

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!

貸付事業用地特例の見直し

貸付事業用地地の評価減の対象範囲から、**相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地が除外されました。**(但し、既に事業的規模で貸付事業を行っている場合を除く) 近く相続が発生しそうになってからの**駆け込み的な「不動産賃貸業」の開始による節税対策は認められない**ため早くから計画的な資産承継の対策が重要となります。

賃貸経営スタート後
3年経過しないと
特例が
認められません!

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。

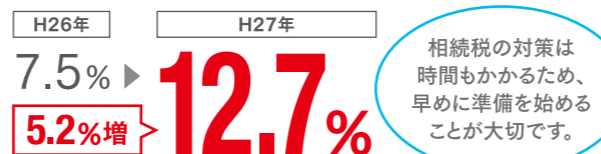


例えば 相続人が子ども2人の場合、改正前は**遺産7,000万円以上でなければ課税されません**でしたが、改正後は課税財産**4,200万円以上で相続税が課税**されます。

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!



2 史上最低水準のローン金利を活用!

金融政策決定会合で日銀の黒田総裁は、現在0%程度に誘導している長期金利の上限を**0.2%程度**まで容認する考えを表明。8月1日、10年物長期金利の指標となる**新発10年物国債利回り**は**0.120%**と約1年半ぶりの高水準まで**上昇**。その後も、0.1%程度で推移しており、今後の住宅ローン金利への影響が懸念されます。



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

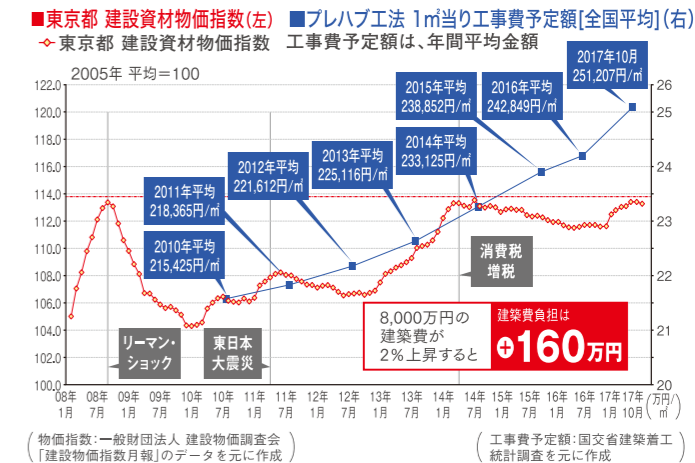
税負担が増えることも!!

固定資産税・都市計画税が大幅に増加

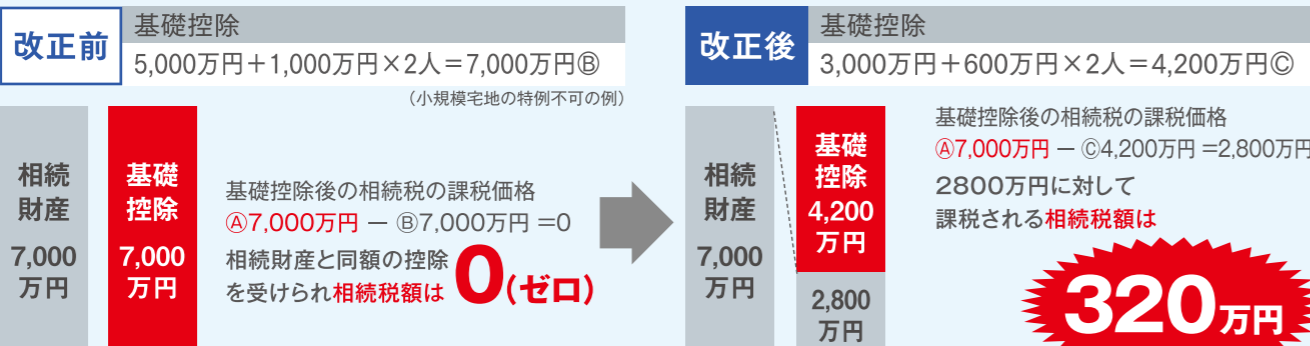


4 建築費、依然高水準!

H形鋼の流通価格は8月上旬現在、6月末と比べ2%高く、また需要は堅調に推移しています。2018年度四半期に土木工事が活発になると、供給減になり、流通価格はまた上がる可能性があります。 (2018/9/18 日本経済新聞 電子版)



ケーススタディ 相続財産**⑦7,000万円**(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。

家づくりスケジュール



消費税10%への増税は2019年4月!残り5ヶ月!

建築請負契約の場合、消費税10%への増税は2019年4月からとなります。増税間近になれば「駆け込み需要」の発生も予測されるため、納得の家づくりのためにも、今からのゆとりを持った住まいづくり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。

ハーベルハウス

旭化成ホームズ株式会社 東京営業本部