

アルファヴォイス倶楽部

VOL.169

2010.3

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. **【土地活プロの視点】 - これを教えてほしかった -**
Property & Construction Management
第2回 資産活用最初に確認すべきポイント
『法定相続人関係図』と『土地・建物資産』
代表取締役 野村 敬一
2. 『住宅版エコポイント』の商品戦略と販売戦略
エコ住宅の考え方を社員全体が知る（間違ったエコ知識だと逆効果）
オーナーズ・トラスト(株)代表取締役
一級建築士 坂間 均
3. 川田竹也先生の土地活用営業のための知識 ワンポイントアドバイス
平成22年度税制改正 ～小規模宅地等の特例～
コンサルタント 川田 竹也

【土地活プロの視点】
- これを教えてほしかった -
Property & Construction Management

代表取締役 野村 敬一

第2回 資産活用最初に確認すべきポイント

『法定相続人関係図』と『土地・建物資産』

ある日、大家成三様というお客様が（社）全国建設不動産高度有効活用支援連盟に突然お見えになりました。対応をさせていただいたのは、Mr. PC マネージャーです。

PC マネージャーとは Property & Construction マネージャーのことで、特定の建設会社やホームビルダーに属さず、中立的立場から土地・建物所有の顧客に対し、

診断・アドバイス・事業計画の立案・設計事務所や建設会社の選択、コストから施工に関するチェックを顧客の立場に立ってアドバイスするプロの建築コンサルタントです。

大家成三様の相談内容は、多くの資産を所有していて、それぞれに問題を抱えているということです。

最初の第一声は「先代の父が建てた築35年の木造戸建貸家6戸のうち2戸が空き家になり、今後建て替えるかリフォームするか、どちらがよいか…。また建て替えるとすれば何を建てればよいのか迷っている」ということです。大家様はお元気そうですが、すでに82歳。古くなって空き家が目立ち始めた貸家を自分が元気なうちに何とかしたいという気持ちは切実でした。

Mr. PC マネージャーのアドバイスが始まります。

「大変よくわかりました。建て替えかリフォームどちらがよいかは建物を拝見し、いくつか調査してみないと即答はしかねます。さっそく調査にかかりたいと思いますが、その前に基本的な質問をさせていただいてよろしいでしょうか」
もちろん大家成三様も快くうなずいています。

「まずはご家族構成を教えてくださいませんか」大家様は首を少しかしげていらっしゃいます。なぜ建て替えかリフォームかという建築の相談に、家族構成の質問をするか不思議に感じたからでしょう。

その表情を見逃さずに観察した Mr. PC マネージャーは、プロらしく家族構成を質問する理由を丁寧に解説し始めました。

「ご家族構成、皆様の年齢やご職業を差し支えない範囲で教えていただきたいのです。このような内容を、質問させて頂く理由は、土地・建物の資産活用というのは将来の相続発生時の遺産分割に大きく関係します。大変申し訳ありません。突然、遺産分割や相続などと、初対面の大家様を前にして不躰なお許しください。リフォームか建て替えるにしても、遺産分割、相続の方針をある程度決めておいた方がよいのです。現状の建物だけ診断しても、それだけで結論を出すのは早計といえるでしょう。そのためにも、ご家族皆様の状況把握と理解が必要になると思われま。その理由は資金を調達に自己資金を使うべきか、銀行借入れをするべきか。また建て替えるとすると誰の名義がよいのか。もしくは借入れの際、誰を連帯保証人にするのは、将来の遺産分割のみならず、相続税対策が必要かどうかという点も総合的に判断しなくてはなりません。したがってご家族構成は将来の円満な遺産分割と相続税対策のために考慮しなければいけない最も基本的な内容です。ですから大家様のご家族全体のプロフィールつまり家系図を完成させることがまずは第一歩なのです。我々はこの家系図を特別に『法定相続人関係図』と呼んでいます」

大家成三様はその説明に納得するだけでなく感動した様子でした。そこまで先を予測しなければ土地、建物の資産活用は簡単ではないことを理解したのです。大家成三様のご家族構成は*1のようになります。

さらに Mr. PC マネージャーは、大家様の現金有価証券を除いた土地建物全資産

の状況を質問しました。

「古い貸家をリフォームするか建て替えをするか悩んでいるのに、何故他の土地や建物の場所を聞くのですか」

大家様は不思議に思い率直に質問をしたのでした。

「おっしゃる通りです。リフォームか建て替えかを判断する為には、他の資産は直接関係ないとお考えなのでしょうね。ところが大いに関係あるのです。先ほど家族構成をお伺いしましたが、相続税が発生するかどうか、また、遺産分割の方針として現金・有価証券を除いた土地、建物資産をすべて把握しておかないと、対象の物件調査だけではアドバイスを間違える可能性があるのです。こちらに住宅地図がございします。それぞれの場所と内容を概略教えてください」大家様は住宅地図を指さしながら、全ての土地の場所と建物を自慢げに教えてくれたのでした。

Mr . PC マネージャーが初期面談で行った質問内容は、あくまでもお客様のプロフィールと現金・有価証券を除いた土地・建物全資産内容の情報収集でした。この二つの客観的事実情報の把握が資産活用プロコンサルタントの初期情報収集の定石なのです。

大家様がお話しいただいた土地建物資産は * 2 の様な内容でした。

(* 1 家系図 * 2 資産内容)

「有難うございます。この家系図を基に今後の計画の参考とさせていただきます。大家様は複数の土地や建物を所有しているので、最初にそれぞれの土地・建物の現状を把握することが必要です。自分の土地はどのような活用が出来るのか、どのような建物が建つのか、既存の建物を残すべきか、建替えるべきか、しっかり調査しないと決めることができません。まずは土地の調査から具体的に始めましょう」

Mr . PC マネージャーの最初の顧客との面談は (A) 顧客プロフィールの把握 (B) 全資産の把握 (現金有価証券を除く) (C) 顧客ニーズの把握「建て替えかリフォームか」の3点でした。そして今回は敷地環境調査です。

「早速ですが来週の木曜日に現地の調査をさせていただきますが、よろしいでしょうか」大家様はもちろん了解をしました。

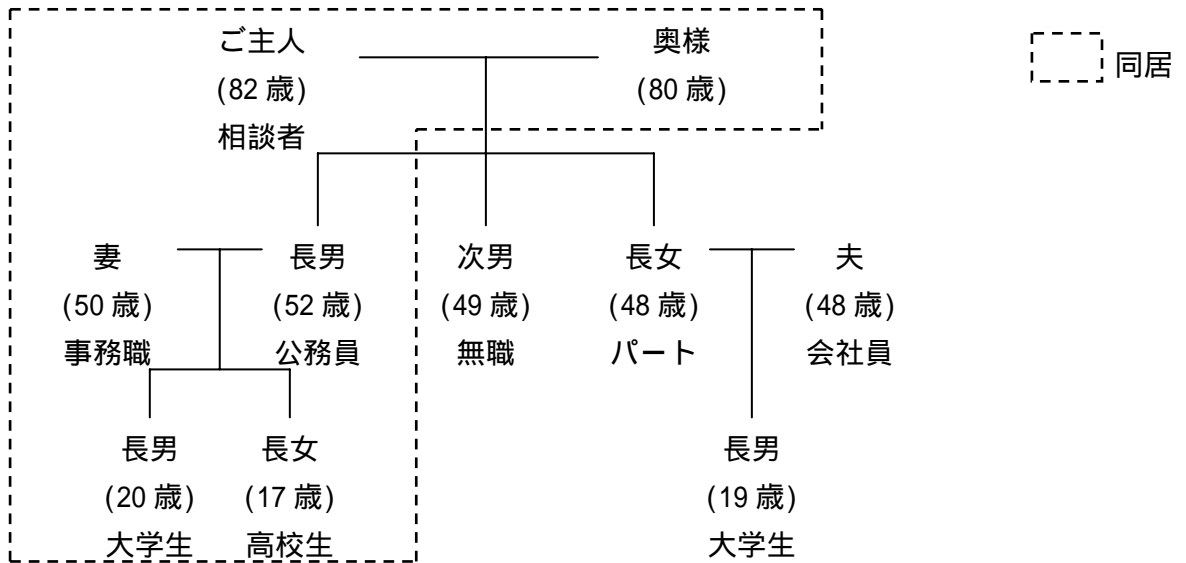
「ありがとうございます。それではさっそく準備に入ります。お手間は取らせませんので現地で立ち会っていただけると有難いのですが」「立ち会わないとダメでしょうか」「いいえ、必ずしも立ち会っていただかなくても結構なのですが。境界石の確認などもありますので・・・」「境界石ならすぐわかりますよ」「それは良かった。できれば現地で色々なアドバイスをいただきたいのです。例えば建て替える時の玄関アプローチや配置など。さらに解体や造成計画などお金に関することが出てまいります。ですからできるだけ正確かつ大家様のご要望を取り入れた計画をしたいのです。お立会いいただけないでしょうか」「大変よくわかりました。必ず立ち合わせていただきます」

続く

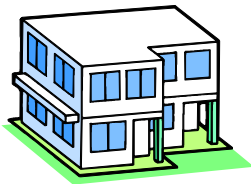
【登場人物】

相談者 大家成三様

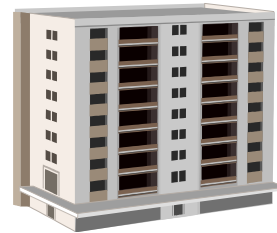
1 プロフィール(相続人関係図)



2 大家成三様の土地・建物



自宅
敷地 150 坪



マンション
敷地 500 坪
建物築 20 年
R C 造



アパート
敷地 200 坪
建物築 28 年
プレハブ



畑
敷地 70 坪



貸家 6 戸
敷地 180 坪
建物築 35 年
木造

アドバイザー
プロのコンサルタント
Mr. PC マネージャー



全国賃貸住宅新聞 連載記事

エコポイントが始まった。これを契機に本格的にエコを取り込む。
エコ住宅の考え方を社員全体が知る（間違ったエコ知識だと逆効果）
オーナーズ・トラスト（株）代表取締役
一級建築士・坂間 均

いよいよ住宅版エコポイント制度が始まりました。（平成 22 年 1 月 28 日施行）ここ数年のすさまじいともいえる様々な建築関連のムチ政策（法規制の改正や新設）の流れの中で、やっと建築業界の景気浮揚策を考えた画期的なアメ政策（助成金配布）が打ちだされました。

いままでのアメ政策というと、税金控除とかローン金利削減、減税とかといったわかりにくい政策がほとんどで、「太陽光発電設置したらこれだけポイントを還元します」よといった、一般人にもわかりやすい今回の制度はまさに画期的といえると思います。

確かに、こうした動きは昨年から長期優良住宅制度にありましたが、普及率が増えないこの制度はあまりにもハードルが高く、商品企画室があるような一部の大手ハウスメーカーしか使えないようなものでした。それに対し、今回の住宅版エコポイント制度の特徴は 一般認知度が高い（去年家電製品のエコポイント制度で認知された） 商品ハードルが低い 新築、リフォーム全般に利用できるといった点です。ある意味では、30 年以上もこの業界にいる私の知る限り、こんな住宅業界の受注後押し政策は初めてのことだと思います。

昨年の暗い話題ばかりの住宅産業全体を考えると、営業上このめったにない後押し政策にのらない手はありません。国のエコ政策は本気です。そして全産業での永遠のテーマなのです。エコに関していえば、まずこれは日本国内だけのことでなく、地球全体でCO₂の削減に向わなければならないため、日本だけがこれを無視したり、消極的になることは許されないのです。

現在産業界でのCO削減はかなり進んでいるものの、民間部門特に住宅のCO₂発生率は増え続けています。これを打開するためにこれからの住宅政策のアメもムチもこのエコにポイントを絞って、たくさん出てきます

住宅業界も本気で、このエコポイント制度を単なる一時のカンフル剤として考えるのではなく、これを契機に商品開発・営業戦略にこのエコ問題 = CO₂ 削減を継続したテーマとして組み込むことが最も必要なことといえます。もうエコは精神論で話す時代ではありません。営業上の最も実践的な具体論として議論される重要な問題なのです。

建設会社にとって商品開発や営業戦略にエコを取り込むために、まずやらなくてはならないことは、経営者トップの意識変化でなくだけでなく営業マン、技術者はもとより、全社員のエコに対する意識変革であり、エコ知識の向上です。

もはやエコは単なる住宅の 1 アイテムでなく、商品全体だけでなく会社全体に関わる問題なのです。

ところが、往々にして住宅でのエコは太陽光発電を屋根に載せたり、メーカーの言いなりにつけた断熱材を多用しているだけで、当社の住宅はエコ住宅だといったり、さらにはオール電化住宅をエコ住宅だといった間違った認識をしている会社が非常に多いのも事実です。その原因はエコを単なるキッチンセットを選ぶようなひとつの付属品として捉えている為に、エコに対する表面的な知識しか持ちえていないことに起因していると思われます。

エコを導入するには 会社全体で取り組む決意を強く持つ 技術者、営業マンが正しいエコ知識を知る エコを精神論だけでなく、できるだけ数値化で表現する。といったことが今後大切だと思います。なぜなら建築業界にとってエコはもはや一過性のブームでなく、永遠のテーマだからなのです。

(次回へ続く)

**川田竹也先生の土地活用営業のための知識
ワンポイントアドバイス**

コンサルタント 川田 竹也

平成 22 年度税制改正 ～小規模宅地等の特例～

平成 22 年度の税制改正の中で、相続税に関係する“小規模宅地等の特例”に改正がありました。小規模宅地等の特例とは、相続した宅地の相続税評価額を減額できるもので下記の種類があります。

- ・ 特定事業用宅地等・・・被相続人が自分の土地で事業をしていた場合、相続人がその事業と事業用地を相続した場合に適用。
- ・ 特定居住用宅地等・・・被相続人の自宅を相続した場合に適用。
- ・ 特定特例対象宅地等・・・賃貸住宅など不動産貸付業で活用している土地を相続した場合に適用。

| 改正前 | 相続人が事業を継続 同居の相続人が居住を継続 | 相続人が事業・居住を 継続しない |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 特定事業用宅地等 | 敷地面積 400 m ² まで 80%減額 | 敷地面積 200 m ² まで 50%減額 |
| 特定居住用宅地等 | 敷地面積 240 m ² まで 80%減額 | |
| 特定特例対象宅地等 | - | |

この特例は、被相続人が経営している事業を相続人が継続する場合や、同居している相続人（生計を一にしている相続人）が被相続人の自宅に引き続き居住する場合に、その土地の相続税評価額を 80%減額することができます。また相続人が事業や居住を継続しない場合でも、相続税評価額を 50%減額することができました。今回の改正では、相続人が事業や居住を継続しないときの特例が廃止になります。

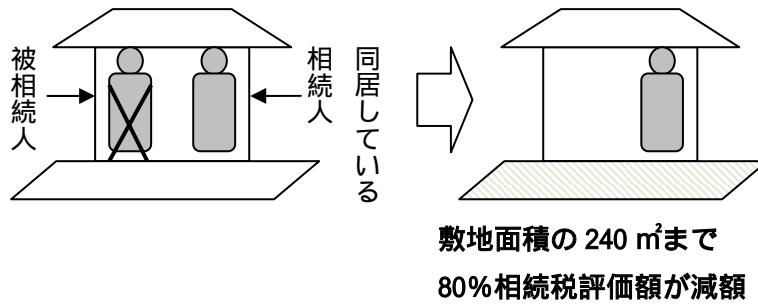
| 改正後 | 相続人が事業を継続 同居の相続人が居住を継続 | 相続人が事業・居住を 継続しない |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 特定事業用宅地等 | 敷地面積 400 m ² まで 80%減額 | 廃止 |
| 特定居住用宅地等 | 敷地面積 240 m ² まで 80%減額 | |
| 特定特例対象宅地等 | - | 敷地面積 200 m ² まで 50%減額 |

平成 22 年 4 月 1 日以降の相続に適用されます。

賃貸併用住宅についても改正前と改正後では、土地の相続税評価額の減額できる範囲が変更になります。特定居住用宅地等の事例で改正の内容を見ていきましょう。

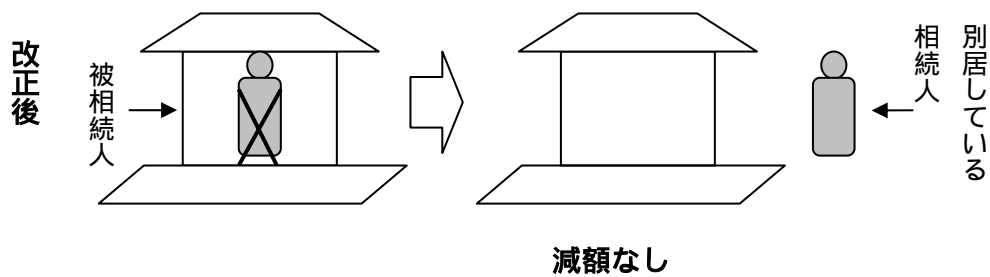
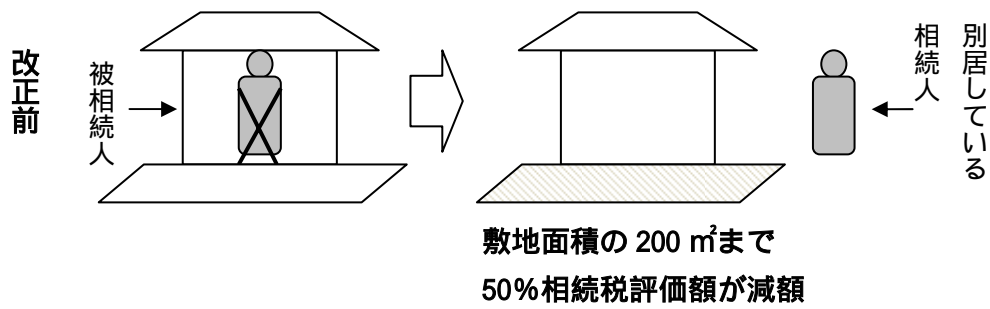
被相続人の自宅が戸建の場合

<ケース1> 同居している相続人が継続して居住



改正前と改正後に変更はありません。

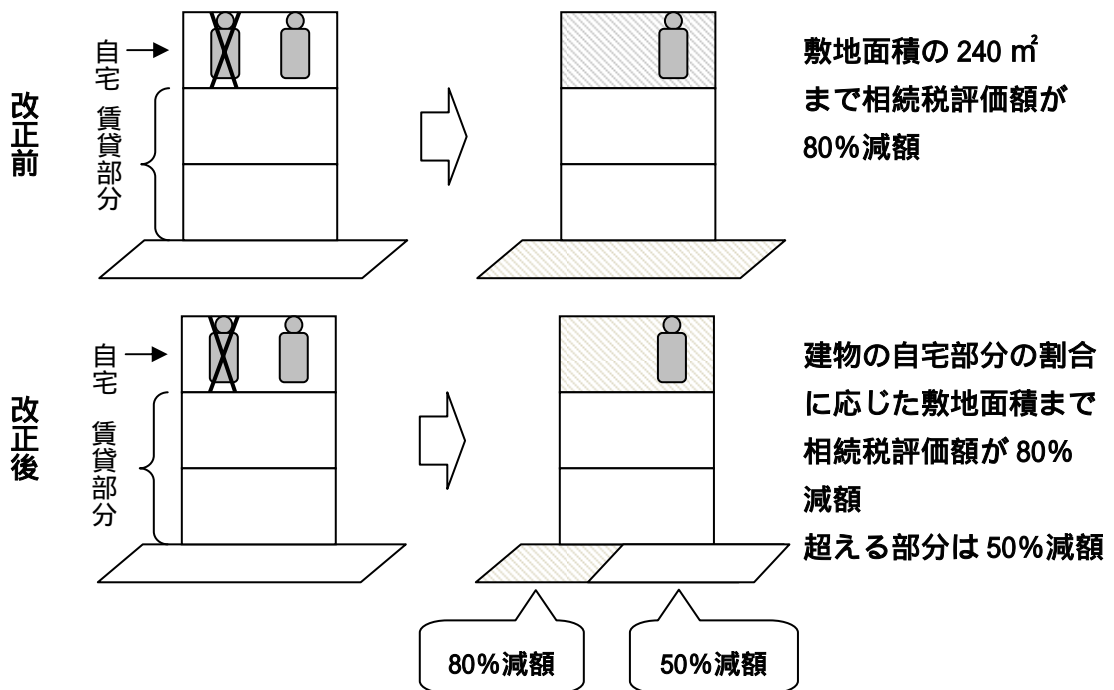
<ケース2> 別居している相続人が相続する



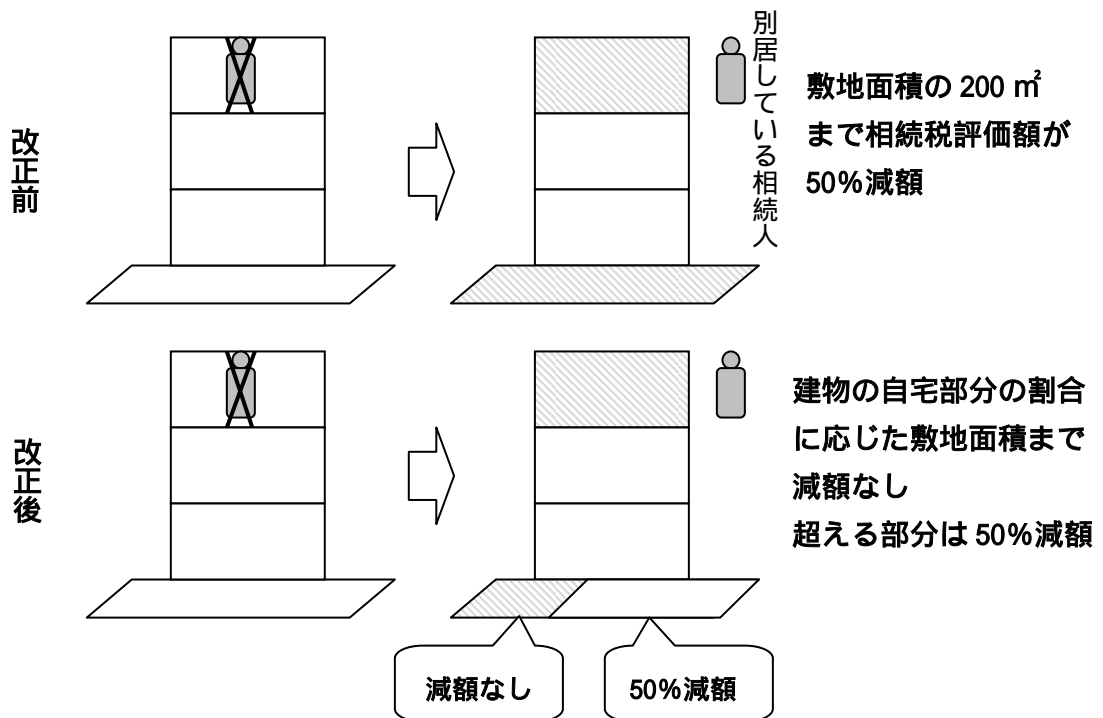
改正後は別居している相続人が自宅を相続しても、
自宅用地の相続税評価額は減額されません。

被相続人の自宅が賃貸併用の場合

<ケース1> 同居している相続人が継続して居住



<ケース2> 別居している相続人が相続する



一人暮らしや賃貸併用住宅の顧客は、相続税評価額が高くなるので早めに情報提供をしてください。

営業ツール（税制改正～小規模宅地等の特例～）をホームページに記載していますのでご活用下さい。 <http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。 info@alpha-vc.co.jp / FAX03-5215-8717