

## 賃貸住宅による土地活用のいま ～相続・税金対策の検討から契約、着工、完成まで～

### 近年の賃貸住宅建築に関わる傾向

節税対策に有効な手段の一つである賃貸住宅ですが、税金対策の検討から賃貸住宅が完成するまでにかかる時間が、以前と変わってきていることをご存知でしょうか。

相続税試算等をきっかけに、契約を決断してから賃貸経営を開始するまで、以前は半年程度でしたが、近年では1年程度かかるケースがあります。このような傾向になっている背景をご紹介します。

#### 1 協議機会の減少

相続税等の節税対策は、本人様の意思だけでなく、配偶者や次世代の方を含めて考える機会が必要です。建築資金の借入に必要な連帯保証人についても、将来的に誰が事業を継承するか話し合っておく必要があります。しかしながら、次世代の方が遠方に居住していて、円滑なコミュニケーションが取れないケースが増えています。



#### 2 融資審査の厳格化

最近、シェアハウスをめぐる不適切な融資を行った金融機関が、報道で取り上げられています。この事件は、融資の審査書類の偽造や改ざんに行員が関与し、多額の貸し付けを行っていたなどとして、金融庁から行政処分がされたものです。こういった事件を背景に、金融機関における融資審査がより慎重に行われるようになっていきます。

#### 3 工事期間の確保

平成30年度(9月末)におけるJAグループで契約いただいた賃貸住宅の工事期間の平均は約138日<sup>(※1)</sup>となっており、10年前の平均と比較して1.3倍となっています。建築にかかる申請の厳格化や複雑な建築構造による要因も想定されますが、慢性的な人手不足などの社会的背景もあると思われます。

(※1) 建物規模や現況の状態などの個別事情を考慮しない単純平均日数

相続税等の対策や土地の有効活用を考える場合、上記のように時間がかかるからといって、慌てて考えるものではありません。

必要な時間を逆算して、家族内の検討や専門家への相談を始めることが重要です。賃貸住宅は次世代に継承する大切な資産です。資産を守っていくためにも、経営視点で価値を見極めた賃貸事業になるよう、まずはJAと一緒に考えていきましょう。



# 消費税増税の影響について

平成31年(2019年)10月から消費税率を10%に引き上げるとの発表がありました。住宅等の工事に関わる経過措置が設けられますので、工事委任契約の締結時期には十分留意してください。

住宅等の建築のみならず、ご所有の賃貸物件の外壁塗装や大規模な修繕工事も、「いつかはやらなければならない」「どうせやるなら」と考える場合は、増税前の対応が重要になります。

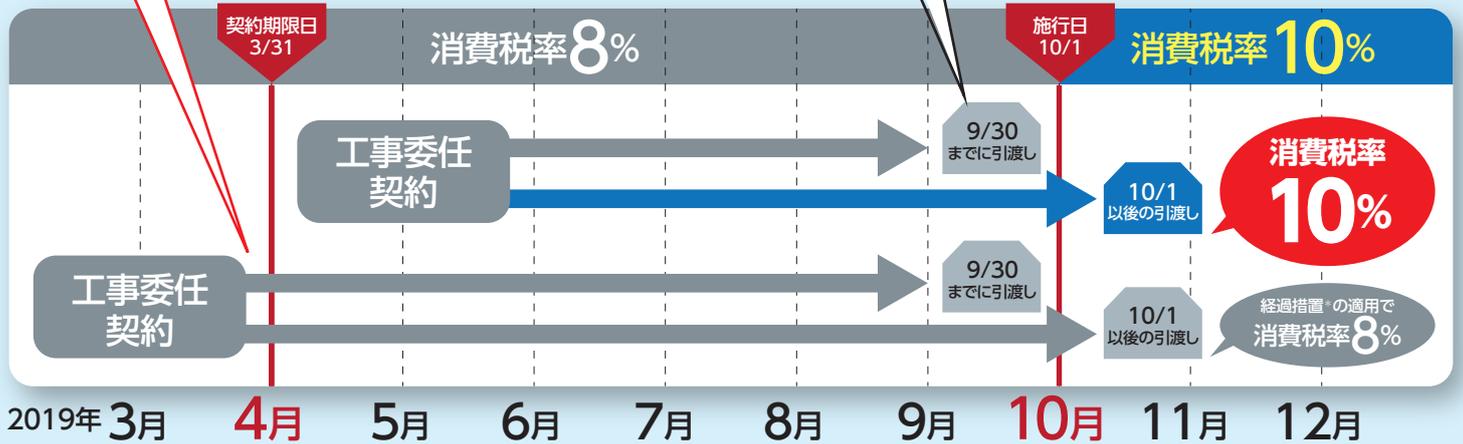
## 8%で建てられるのは2019年3月31日までの契約

※2019年3月31日までの契約でも2019年4月1日以降に増額された部分は新税率10%が適用

2019年4月1日以降の契約でも2019年9月30日までの引渡しなら消費税率は8%

\*経過措置が適用されるのは、工事費のみ。諸費用などは、支払い時点での税率が適用されます。

※この内容は変更する場合があります。



## ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



将来的な賃貸経営を考える場合に、JAグループの事業再生提案から生まれたリノベーション物件を見ていただくと検討の幅が広がります。そこで、退去が多くなる時期に、次の打ち手を考える機会になるよう県下でモデルルームを展開します。ご要望いただければご案内いたしますので、ぜひ最寄りのJA窓口までお問合せください。

所在地	間取り	工期	モデルルーム				
① 豊川市	3DK → 1LDK	10/5 ~ 11/20	11/21 ~ 1/11				
② 岡崎市	2LDK → 1LDK	10/19 ~ 11/30	12/1 ~ 12/23				
③ 東海市	3LDK → 2LDK	10/31 ~ 12/14					
④ 守山区	3LDK → 2LDK	11/14 ~ 12/27	1/1 ~ 2/28*				
⑤ 南区	2LDK → 1LDK	11/26 ~ 1/16	1/17 ~ 2/28*				
⑥ 稲沢市	3DK → 1LDK	11/17 ~ 1/17	11月	12月	2019年 1月	2月	3月

(※期間確認中)

## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

秋の繁忙期で入居に至らなかった部屋はどこか弱点があるはず。春に向けて作戦を立てて実行しましょう。



(H30.11.1 現在)

JA賃貸空室率	管理戸数 27,274 戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋市		4.1% (0.6%改善) ↗	5.4%	5.4%	6.0%
尾張		7.9% (0.1%悪化) ↘	8.2%	8.0%	8.1%
西三河		4.2% (0.4%悪化) ↘	5.1%	4.6%	5.6%
東三河		9.8% (変化なし) →	11.6%	10.4%	11.8%
合計		6.2% (変化なし) →	7.1%	6.8%	7.4%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.5% (変化なし) →	1.3%	2.5%	2.2%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

181125

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**



発行元

愛知県下JA ・ JA あいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ©0566-96-0025

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

ハートホーム

検索