

働く男のライフスタイル情報紙

Biz Life Style

[ビズスタ仙台]

2018 11

特別版

『BizLifeStyle』は東京、神奈川、名古屋、関西、京都、仙台、福岡、広島、岡山にて68万部発行
下記URLまでアクセスを。

www.biz-s.jp

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは
TEL.022-716-1711 FAX.022-716-1710
<https://www.dac-group.co.jp>

企画・制作/株式会社デイリー・インフォメーション東北支社
〒980-0021 宮城県仙台市青葉区中央2-9-27 プライムスクエア広瀬通14F
© 2018 DAILY ADVERTISING AGENCY CO.,LTD



大切な土地を、「負の遺産」としないために。

特集 今から考えておきたい「相続」のお話

My Favorite Life Style



その時、慌てないために：相続のお話

時に大きな揉め事が発生してしまう「相続」 重要なのは、事前に準備を整えること

相続の際の親族間トラブルはなぜ発生してしまうのか

江戸時代の武士の家督相続は、家名と家禄を継ぐことを意味していた。現代の財産相続は、「金」が人所有していた財産が現金や不動産などを次の世代の誰が受け継ぐことを指す。時に大金が対象となり、トラブルの源ともなりがちなので、何となく厄介なイメージを思い描く人も少なくないだろう。では、なぜ問題が起こるのか。当事者間で事前の話し合いが十分でなく、取り決めが行われていないから。特に近年は寿命が伸びに伸びており、つい先日は政府が原則70歳まで働けるよう環境整備の検討を始めた報道が出たばかり。「まだまだ当分は先のことだから」と高を括る家庭も多いだろう。

だが、言うまでもなく、一寸先は闇。昨日まで元気にいたのに、という事態も、決して「ない」とは言えないのが人生だ。だから、関係者一同で「もしも」を想定し、後で困ることもない「備えあれば憂いなし」というわけだ。

親族それぞれに異なる「想い」を円滑な相続へと導くには

さて相続で最も困りやすいのは土地かもしれない。ここでは、実際に起こるケースを考えてみよう。

前提として親と子が別世帯に分かれて住んでいるとしよう。子世帯が自分たちの住まいを所有している場合、両親ももつた際に「実家へ引越す」というシナリオは少々考えにくい。その場合、当然空き家になってしまう。

そこで「親が健在なうち」に売却を提案。ここでよくあるのは、「先祖代々から受け継いできた土地を手放すなんて」と、親子の意見が合わないケースだ。仮に両親は売却してもいいと考えていても、親族たちが反対するところもある。トランプのような話に聞こえる人もいえるかもしれないが、こうした場合「解決先送り」が必ず発生する。分配すればよい現金や有価証券とは異なり、土地は「使ったものである分だけ家族、親族それぞれに想いと意向があるのだから簡単ではない。

空き家でも納税は発生するが、最近では放置に対するペナルティまで取られるようになり、多くの人々が頭を抱えている。古い家屋は取り壊しに費用が生じ、経済状況や人口動態によっても必ずしも「すぐ売却できる」とは限らない。問題が発生するのは家族間だけではない。

トラブルを避けてスムーズな相続を実現するコツは「1122」にも「早め」に動き出すこと。まずはこれが前提となるだろう。

いまは相続問題に直面してなくても、資産を有しているのであれば、必ずしも「相続」の通りに、特に土地を所持している場合は、円滑な相続に加えて「どう活用すべきなのか」という課題も生じる。

そこで今回は、仙台市内の相続に詳しい税理士の佐藤智春氏、大和ハウス工業 仙台支社の伊賀川治氏にご登場いただき、将来的な相続を視野に入れた土地の有効活用方法について語っていただいた。

伊賀川 佐藤さんは、主として相続や個人課税などを担当されることが多いですね。このご経験がクローズアップされていますが、実際の現場はいかがですか。

佐藤 苦労して購入した土地や建物を子どもに引き継ぎたいという意向を親御さんにも伝えておきたいという意向をお持ちの方も増えてくる印象です。

伊賀川 東京も仙台も最近では都心に集中する傾向が見られます。いま街なかにお住まいの方々も「すっとここに住みたい」とお考えの方が少なくないのですが、いろいろと苦労も多いようです。

佐藤 よい立地でも資金的に余裕がない場合は、老朽化した住まいに住み続けているケースも少なくないですね。また、市街地の土地を相続された場合は、活用方法に困った挙げ句に「りあずき駐車場」にしておいておく方も少なくありません。土地のポテンシャルを考えると、実にもったいないですね。

伊賀川 佐藤先生のオフィスにお越しになる相談者の皆さまは、

困りの方が多いのですか。

佐藤 そうですね。相続の相談の場合は「将来の土地の使い方」を必ず訊ねるようになっているのですが、特に考えられないご家庭が多いです。ダイワハウスから展開していらっしゃる賃貸併用住宅は、税理士の立場から見ても必ずめなすべきですね。

伊賀川 ありがとうございます。専門家の目から見たら、どんな点が魅力ですか。

佐藤 まず、将来的に二世帯住宅に住みたいという意向があるの方に非常に適していますね。親御さんとお若いうちに建ててあげれば、あとは自分の居住スペース以外に賃貸に回して、将来的には子どもを住ませることもできますから、自然な形で二世帯住宅に移行できます。

伊賀川 最初の二世帯住宅となるお金がかかりますが、当初は賃貸での収入を見越せば、さらさら「コト」にも負担軽減が見込めるのではないですか。

佐藤 両親の将来を考えると、これは、介護を兼ねてバリアフリーの賃貸併用住宅を建ててもらうのも有効です。お子さんの世帯が住み継いだ際に、も有益なのではないですか。



日本みらい税理士法人 仙台税理士事務所 税理士 佐藤 智春 氏



大和ハウス工業株式会社 仙台支社 住宅事業部 事業部長 伊賀川 治 氏

家賃収入だけでなく、相続対策としても活用できる、賃貸併用住宅。

対相続

ビジネス・特別企画

伊賀川 立地も重要な要素になりませんが、まずはお手持ちの土地が「賃貸併用住宅に向いているかどうか」を知るだけでも、お気軽に「相談」いただきたいですね。

伊賀川 お話をうかがっていることや「借主さんが元気でいる」というのが重要なポイントとなることになりました。

佐藤 仰る通りですね。たとえば、親御さんが認知症を患えば、ご自身の判断で不動産の売却ができなくなり、成年後見人が必要になることもあり得ます。これはこれで大変な努力を要しますし、それこそ揉め事の火種になります。何か、始めるのであれば健康なうちにですね。

My Favorite Life Style



大和ハウス工業の重量鉄骨住宅「スカイエ」。3階建て、4階建て、5階建てが可能なので、賃貸併用住宅にも非常に適しているブランドだ。

skye
～スカイエ～

「スカイエ」について詳しくは



案件ごとに専門家チームを編成
ダイワハウスの「賃貸併用」対策

前ページの対談で登場した賃貸併用住宅とは、3階建て・4階建て・5階建てと「縦方向」に伸ばす設計によって、居住フロアのほかに賃貸フロアを確保して収益を目指す住まいだ。基本性能は戸建住宅と同等のグレードを保ちつつ、家賃収入を住宅ローンの返済に充てることができるため、予算面でも余裕が見込めることが特徴だ。

大和ハウス工業では、賃貸併用住宅を希望する施主には、案件ごとに専門家によるコンサルティングチームを編成している。設計や施工の専門家だけでなく、税理士やファイナンシャルプランナーも名を連ねる専属チームで、オーナー本人の希望や事情などを細かくヒアリングし、賃貸化を踏まえたプランを作成した上で提案してくれるのだ。立地は問題ないが、周辺の賃貸市場はどうか、建築費は家賃で回収できるのか、家賃設定は相場に比べて強気でいいのか…。こうした視点にはどうしても専門家の知見と企画力が必要になってくるため、同社のスタッフینگ力が大いにモノを言うわけだ。

実際の経営では、オーナーのサポートシステムを有しているかどうかで雲泥の差が出てしまう。大和ハウス工業の場合は一括借上システム※1を事業化している「大和リビングカンパニー」などが待機している。オーナーから部屋を借り上げ、ご入居者に転貸する「サブリース」と呼ばれる手法だが、同社では維持管理面までトータルな代行が可能なので、特に初めて賃貸経営に乗り出す方には非常に心強い存在となるはずだ。

同社には、賃貸併用住宅に適した重量鉄骨ブランド「スカイエ」がある。2メートル72センチ※2と一般的な住宅より30センチほど高い天井高に、柱スパンで最大8メートル19センチの「大空間」を可能とするスカイエは、強度とプランの自由度を両立するブランドだ。3階、4階、5階建て…と「上」に延ばすことも得意としているため、たとえばビルトインガレージも容易に実現可能。もし、これを入居者側にも提供できれば…「賃貸経営において、屋根付き駐車場がどれほど有利に働くか」は想像いただけるだろう。

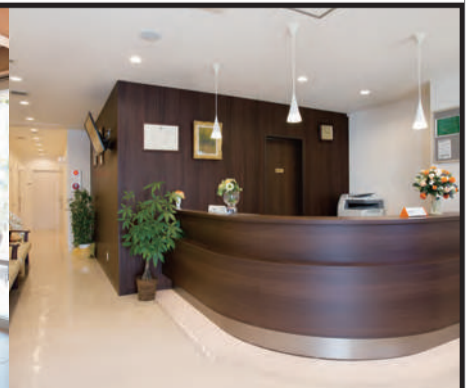
スカイエは、国土交通省の認定を受けた工場での完全溶け込み溶接によって強固な接合部を形成するため、強力な耐震性能を示す。また、一邸ごとに構造計算を行い、適切な部材をバランスよく配置することで、プランの自由度を高めている。賃貸住宅では「どれだけ魅力的な空間を提供できるか」が成功への鍵となるが、大開口部も実現可能なスカイエで、賃貸側の訴求力を重視した計画も可能だ。

サポートサービスと商品力を両得できる大和ハウス工業。将来に頭を抱えることがないように、ぜひ今から始めよう。

※1 一括借上システムはグループである大和リビングカンパニーが直接運営。また、一定の基準・条件があります。
※2 標準仕様の天井高は自宅部2m40cm、賃貸部2m35cm

敷地の価値を活かすなら、
ダイワハウスの重量鉄骨
3・4・5階建て

※掲載の画像は、設計図面を元にCGで作成したものであり、実物とは多少異なる部分があります。



大和ハウス工業株式会社 仙台支社 住宅事業部

仙台市泉区泉中央3丁目8番地の1 〒981-3133 Tel 022-375-0022 Fax 022-375-3595
建設業免許番号・国土交通大臣許可(特-27・28)第5279号 宅地建物取引業者免許番号・国土交通大臣(15)第245号
(公社)宮城県宅地建物取引業協会会員/(一社)不動産協会会員/東北地区不動産校正取引協議会加盟

www.daiwahouse.co.jp

お問い合わせは大和ハウス工業(株)仙台支社
住宅事業部

0120-52-0555

営業時間:9:00AM~6:00PM/火・水曜定休

資料請求はホームページ
www.daiwahouse.co.jp