

ハッピー通信

62

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の川本がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。



オーナーインタビュー 105

いわき市在住

S様

「持っている土地」から「次の世代へつなぐ資産」へ

川本：賃貸住宅を建てようと思ったきっかけは何でしたか？

S様：もともと土地を所有していましたが、将来の相続について考えるようになったのがきっかけです。現金や土地をそのまま残すだけでなく、賃貸住宅を建てて土地を活用する方法があると聞き、検討を始めました。

川本：相続税対策を意識されたのでしょうか？

S様：そうですね。

子どもたちにできるだけ負担をかけずに、資産を引き継ぎたいという思いがありました。

税理士さんなどにも相談しながら、土地を有効活用することで、相続時の評価額を抑えられる可能性があることを教えてもらいました。

川本：なぜ賃貸住宅だったのでしょうか？

S様：相続税対策だけではなく、せっかく建てるのであれば、毎月家賃収入が入り、将来的にも収益を得られる資産として残せることに魅力を感じました。

川本：借り入れをして建築することに、不安はありませんでしたか？

S様：もちろん、借り入れには不安がありました。

そこで、家賃収入や返済額、将来必要になる修繕費なども含めて、収支を確認しました。

税金が安くなるという理由だけではなく、賃貸経営として成り立つかどうかを何度も確認しました。

川本：実際に建築してみて、どう感じていますか？

S様：使っていなかった土地から、毎月収入を得られるようになったことは大きいですね。

将来の相続についても、家族で話すきっかけになりました。

川本：これから土地活用を考えている方へ、一言お願いします。

S様：相続対策というと、税金のことばかり考えてしまいがちですが、建てた後は長期間にわたる賃貸経営になります。相続、収益、借り入れ、修繕、そして将来誰が引き継ぐのかまで含めて考えることが大切だと思います。

所有する土地にアパートなどを建築して第三者に賃貸すると、その土地は一定の条件のもとで、「貸家建付地」として評価され、自用地よりも相続税評価額が低くなる場合があります。

貸家建付地の評価額 = 自用地評価額 - (自用地評価額 × 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

今回のお話を伺い、土地活用とは単に建物を建てることではなく、大切な土地をどう活かし、次の世代へ引き継いでいくかを考えることなのだと、改めて感じました。相続への備えや家賃収入、将来の資産承継など、目的や最適な方法は家主様によって異なります。賃貸住宅を建てる際には、入居需要や収支、長期的な管理まで見据えることが大切です。いわき土地建物では、土地の特性や賃貸需要を踏まえ、企画・建築から入居者募集、賃貸管理までお手伝いいたします。土地活用や将来の相続について、お気軽にご相談ください。

インタビューより一言

コンサルティング事業部
課長

カワモト アキヒロ

川本 亮宏



こんにちはコンサルの

川本です



2027年から変わる相続税評価 土地活用は早めの検討を

2027年1月1日以後の相続等から、相続開始前5年以内に、対価を伴う取引により取得または新築した一定の貸付用不動産について、評価方法が見直されます。

一方、国税庁の通達で定められる日の5年前から所有している土地に、その日までに賃貸住宅を新築した場合には、その時点で建築中のものを含め、経過措置の対象となります。制度の見直し後は、建築の時期によって相続税評価が異なる可能性があります。家賃収入や将来の資産承継も含め、早めに計画を立てることが重要です。土地活用をお考えの方は、建築時期や収支についてご相談ください。