈与等を考慮する



賃貸市場ニーズをどう把握するか

- ①マーケットデータによれば、立地（沿線、地区等）ごとに市場ニーズは異なる。具体的な計画にあたっては、市場調査を十分に行なうことが必要。
- ②これからの経済情勢や社会情勢（SDGsの重視等）を考えると、従来の「スクラップ&ビルド」が許容されない世の中になりつつある。また集合住宅のコミュニティづくりが注目されている。

たとえば

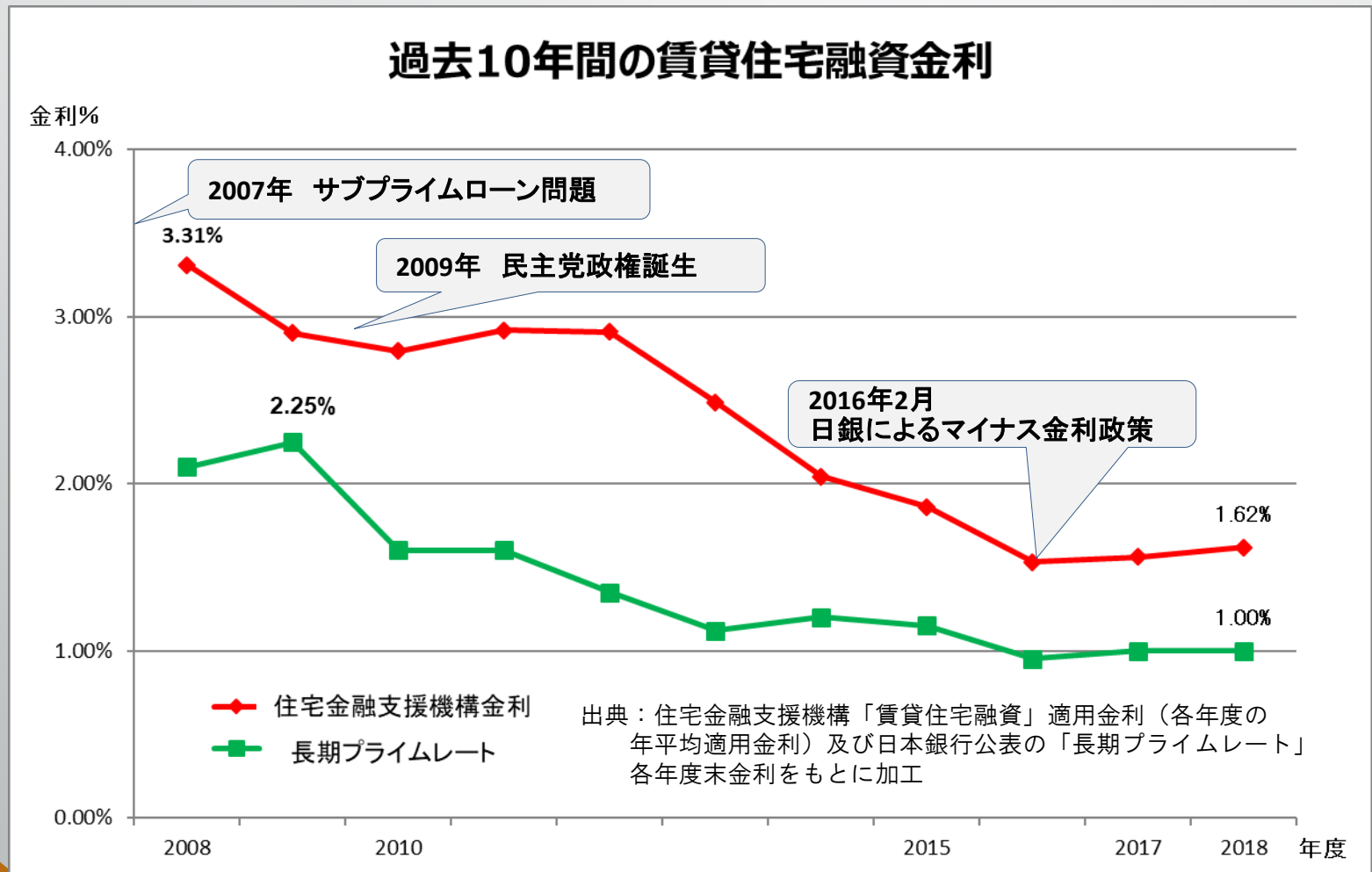
- ・自然が豊かな立地→ペット共生
- ・子育て層の多い立地→母親支援
- ・暗い道を通らずに帰れる立地
→女性専用・・・など



付加価値型賃貸住宅

「これからの時代を勝ち抜く賃貸経営」
で紹介します

金利変動リスクが大きい



「低金利」と言われているこの数年間でもさらに金利が低下

金利のわずかな差が大きく響く

金利 1%差だった場合の比較

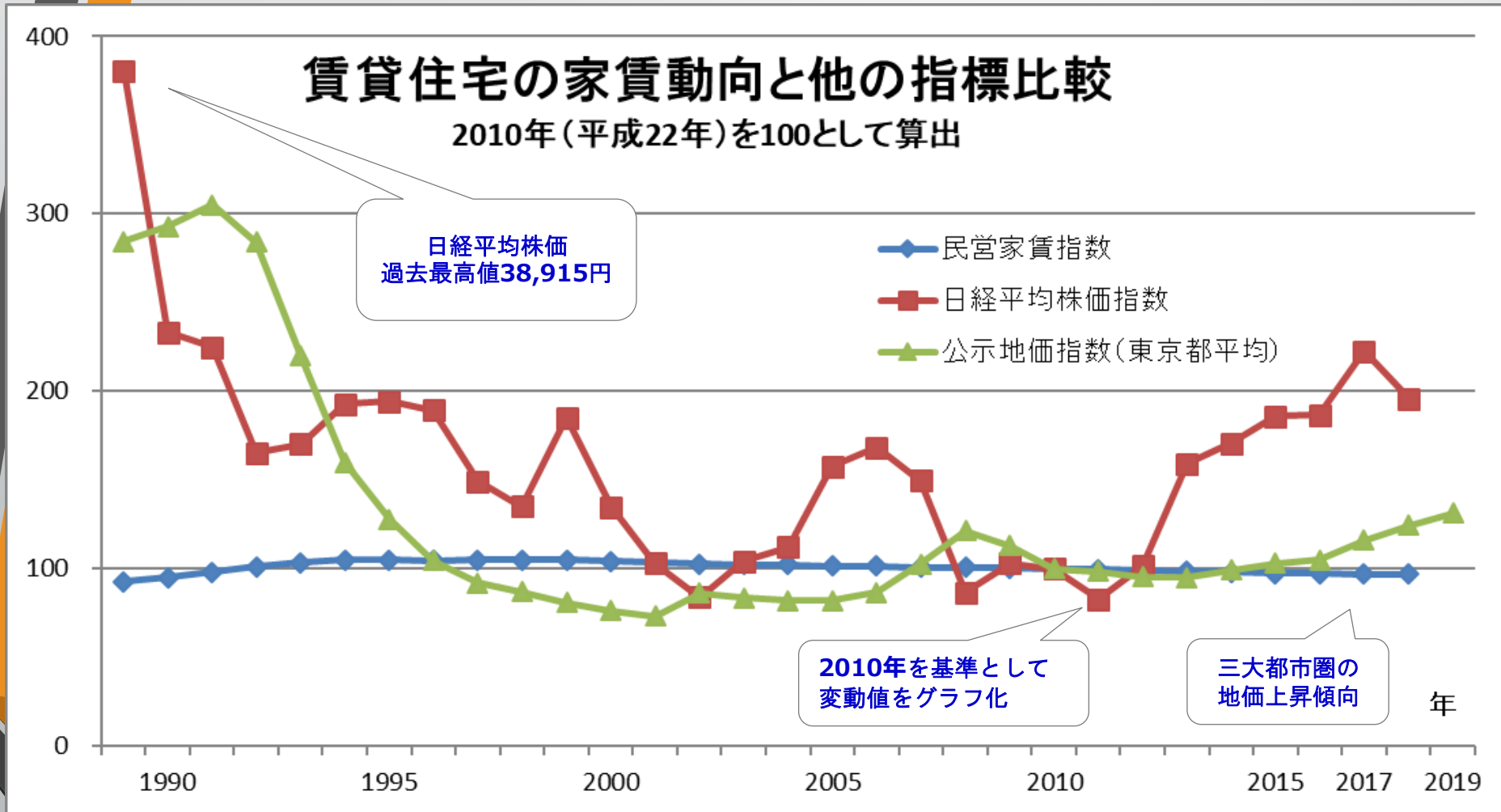
10,000万円借入れ、35年返済時の比較

(35年固定金利：住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の金利をもとに比較)

金利	2.5%	1.5%
金利差	1.00%	---
年間返済額	429万円	367万円
総返済額	15,015万円①	12,860万円②
利息合計	5,015万円	2,860万円
総返済差額 ①-②	2,155万円	

金利上昇は経営上の大きな支出リスク
建築（融資実行）時期のタイミングに要注意

家賃収入はもともとと安定的



出典 民営家賃：総務省統計局「東京都区部」品目別価格指数、株価：日経平均株価
「日経情報指数サイト（各年の終値） 公示地価：東京都平均公示地価（土地データ）より加工

遺産分割でもめやすい不動産

スムーズな遺産分割のために、不動産を「相続しやすい状態」にしておく

【 貸地・借地 】

- ・ 賃貸借契約の整理
(契約書の整備)
- ・ 更新時期の確認
- ・ 賃貸借継続の検討

- ・ 借地契約書がない
- ・ 地代でもめて供託している
- ・ 更新に際し借地権の売却、底地の購入、等価交換を打診されたことがある

【 古いアパート 】

- ・ 家賃や空室状況の把握
- ・ 売却は可能か
- ・ 建替えられるか
- ・ 修繕、改装費用の検討

- ・ 家賃をかなり下げないと空室が埋まらない
- ・ 設備配管など修繕費の支払いが増えてきた
- ・ 耐震補強は大変だ
- ・ 賃料の遅れなど入居者とのトラブルが出てきた

【 共有地 】

- ・ 分割可能か
- ・ 共有者同士で売買するか
⇒できるだけ単独所有にすることを考える

- ・ 自宅は共有地だが、共有者から地代を請求された
- ・ 自分は建築したいが、共有者は売却したい
- ・ 土地活用について共有者と意見が合わず、更地のままになっている

遺産分割でもめない代償分割

- ◇ 相続財産；土地2,000万円 ◇ 相続人；甲（兄）、乙（弟）の計2人
- ◆ 土地を甲が相続する代わりに、甲から乙に金銭を支払う



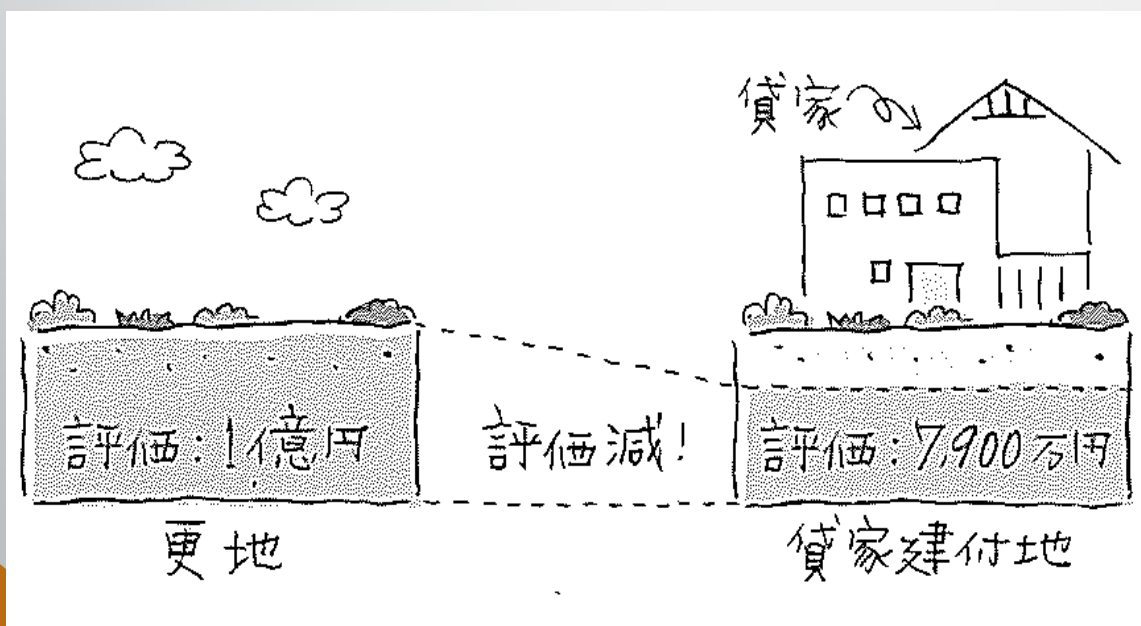
代償分割のポイント

- ◇ 遺産分割の方法ですから、1,000万円は贈与とはなりません
- ◇ 相続財産は増えますが債務と相殺されますので、相続税は変わりません
- ◇ 上記の内容を遺産分割協議書に明記する必要があります

賃貸住宅建設による節税効果

■ 土地評価の軽減効果

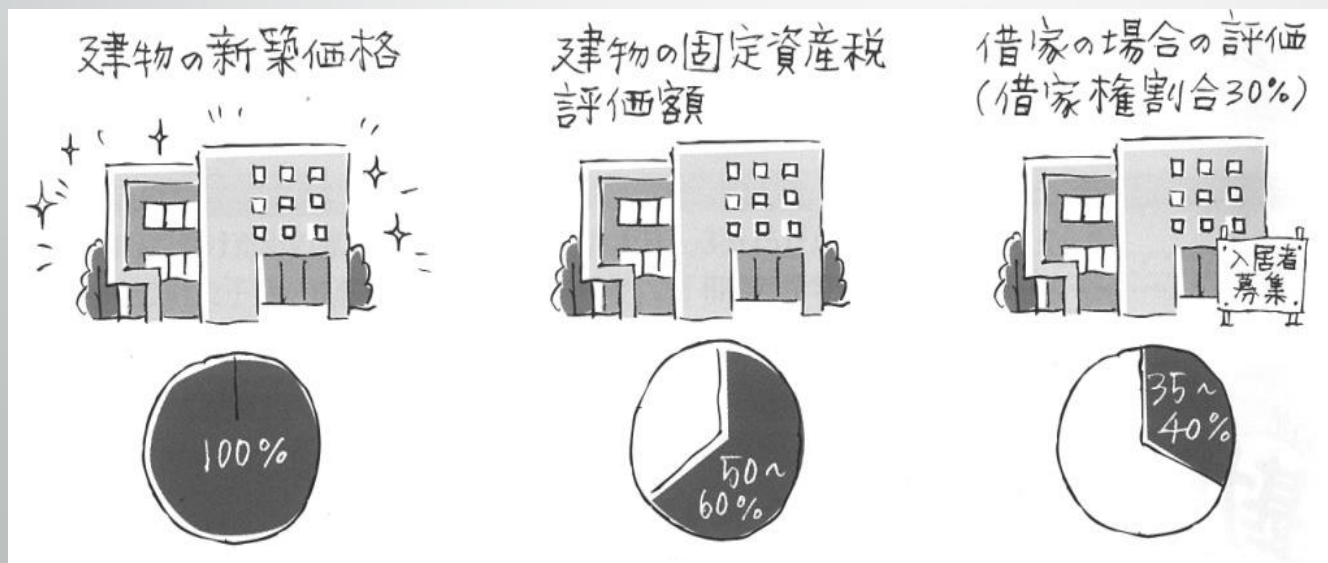
賃貸住宅が稼働している土地は「貸家建付地」とされ、「借地権割合×借家権割合」相当額の評価減がある。借地権割合が70%借家権割合が30%の地区なら21% (=70%×30%) の評価減になります。



借地権割合70%
借家権割合30%の場合

■ 建物評価について

相続時、建物評価は固定資産税評価額になり、建築費の50%~60%程度です。さらに賃貸住宅は、借家権割合の控除が受けられます。したがって、賃貸住宅を取得することで大幅な資産圧縮となります。建設資金が乏しくても、借入ができれば資産評価の圧縮が可能です。



〈新築価格を100とした場合の評価の概念〉

賃貸経営の事業承継を考える

- ◆無理のない相続税対策とは
⇒相続人にとって負担とならないこと
- ◆賃貸建物で節税できたとしても
遺産分割でもめたり、納税資金が不足して
しまつては本末転倒となる
- ◆良好な経営状況の賃貸は「資産」と言えるが
建物の維持修繕費が大きいかさんだり
家賃不払いなどの入居者とのトラブルがあったり
建物の陳腐化で十分な賃料がとれないと
相続人にとって「負債」となってしまう



賃貸経営のサポートも必要に

- ◆ 良好な賃貸経営（適正家賃で空室無し）には
⇒ 経営判断の意思能力と専門的サポートが必要
- ◆ オーナーの高齢化と共に
意思能力の低下は避けられない
⇒ 賃貸経営の引き継ぎの意思を明らかに
⇒ 建物の維持修繕、入居者募集、契約管理
については、専門業者に任せることも可能



第一部のまとめ

- ◆感染症の影響により、生活様式、働き方が変化
賃貸市場動向の見極めがより大切に
- ◆賃貸経営環境は既に大きな変化の中にある
人口動態、空き家の急増、所有者不明土地の増加
- ◆賃貸経営では不動産の承継が避けられない
民法改正後の相続制度に要注意
相続時のトラブル回避、スムーズな継承が
長期安定経営のため、何よりも大切