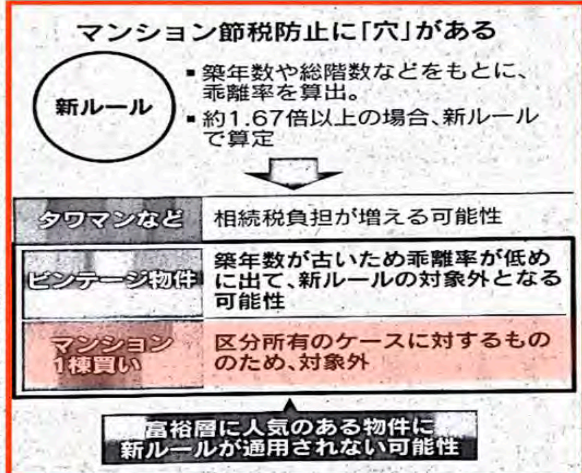


国税庁は6月末、マンションの実勢価格と相続税の評価額の格差を利用した「マンション節税」を防ぐためのルール見直し案を公表した。過度な節税に歯止めをかける目的だが、専門家は「富裕層に人気がある高級物件などが抜け道になる可能性がある。対応策を検討すべきだ」と指摘する。マンションを対象とした相続税の新ルールは、2024年1月からの適用を目指す。都心部のタワーマンションなどは実勢価格が相続税の評価額を大きく上回る例が多い。マンションを購入して評価額を低く抑え、納税額を少なくする節税策が横行しているのに対応する狙いだ。

節税封じ 抜け道懸念

だが国税当局出身の税理士が東京都渋谷区の高級マンションを対象に試算したところ、従来通りの節税策が有効という結論になっ



マンション相続、高級中古など対象外

た。「新ルールは適用されず、節税策のうまみが残る」試算対象としたのは「ビニテージマンション」と呼ばれる高級物件だ。築年数が数十年以上にもかかわらず、立地やデザインなどが評価されて近隣の物件より高値で取引される。明確

な定義はないが、専門業者の販売サイトで検索すると、都内で1億円以上の物件が50以上確認できる。なぜビニテージマンションは新ルールの対象外になるのか。

新ルールは対象マンションについて、まず市場価格

と評価額がどのくらいかけ離れているかを「乖離(かいり)率」という指標で測定。一定以上の乖離がある適用対象とし、評価額を算定する仕組みだ。乖離率は築年数や総階数などをもとに計算するため、新しく高層の物件ほど乖離が大きくなりやすい。古くて高層でないのに数億円単位で取引されるビニテージマンションの特性は、捉えにくいといえる。

さらにマンションを1棟ごと購入するような場合も対象外となる。新ルールはあくまで、不動産の区分所有が対象だからだ。相続税に詳しい松岡章夫税理士は「ビニテージマンションや1棟買い物件を取

ないならば不公平感も拭えない。対応策を検討すべきだろう」と指摘する。

ただ新ルールの対象外でも、厳しい課税処分が下される可能性は残る。国税当局の判断で評価額を決められる「伝家の宝刀」とも呼ばれる規定があるためだ。財産評価基本通達の総則6項という規定で、過去にもたびたび、過度な節税策に適用された。平川雄士弁護士は「一事例に応じて国税当局や裁判所が個別に判断することになる」と話す。

国税庁は「通達の定める評価方法については相続税法の時価主義のもと、より適正なものとなるように不断に見直している。問題があるケースは引き続き個別に時価評価を行い、適正な課税を確保する」としている。

(企業財務エディター 川瀬智浄)

【日本経済新聞・7月17日記事より】

賃貸が拓く暮らし②

長・独立」(34・0%)、続いて「結婚」(32・3%)で合わせて全体の7割近くを占めていた。これは逆に見ると、現在の賃貸住宅市場は、こうしたライフスタイルの変化に際しては、借り手の多様なニーズを第一に考えるサービス業としては発展してこなかった面がある。

賃貸住宅の空室増加が目立つようになった近年は、そうした従来型の思考では安定した賃貸経営が難しくなってきた

入れ替わることほむしろ歓迎されてきた。

しかし、現在では空室長期化への危機感が強まり、「なるべく長く住んでもらう」ことが最重要課題となってきた。そのため、なるべく入居者の要望をくみ取って新しい住宅設備に交換したり、更新料を廃止するケースも見られる。こうした変化の先に見えるのが、開発段階からコミュニティ重視やコンセプト化など暮らしそのものを楽しく想を盛り込んだ賃貸だ。

「長く住んでもらう」という想でも、「同じ入居者がずっと住み続ける」というのではな

共有資産という意識

た。ちなみに、東京都の賃貸用の空き家は18年調査で57・9万戸に上る。

長期化する空室

賃貸住宅の空室増加が目立つようになった近年は、そうした従来型の思考では安定した賃貸経営が難しくなってきた

いったん空室が発生すると、その期間が長期化する傾向も大家の危機感を募らせるようになった。「アパートは建てれば埋まる」と言われていた時代は、なるべく短期間で入居者が入れ替わってくれたほうが、礼金も得られるし、高い新規賃貸で住んでもらえるため、入居者が頻繁に

「家賃を払い続けるべからいなら、同じ金額をローン返済に充てれば、いずれマイホームという資産が残ります」というセールストークを受けて、分譲マンションなどを購入する人は今でも多い。こうした勧誘がインパクトを持つのは、日本人には「家は持ち家が理想」という根強い考えがあるからだろう。しかし、「その時々々のライフスタイル(家族構成や仕事の内容、働き方など)に応じて、住む場所や間取りを選んで暮らすのが理想」という考え方も若い世代を中心に広がり始めている。

ただ、例えば三菱UFJ銀行が昨年行った調査によると、「住宅購入を考えた一番のきっかけ」で最も多かった回答は「子ども誕生・成



賃貸は借り手の多様なニーズに応えられているか

みんなが使う家

5月下旬に開催された日本賃貸住宅管理協会東京都支部の会員総会で記念講演した平田不動産(福井県小浜市)の平田

総社長は、「家を個人が所有すると空き家につながっていく。みんなが使つ家になれば、地域の共有資産になっていく」と語った。小浜市は人口の減少傾向が続ぎ、現在約2万8000人。空き家率は全国平均の13・6%を上回る16・2%と高い。

長く続いてきた持ち家取得を推奨する住宅政策を賃貸重視へと切り替えることも、空き家対策としては重要な一手となりそうだ。

(井川弘子)

取材レポート

本誌が運営するオンラインメディア『賃貸トレンドニュース』から、ゲストトークの一部をお届けします。今回は、管理会社の鍵管理に関する内容です。管理物件にスマートロックを導入し、社内での合鍵保管をやめた経緯や目的、その効果などを、管理会社2社に聞きました。

社内保管リスクを回避

三好不動産 鍵を入居者へ渡して10年

三好不動産（福岡市）は、約10年前に管理物件の専有部の鍵を社内管理することをやめ、入居者にすべて渡す運用に変えた。鍵の紛失を想定し、入居者に届け付けサービスと契約を推奨している。次の課題は、「5万本残る共用部の鍵管理」と話す横川統括マネージャーに話を聞く。



三好不動産 福岡市 賃貸 専有部管理課長 横川 統括マネージャー

10年前に鍵の保管をやめ、専有部の鍵を入居者へ渡した理由は、

合鍵が多用されるリスクを回避すること、鍵庫のスペース削減が目的だ。社員に鍵が身に着いて鍵を盗られる、事件につながるケースは他社の事例を見て、リスクと感じていた。自社の社員を守る意味でも、鍵の保管をやめた。もう一つは、管理戸数が増える。そのために鍵庫を拡大する必要があるので、スペースや管理フローなどに課題を感じていた。

入居者に鍵をすべて渡すことについて不安はなかったのか。2点、大きな不安があった。1点目は、入居者が鍵を紛失した際、管理会社としてどのように対応すべきか。2点目は、回率の中で入居者が倒れたなどのトラブルがあった場合、緊急対応はどうするのか。社内でも不安視する声が多かった。入居者に鍵を紛失したときなどのトラブル対応はこうしているのか。入居者自身に届け付けサービス

スの契約を推奨している。入居時に、当社がスペアキーを保管していないこと、届け付けサービスの利用率などを説明し、積極的に契約を促している。実際に鍵の紛失件数は、入居者に鍵をすべて渡すようになってから減っている。

鍵をすべて渡すことに、当時の入居者の反応はどうだったのか。入居者に、鍵をすべて渡すことについての通知文を一斉に送った。反応があったのは、むしろ物ほどで、ほとんどの入居者が管理会社の鍵管理について興味がないのではと思った。その際に、届け付けサービスの案内も行ったが、加入の促進はなかなか難しかった。そのため、新規の入居者へは積極的に加入を促している。

届け付けサービスに加入していない入居者の対応について。事前に鍵交換に必要な費用について説明し、鍵を紛失した場合は、当社が事業者を手配し入居者が実費精算することとしている。居室内で入居者が倒れた場合などの緊急対応は、どのようなフローにしているのか。異常報告が当社に来た段階で、警察へ連絡する。その際、鍵の解錠事業者を手配し、警察立ち会いの下、事業者が解錠す

るというフローにした。

共用部の鍵管理はどのような方法を考えているのか。当社の管理戸数は約4万3000戸で、オーナーから預かっている共用部の鍵は約1万本ある。エンタランスだけでなく、廊下やポンプ室などの設備関連の鍵もあり、1棟あたりの共用部の鍵は多くなる。オーナーに戻す案もあるが、難しいと考えている。社内での紛失リスクもあるため、今後の運用課

題としている。

共用部の今後の鍵管理について、具体的にとりよる運用方法を考えているか。鍵の持ち出しや返却をシステムでの管理に移す必要を感じている。テナント管理では、ヒューマンエラーによるミスや事故がどうしても起こりやすくなる。社内保管を前提に、2023年中には、社内のシステム部を主体にし、管理体制を変更する予定だ。

【全国賃貸住宅新聞 7月3日号記事】

彼方の空

◇91

住宅評論家 本多信博

とらた(平田不動産)福井県小浜市、平田隆社長は将来、空き家を生かさないための新手法として、定期借地権付貸借型住宅「みんなのいえ」を提案している。

個人の生涯所得に占める住宅取得費の負担を軽減するが狙いだが、土地を買い取らねばならない新築型のマイホームプランとなる。

ヒラタが提案「みんなのいえ」 定借30年目の新活用

具体的にはヒラタが小浜市の子育て世帯向けの「一等地」所有する土地を借り、期間は50年、そこに1500万円以内の戸建て住宅を建て、賃貸料は100万円を定借し、住宅は賃貸料からの「還元」が可能な「みんなのいえ」を提案している。

土地は50坪の土地で30年間の地代800万円、その後の100万円を二回払いし、残り100万円を毎月10000円(年6万円)ずつ支払う。

総合

定期借地権は92年8月に誕生し、今年32年目を迎える。期間50年以上の一般定期借地権は主に居住用として創設された。08年(つまり)までは年平均0.00戸程度供給されていたが、その後急速に減少した。日本住宅総合センターの調査によれば21年度の分譲実績は戸建てが51件、地区別マンションが16件、60区画、22年度は戸建てが80区画、131区画、マンションが24件、1148戸とわずかながらも増加の兆しが見え、定期借地権の前設当時は「定期借地権の前設当時は」とも言われていた。土地を所有しないで済ませた資金を借地に回せば、より快適な住まいを持つことができる。とヒラタは言う。そのうえで、方々でも活用するが、平田社長の言葉に、より強い説得力を感じる。住まいについては「立地(環境)が命」。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

空き家をつくらない



田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

田中社長は「みんなのいえ」を提案する。子育て世代に地代を安く提供し、子育て世代のニーズに合わせた「みんなのいえ」を提案する。

【住宅新報・7月11日号記事より】

★定期借地権関連著書の紹介★

