

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。



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でしたが、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。

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!



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、営業担当まで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、0.05%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?

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

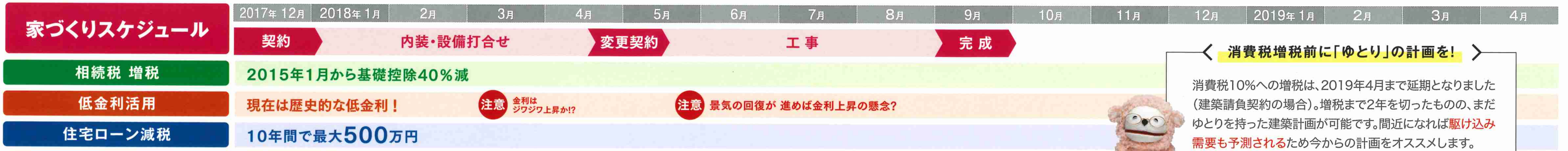
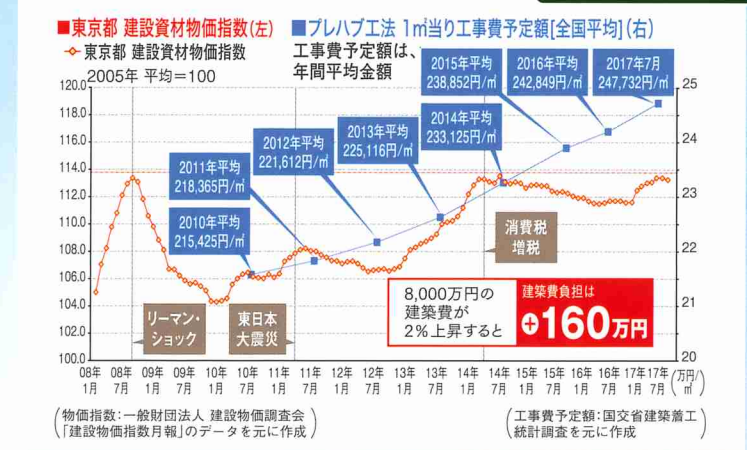
特定空き家等の敷地について、「住宅用地の課税標準の特例」の適用対象から除外され、固定資産税・都市計画税の負担が大きく増加します。

- 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。



消費増税前に「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)。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。