

都市ならではの賢い建替え
賃貸併用住宅で

得する家づくり!

2017年7月
賃貸併用住宅版

NEWS 公示地価9年ぶりに下げ止まり!

国交省発表の2017年1月1日時点の公示地価は全国平均(全用途)で前年比0.4%プラスと2年続けて上昇。また、全国の住宅地も0.022%プラスとわずかながら9年ぶりに上昇に転じました。

不動産資産をどう活用?
将来に向けて
早めの検討が
大切です。



1 相続税の課税対象者が大幅UP! 早めの対策が重要です

2015年1月の相続税改正により、それまでの基礎控除が4割削減されました。また、最高税率も50%から55%へと引き上げられました。



その結果 / 相続税の課税対象者は大幅に増加!

2015年に亡くなった人のうち、相続税の課税対象となった人は約10万3千人に上りました。これは前年比83%増と大幅に増加。全体の割合でも8.0%(3.6ポイント上昇)となりました。(12/15日経新聞)

特に東京都では多くの方が対象に!



相続税の対策は時間がかかるため、早めに準備を始めることが大切です。

例えば 相続人が子ども2人の場合、改正前は遺産7,000万円以上でなければ課税されませんが、改正後は課税財産4,200万円以上で相続税が課税されます。

ケーススタディ 相続財産①7,000万円(土地評価額5,000万円・建物1,000万円・金融資産1,000万円) 法定相続人は子ども2人(自宅を所有して別居)・敷地面積200㎡(60.5坪)※路線価1㎡=25万円

改正前	基礎控除	改正後	基礎控除
7,000万円	5,000万円 + 1,000万円 × 2人 = 7,000万円①	7,000万円	3,000万円 + 600万円 × 2人 = 4,200万円②
基礎控除後の相続税の課税価格	①7,000万円 - ②7,000万円 = 0	基礎控除後の相続税の課税価格	①7,000万円 - ②4,200万円 = 2,800万円
相続税	0(ゼロ)	相続税	320万円

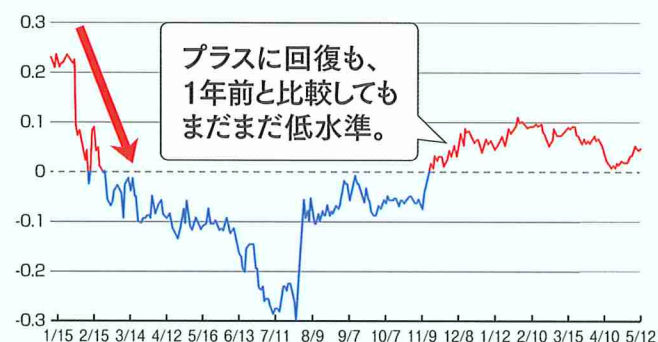
対策

「賃貸併用住宅」を建築することで、資産の圧縮効果(土地評価額の軽減等)があり、相続税対策に有効です!

詳しくは、営業担当へお問い合わせください。

2 史上最低水準のローン金利を活用!

昨年1月のマイナス金利政策以降、新発10年物国債利回りもマイナスで推移していましたが、欧米の金利高の影響などにより昨年秋より上昇傾向にあります。



金利1%の違いは、返済額にどれだけ影響?

例えば 8,000万円借入(35年返済・固定金利)

金利	月々返済額(年間)	総返済額
1.5%	24.5万円(年294万円)	10,287万円
2.5%	28.6万円(年343万円)	12,011万円
返済額の差は	年間約50万円	1,724万円

住宅ローン(アパートローン)の金利上昇は、アパート経営の収支に大きな影響を与えるため低金利の「今こそ」がチャンスです。

3 空き家の敷地課税強化

特定空家等の敷地について、「住宅用地の課税標準の特例」の適用対象から除外され、固定資産税・都市計画税の負担が大きく増加します。

- 長期間、人が住んでいない空家
- 窓が割れ、放置されている空家

税負担が増えることも!!

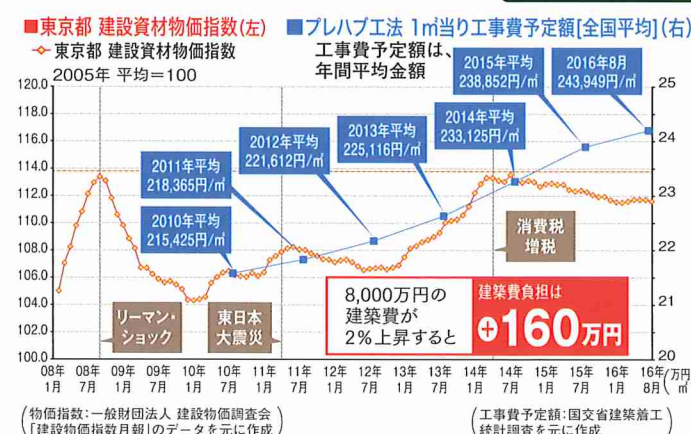
固定資産税・都市計画税が大幅に増加



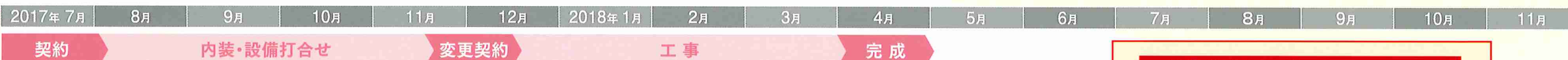
4 建築費、依然高水準!

原油価格下落により、建築資材の高騰はひと段落したものの、依然価格は高止まりしています。人件費の高騰も続いており、建築費の先行きは不透明です。

人手不足! 建設業の就労者は、20年で約3割減少。職人不足は深刻化しています。



家づくりスケジュール



相続税 増税

2015年1月から基礎控除40%減

低金利活用

現在は歴史的な低金利!

注意 金利はジワジワ上昇か?

注意 景気の回復が進めば金利上昇の懸念?

住宅ローン減税

10年間で最大500万円

消費税増税前に「ゆとり」の計画を!

消費税10%への増税は、2019年4月まで延期となりました(建築請負契約の場合)。まだ約2年の期間があるものの、間近になれば駆け込み需要も予測されるため今からの計画をオススメします。

詳しくは、営業担当までお問い合わせください。

考えよう。答はある。
ヘーベルハウス

旭化成ホームズ株式会社 東京営業本部