

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!

最新
NEWS

基準地価、商業地で2年連続上昇。

国土交通省が9月19日発表した2017年7月1日時点の基準地価は、全国の商業地で前年比0.5%上昇。一方、全国の住宅地は前年比0.6%のマイナスも、8年連続で下落幅は縮小しました。東京圏でみると、住宅地0.6%、商業地で3.3%上昇と訪日客増加を見込んだ動きが加速、地価を押し上げました。(9/20・日経新聞)

不動産資産をどう活用?

都心を中心に、地価の高騰を警戒する指摘も出てきました。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!



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



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!

新発10年物国債利回り※は、北朝鮮情勢の影響もあり9月に入り約10ヶ月ぶりにマイナス圏に下落。その後、9月中旬には、日経平均株価の2万円代回復などを受け、0.03%前後で推移しています。



金利1%の違いは、返済額にどれだけ影響?

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

例えば 8,000万円借入(35年返済・固定金利)

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。

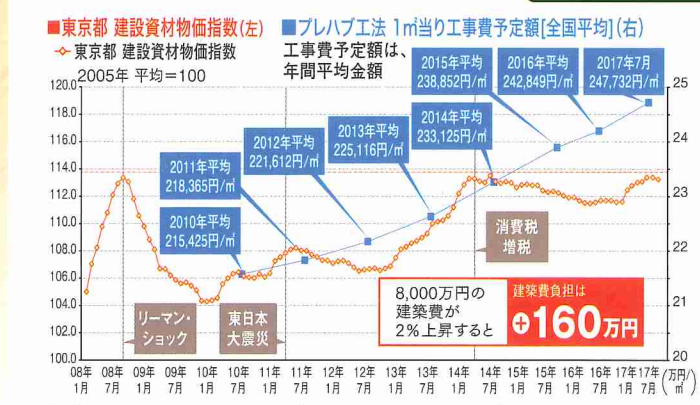
- 長期間、人が住んでいない空き家
- 窓が割れ、放置されている空き家

税負担が増えることも!!

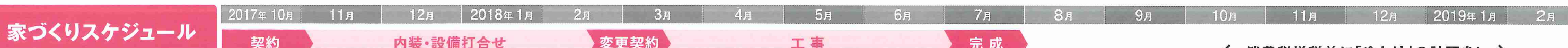
固定資産税・都市計画税が大幅に増加

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。



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

消費増税前に「ゆとり」の計画を!

消費増税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)。増税まで2年を切ったものの、まだゆとりを持った建築計画が可能です。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。