



アルファヴォイス倶楽部

VOL.162

2009.7

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. **建設業進化論 2009 - 賃貸住宅編 -**
代表取締役 野村 敬一
2. **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～賃貸住宅の節税効果～
コンサルタント 川田 竹也

建設業進化論 2009 - 賃貸住宅編 -

代表取締役 野村 敬一

【賃貸マンション・アパート市場】

賃貸住宅市場、とりわけ賃貸マンション・アパート市場は急激な変化をしている。短期的に見れば、最大の要因はファイナンスの状況変化である。賃貸住宅に対する銀行融資の厳しさが、市場を縮小させていることは間違いない。

しかしながら、ファイナンスの問題は一時的なものと考えられる。むしろ我々建設業が問題とするべきは、賃貸住宅市場の変化に対し、商品の変化が追いついていないのかもしれない。特に地方建設業にとって、RC賃貸マンションやアパートは相続税対策商品として位置付けられ、都市化した市街地の農地を対象に、郊外型賃貸マンションとして供給されてきた。人口や世帯数の増加に伴って供給されてきた郊外型賃貸マンションは、ある程度供給が充足されたとみてよいであろう。

郊外型からさらに郊外への建設供給は、家賃設定等の問題と利便性を考慮すると、かなり無理が生じる可能性がある。

やはり賃貸マンションは立地条件を優先させねばならない。となると、我々がとるべきエリアマーケティングの対象エリアは、約20～30年前に戻り都市型になら

ざるをえない。賃貸マンションやアパート事業は、地方都市においても都市型賃貸マンションへの移行を明確に意識していく時が来たのである。

対象エリアが都市部ならば、賃貸マンションも都市型にしないといけない。従来のローコスト型、規格型の賃貸マンションは本質的に見直さなければならない。

なおかつエリアマーケティングは立地条件の良い場所を再度見直し、建て替え戦略、狭小敷地対応が求められる。またデザイン性、セキュリティ、オーナールーム併用型等、商品を根本的に見直さなくてはならない。また同時にリノベーションも考慮に入れた営業が求められる。

これからの建設業は市場の変化を冷静に見つめ、商品戦略、営業戦の再構築が急務である。

【戸建賃貸住宅市場】

急激に戸建賃貸住宅市場が脚光を浴びている。様々なデザインや商品が開発され市場に出てきている。しかしこれらの商品は、本当に売れているのであろうか。私が知る限り、戸建賃貸住宅の供給戸数は、賃貸マンションやアパートの1/10にも満たない。

また、戸建賃貸住宅を取り扱っている建設会社や工務店は数多くあるが、安く作れば売れると勘違いしている可能性がある。建物にノウハウがあれば販売が可能だと誤解しているのである。

戸建賃貸住宅販売は営業戦略が最も大切なのである。100坪前後の未利用宅地の有効利用の商品としてはかなり有効である。しかしながら、戸建賃貸は商品そのものよりも営業戦略やスキルがより重要なのである。利回り商品としての魅力よりも、プチ地主の心理を理解しないと販売は伸びていかない。高額家賃に対する入居不安、2~3棟に対する空室リスク。事業性の判断。ひいては借入返済不安。これらのプチ地主の心理を理解した上で営業する必要がある。

まさに戸建賃貸住宅販売は営業折衝のスキルが最も重要なのである。

以上

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

賃貸住宅の節税効果

店舗や事務所による土地活用と比べ、賃貸住宅による土地活用は税金の節税効果が大きくなっています。

店舗や事務所と賃貸住宅による土地活用の節税効果を比較してみましょう。

建築したときの税金

【不動産取得税】

住宅用の建物は不動産取得税の税率が特例により軽減されています。

税率 住宅用建物 3%

非住宅用建物 4%

さらに一定の要件を満たした住宅は不動産取得税が軽減されます。

軽減の要件 床面積 賃貸住宅 40 m²以上～240 m²以下（一世帯当り）

軽減額 建物の固定資産税評価額から一世帯当り 1,200 万円を控除

< 例題 >

要件を満たしている賃貸住宅（9世帯、固定資産税評価額 5,000 万円）と、店舗用建物（固定資産税評価額 5,000 万円）の不動産取得税を比べてみましょう。

〔賃貸住宅〕

{ 固定資産税評価額 5,000 万円 - (控除額 1,200 万円 × 9 世帯) } × 3% = 0 円

賃貸住宅は一世帯の固定資産税評価額が 1,200 万円以下になることが多いので、実際は不動産取得税がかかりません。

〔店舗用建物〕

固定資産税評価額 5,000 万円 × 4% = 200 万円

店舗と比べて賃貸住宅は不動産取得税が 200 万円の節税になります。

毎年かかる税金

【固定資産税】

土地の特例措置

住宅に使われる土地は小規模住宅用地という扱いとなり、更地や駐車場と比較して固定資産税が 1 / 6 になります（一世帯当り敷地面積 200 m²まで）。

また非住宅用地（店舗や事務所に使われる土地）は更地や駐車場と比較して、固定資産税が約 70% になります。

建物の減額措置

一定の要件を満たした新築の住宅用建物は、固定資産税が3年～5年間1/2に減額されます。

減額の要件	床面積	賃貸住宅	40 m ² 以上～280 m ² 以下（一世帯当り）
減額の期間	5年間	耐火構造、準耐火構造	3階建て以上
	3年間	その他の建物	

< 例題 >

現況が駐車場（敷地面積：600 m² 現況：駐車場 固定資産税：30万円/年間）に、要件を満たしている賃貸住宅（耐火構造3階建て9世帯、固定資産税評価額5,000万円）と、店舗用建物（固定資産税評価額5,000万円）を建築したときの土地と建物の固定資産税を比べてみましょう。 固定資産税の税率は1.4%

〔賃貸住宅〕

土地の固定資産税	現況 30万円 × 1 / 6 = <u>5万円</u>
建物の固定資産税	固定資産税評価額 5,000万円 × 1.4% = 70万円
	5年間 1 / 2 減額 <u>35万円</u>

〔店舗用建物〕

土地の固定資産税	現況 30万円 × 約 70% = <u>21万円</u>
建物の固定資産税	固定資産税評価額 5,000万円 × 1.4% = <u>70万円</u>

店舗と比べて賃貸住宅は、5年間で255万円の固定資産税が節税になります。

【都市計画税】

土地の特例措置

住宅に使われる土地は小規模住宅用地の扱いとなり、都市計画税が更地や駐車場と比較して1/3になります（一世帯当り敷地面積200 m²まで）。

また非住宅用地（店舗や事務所に使われる土地）は更地や駐車場と比較して都市計画税が約70%になります。

< 例題 >

現況が駐車場（都市計画税：6万円/年間）に、賃貸住宅と店舗用建物を建築したときの土地の都市計画税を比べてみましょう。 都市計画税の税率は0.3%

〔賃貸住宅・・・住宅用地〕

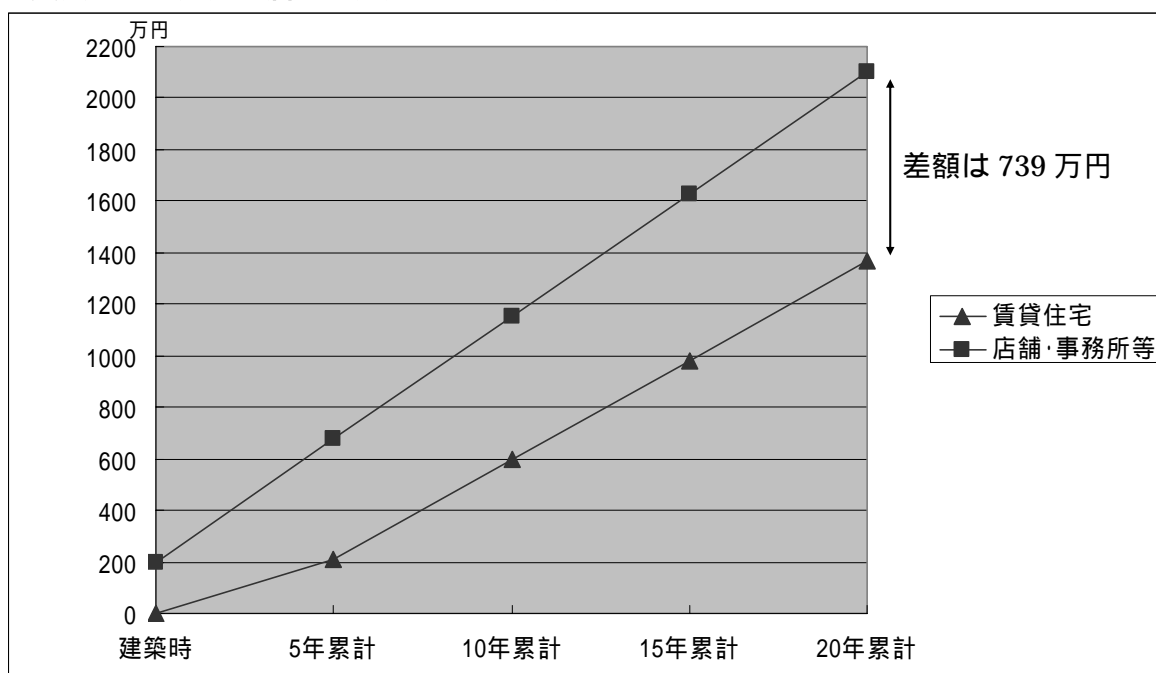
土地の都市計画税 現況 6万円 × 1 / 3 = 2万円

〔店舗用建物・・・非住宅用地〕

土地の都市計画税 現況 6万円 × 約 70% = 4.2万円

店舗と比べて賃貸住宅は、都市計画税が毎年約2万円節税になります。

賃貸住宅の活用と店舗の活用の税金比較



(単位:万円)

	建築時	5年累計	10年累計	15年累計	20年累計
賃貸住宅	0	210	595	980	1365
店舗・事務所等	200	676	1152	1628	2104

記載の税金以外は考慮しておりません。また税金の計算は概算とさせていただきます。

このように賃貸住宅による土地活用（住宅用地や住宅の建物）は、店舗や事務所等の土地活用と比べて節税効果が大きくなります。都道府県や市町村が住宅の供給を促進するために税金の負担を軽減しているからです。

賃貸住宅による土地活用が節税になることをよく理解して顧客にアドバイスをして下さい。

営業ツール（賃貸住宅の節税効果）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