



トピックス

平成31年度 税制改正大綱を公表

平成30年12月14日、与党である自由民主党と公明党より、平成31年度税制改正大綱が発表されました。今回は、一部抜粋して説明いたします。

住宅ローン控除の適用期間延長

消費税率10%である住宅を取得した者が、平成31年10月1日～平成32年12月31日までに居住した場合、10年目まで現行の住宅ローン控除に加えて11年目～13年目は、下記の住宅ローン控除も可能になります。

- 1) 住宅ローン残高(最大4,000万円*) × 1%
 - 2) 住宅取得価額(税抜・最大4,000万円*) × 2% ÷ 3 のいずれか小さい金額
- ※認定長期優良住宅等の場合は最大5,000万円

所得税額から住宅ローン控除額が控除しきれない場合、所得税の課税総所得金額 × 7% (最大13.65万円) まで住民税から控除可

個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予の創設

認定相続人(承継計画に記載された後継者)が、平成31年1月1日から平成40年12月31日までに以下の「特定資産」を引き継ぎ、事業を継続する場合その特定資産に対応する相続税の支払いを「猶予」する。

「特定資産」

被相続人の事業(不動産貸付業は除く)に供していた以下の資産で土地(面積400㎡まで)建物(床面積800㎡まで)の償却資産(固定資産税、自動車税等の対象)
※青色申告書に添付される貸借対照表に記載されたもの

特定事業用宅地への小規模宅地等の評価減の制限

相続開始前3年以内に事業の用に供された土地を(土地の評価額 × 15% ≤ その土地の上の減価償却資産の価額除く)、平成31年4月1日以降の相続等で取得した場合(その日以前から事業の用に供している場合を除く)、相続税について小規模宅地等の評価減の適用対象外になります。



個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予の創設

ポイント

亡 くなられた方が営んでいた事業(不動産貸付は除く)の用に供されていた土地・建物・機械や自動車などの資産を引き継ぐ際の相続税・贈与税の支払いを『事業を引き継いだ後継者が事業を継続している限り』は担保を提供したうえで全額猶予するという制度です。(条件を満たさなくなると利息をつけて納税しなければならなくなります⇒将来に対するリスクはゼロではない)

こ の制度は従来からある【特定事業用宅地等に係る小規模宅地等についての相続税の課税価格計算の特例】との選択となることから、検討が必要となります。

賃貸事業の鍵を握る【空き家率】は正しい？

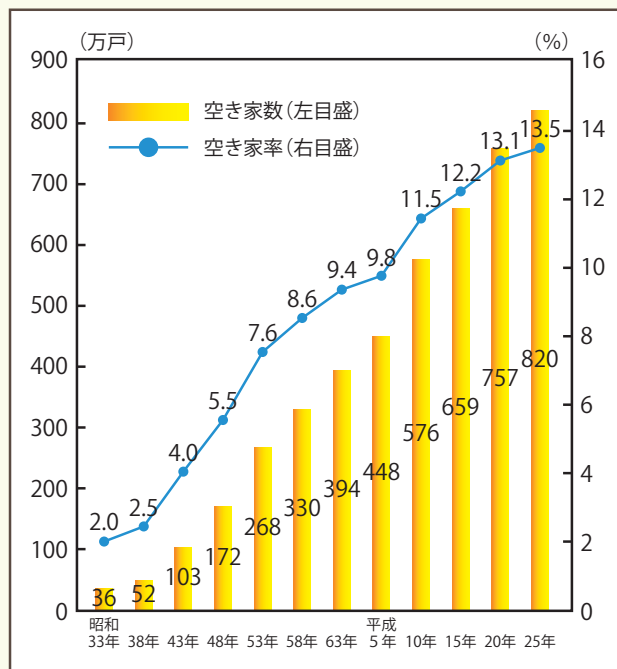
総務省統計局が、「住宅・土地統計調査」のデータをもとに、空き家関係のデータを公開しています。平成25年の日本の空き家率を調べると13.5%ですが、これは持ち家も含んだ住宅総数が分母になっているので、賃貸だけを見ると23.3%となっています。

日本住宅管理協会のデータは、 全国で空き家率は全国で5.6%

管理会社の業界団体である日本賃貸住宅管理協会が半年ごとに発表している空き家率は全国で5.6%、首都圏で4.5%である。所属している管理会社が自社で管理している全ての物件の空室率なので、信憑性は高い。また、J-REITの空き家率も同様の数値で、5%前後で推移している。きちんと運営すれば空き家率は5%程度で運用できるということを意味していると考えられます。

国の統計数値と実態との「乖離」は何か？

乖離が発生する要因としては、デッドストックが考えられます。要するに存在するものの、入居者募集に提示されない賃貸住宅を示します。貸家は固定資産税額が1/6になる優遇措置があり、オーナーはこれを解体してしまうと固定資産税を6倍も払わなくてははいけなくなります。だから、募集しない(できない)空き家になったとしても、「建て替えをしないなら空き家のまま放置した方がいい」という判断になりやすいのです。



空き家率が気になり、賃貸経営を悩んでいる方は、まず地域の市場性をしっかりとリサーチした上で判断していく事が重要です。



ウチケン ぶらり旅



川越七福神巡り

各地にあって県内でも10を超える七福神巡りがありますが、今回は徒歩のみで半日で回ることができる、小江戸川越七福神巡りに行ってきました。

各寺院や福神との組み合わせはWebサイトや観光案内本などに掲載されているので割愛しますが、川越の七福神は観光コースの一つとして紹介されていて、グッズなども充実していることから認知度が高く、子供達の団体と同じ寺院で鉢合わせすることもありました。

朝10時に川越駅を出発し、休憩や食べ歩きをしつつ、七つの寺院を回り切ったのが13時過ぎでした。その後に昼食をとって帰り道に街並みをゆっくり見て帰れば、なるほど丁度いい観光コースだなと実感しました。ただ、蔵の街や菓子屋横丁のお店は休みが水曜日に多いことや、飲食店は14~17時の間が休憩のところが多いので、目当てのお店がある場合は調べておくことをオススメします。

リポーター 山中



1. 成田山川越別院 2. 妙善寺の七福神看板
3. 天然寺の寿老人