



# オーナーが語る 成功事例

賃貸経営を取り巻く環境は、  
きびしさを増しています。  
しかしそんな中でもたくさん、  
成功している事例があります。

なぜ成功しているのでしょうか。成功の秘訣は何でしょうか。  
成功しているオーナーさんに直接、お話をうかがいました。  
成功事例には、学ぶべきこと、役に立つ情報が、たくさん詰まっています。  
ぜひ参考にされてください！



**1** デザインとプランで差別化を図った賃貸住宅の新築と、  
自宅の建て替えに成功した 富澤さんのケース…P12

**2** 月極めで活用していた駐車場を、コインパーキングに変更して  
収益アップに成功した 佐藤さんのケース…P14

**3** 建築コストを抑えた重量鉄骨造の賃貸住宅の建築で、  
高い収益率と満室経営を実現した 石渡さんのケース…P16

イラストレータ/福々ちえ

# オーナーに大打撃！ 対策の見直しも必要！

## 税制改正のポイントと相続対策のヒント



昨年末、平成23年度の税制改正大綱が閣議決定されましたが、多くの不動産オーナーにとっては増税色がいつそう強まる内容でありました。通常国会で関連法案が成立すれば、昨年に引き続き、相続対策の見直しも必要になってくることでしょう。今回の税制改正で、読者の皆さんに関係の深い部分についての説明と、今後の相続対策のヒントをいくつか紹介したいと思います。

**東山 恵里香** ●ひがしやま えりか  
税理士。立教大学社会学部卒、三井物産(株)に入社。退職後、2005年税理士登録。現在、CSアカウンティング(株)在籍  
主な取扱業務／法人に関するコンサルティング、個人の資産・相続コンサルティング等  
**CSアカウンティング株式会社**  
東京都新宿区西新宿1-25-1  
新宿センタービル30階  
TEL 03-5908-3421



段階となります。この結果、課税資産額が2億円超3億円以下の金額で5%、6億円超の金額でも5%、それぞれ税率が引き上げられることとなります。

### 死亡保険金の非課税枠に制限が

相続対策として広く活用されていた死亡保険金の扱いも変わります(図表3)。従来、相続人が受け取った死亡保険金のうち500万円に法定相続人の数乗じた額が非課税とされてきました。しかしこれからは、非課税枠の計算の基礎となる法定相続人の数に入れることができず、未成年者、障害者、相続開始直前に被相続人と生計を一にしていた者に限られることとなります。

### 資産に対する課税強化の傾向

平成22年12月16日、平成23年度税制改正大綱の閣議決定のニュースが流れました。長年にわたる赤字財政と不景気による歳入不足を補うなどの目的もあり、家計部門に関しては資産に対する課税が強化される傾向がみられました。

### 相続税

#### 基礎控除が縮小に税率も一部でアップ

まず目立つのは、相続税の負担増です。

関連法案が可決・成立してきましたが、現在の与野党ねじれ状態にあっては国会動向の予測は容易ではありません。しかし、ここでは大綱どおりの税制改正が実現すると考えてお話を進めさせていただきます。

非課税となる基礎控除額が引き下げられ、実質増税となりました(図表1)。従来は500万円に加えて、1000万円に法定相続人の数乗じた額が控除されてきました。たとえば配偶者と2名の子がいる場合、基礎控除額の合計は8000万円でした。ところが大綱では、3000万円に加えて600万円に法定相続人数を乗じた額に変更されています。この結果、配偶者と2名の子がいる場合は



基礎控除額は4800万円となり、従来に比べ4割も基礎控除額が縮小されることとなります。一方、相続税の最高税率も変更されます(図表2)。従来は最高税率は50%でしたが、大綱では55%となっています。さらに、現行の6段階累進税率は8

### 贈与税

#### 税率の一部ダウンもあり、減税の傾向

実質増税と考えられる相続税に対し、贈与税は実質減税傾向です。高齢者から若年層に資産を移転する贈与は、経済の活性化に寄与するとの考えから、贈与を促進しようとする政策的な意図があるからです。

相続時精算課税方式(※1)を利用して贈与する場合、贈与者の年齢制限が65歳以上から60歳以上に引き下げられます。また、これまでは親から子への贈与に限られていましたが今後20歳以上の孫への贈与も対象となります。

相続同様55%に引き上げられます(図表4)。

### 所得税

#### 各種控除を廃止・圧縮 実質増税の方向へ

所得税も実質増税の方向で改正されます。成年扶養控除は、合計所得金額が400万円超の場合、原則として廃止・縮減されます。給与所得控除も、年収

00万円超の給与収入を得ている法人役員等の所得控除額はさらに縮減され、4000万円超では125万円が上限になります。勤続年数5年以下の役員等の退職手当等についても、退職所得控除後の「2分の1課税」が廃止され、優遇の対象外となります。

した場合、どの程度の負担増になるのでしょうか。相続人が配偶者と生計が別の子ども2人の計3人のケースで試算してみました(次ページ図表5)。

### 税額が大幅に増えるケースも

大綱どおりの税制改正が実現

に、そして平成23年度の改正が

図表1 相続税の基礎控除

	現行	改正案
定額控除	5000万円	3000万円
法定相続人比例控除	1000万円に法定相続人数を乗じた金額	600万円に法定相続人数を乗じた金額

図表2 相続税の税率構造

現行		改正案	
法定相続に応じた財産額		法定相続に応じた財産額	
1000万円以下の金額	10%	同左	
3000万円以下の金額	15%		
5000万円以下の金額	20%		
1億円以下の金額	30%	2億円以下の金額	40%
3億円以下の金額	40%	3億円以下の金額	45%
3億円超の金額	50%	6億円以下の金額	50%
		6億円超の金額	55%

図表3 死亡保険金に係る非課税限度

現行	改正案
500万円に、法定相続人の数乗じた金額	500万円に、法定相続人(未成年者、障害者又は相続開始直前に被相続人と生計を一にしていた者に限る)の数乗じた金額

図表4 贈与税の税率変更

相続時に精算課税制度の対象とならない贈与財産にかかるもの

20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に対する贈与税		現行		改正案	
200万円以下の金額	10%	同左			
300万円以下の金額	15%				
400万円以下の金額	20%		400万円以下の金額	15%	
600万円以下の金額	30%	600万円以下の金額	20%		
1000万円以下の金額	40%	1000万円以下の金額	30%		
1000万円超の金額	50%	1500万円以下の金額	40%		
		3000万円以下の金額	45%		
		4500万円以下の金額	50%		
		4500万円超の金額	55%		

上記以外の贈与財産にかかる贈与税

現行		改正案	
200万円以下の金額	10%	同左	
300万円以下の金額	15%		
400万円以下の金額	20%		
600万円以下の金額	30%	1500万円以下の金額	45%
1000万円以下の金額	40%	3000万円以下の金額	50%
1000万円超の金額	50%	3500万円以下の金額	55%

※1 相続時精算課税方式は、贈与額と相続額を相続発生時に通算して課税する方式。特別控除の2500万円までであれば、受け取った時点では非課税で、2500万円を超えた分には一律20%の税金がかかる  
※2 暦年課税方式は、1年間に贈与された財産のうち年間110万円までを非課税とし、それを超える分に累進課税する方式。たとえば子と孫の4人に110万円ずつを10年続ければ4400万円が非課税に。贈与する相手は法定相続人以外でも可能

# 賃貸経営の10年、20年先を見る！ 環境先進国ドイツ・フライブルク市 ヴォーバン地区を訪ねる

電気自動車や太陽光発電の人気に象徴されるように、エコへの関心は急速に高まっています。今回、本誌連載「満室相談」でおなじみの西島昭氏が、ヨーロッパ随一の環境都市・フライブルク市のヴォーバン地区を視察。賃貸住宅に「エコ」を取り入れるためのヒントを探りました。

協力/株式会社 市萬  
東京都世田谷区用賀4-10-3 世田谷ビジネススクエアヒルズⅡ 6F  
☎03-5491-5200 http://www.ichiman.co.jp

## 街ぐるみで環境に配慮 新しくできた住宅地

ドイツの南西、スイスとフランスの国境近くにあるフライブルク市。ヴォーバン地区は、市の中心地から南西約3kmのところに新しくできた住宅地です。路面電車などの公共交通機関を整備して車の利用を制限し、緑化を進めるなど、街ぐるみで環境に配慮しています。

## 建物の屋根や壁面に 太陽光パネルを設置

ヴォーバン地区にはもともとフランス軍の基地がありました。東西冷戦の終結後、1992年にこの地はドイツに返還され、市民参加型の都市計画が始まりました。

## 緑化することで 住み心地の良い街に

ヴォーバン地区は本音が緑の多い街でした。街路樹が自然な

雰囲気立ち並び、住宅地のすぐそばを小川が流れ、公園が住民の憩いの場所となっています。緑化は景観を良くするだけでなく、夏の暑さをやわらげる効果も期待できます。日陰を作り、さらには葉から水分を蒸散する蒸散作用によって、周辺の空気を冷やすことができます。周囲の空気を冷やしてくれます。ヴォーバン地区では、建物は屋上緑化され、駐車場や路面電車の軌道も芝などで緑化されています。

カーシェアリングや自転車の積極的な利用

ヴォーバン地区でもう一つ目に留まったのが、自転車の積極的な利用とカーシェアリングです。ヴォーバン地区では、自宅前に駐車場を作ることが禁止され

ているそうです。マイカーは住宅地の端にある立体駐車場などに停めるのですが、自宅から距離があるため、車を所有しない人も多いため、そのため、公共交通機関や自転車を利用する人が多いんですね。実際、リヤカー付きの自転車に子どもや荷物を載せて走っている光景をたくさん見かけました。駐輪場も充実しており、平置きで広々として利用しやすいように工夫されていました。

エアリング協会があり、入会すると必要な時に協会の共有車を利用できるシステムです。カーシェアリング協会の車は、比較的住宅地に近いところに設置されており、マイカーを停める立体駐車場より近いので、手軽に利用できますね。

## 「環境への配慮」が アピールポイントに

ヴォーバンは住民が都市計画に参加して作り上げた街です。街では若い夫婦と子どもたちも多く見かけました。街の雰囲気も良く、環境都市としての性格に共感し、環境への意識の高い人が集まってきているのですね。住民自身が住み心地の良い街にしようという心がけた結果、自然を多用し、地に足の着いた街並みが出来上がったのではないかと思います。

ヴォーバンでのさまざまな緑化。左上/沿道を覆う緑。右上/路面電車の軌道の芝。左下/屋上緑化。右下/駐車場に敷かれたブロックと芝



カーシェアリング協会の共有車の前で



左上/リヤカー付き自転車が頻繁に通る。右上/「よしず」のような外付けブラインドは夏の暑さ対策に有効。電動で開閉できる。左下/ゴミの分別が徹底され、ゴミ置場も十分なスペースを確保



賃貸住宅の場合も、オーナーさんが環境への意識を持ち、「エコ」を打ち出していけば、そうした意識の高い住人が集まってくるはず。いったん気に入れば、長く住んでくれることでしょう。設備を充実させることも大事ですが、賃貸経営では長期的な視点が重要です。10年、20年先を考えた場合、環境に配慮していることが他物件との差別化につながるのではないかと強く感じました。



上/庇まで太陽光パネル。下/壁面にも太陽光パネル



# 賃貸住宅も エコの時代

これからの賃貸住宅を考える上で最も重要なキーワードが「エコ」です。地球環境への配慮は他の物件との差別化になり、入居者ニーズにもマッチし、競争上の優位につながります。そこで賃貸経営の安定に貢献してくれるエコをご紹介します。

(文中で紹介している数値は全てオーナーズ・スタイル編集部調べによるものです)

## なぜ賃貸住宅もエコなのか

地球環境へ配慮する「エコ」を重視して部屋選びをする入居者が増えてきています。なぜ、エコが望まれるのでしょうか。背景には次のような入居者の意識の変化が考えられます。

- ① 地球環境への意識の高まり
- ② 生活防衛の意識の高まり
- ③ 住まいへの要望性の高まり

地球環境に対する意識の高まりは、排出されるCO2を削減できる家に住みたいという欲求に。生活防衛の意識の高まりはエコで光熱費を削減したいという欲求に。そして住まいへの要望性の高まりはエコでより快適に住みたいという欲求につながっています。「快

適」とは、たとえば断熱化された部屋であれば外気をシャットアウトして夏も冬も快適に過ごせたり、オール電化であれば安心・安全・きれいに住める、などのことです。しかし入居者がエコを選択する一番の理由は、経済的なメリットを享受できる点ではないでしょうか。光熱費を大幅に削減することができ、太陽光発電であれば売電による黒字化も可能です。

オーナーにとっては初期投資が増えますが、その分家賃を高くすることも可能です。少なくとも物件の付加価値を高め、競合物件よりも優位に立つことができ、賃貸経営を安定に導きやすくなります。エコは一過性のブームではありません。エコに対応した住まいが、今後も入居者のニーズにマッチし続けることは、もはや間違いないと言えます。

## オール電化と太陽光発電

ここ1年間でアパートへのオール電化と太陽光発電の両方を搭載する新築物件が急増しています。初期投資がかかっても家賃を相場より高く設定できること、物件の優位性が長期に渡って維持できるためです。

一般的に入居者は、昼に太陽光で発電した電力を使い、夜は割安な深夜電力を使うため、光熱費を年間でおおよそ10〜20万円削減できるようです(※1)。

なかには、黒字となる入居者もいるようです。室内のモニターで発電量と消費電力をいつでもチェックでき、節電の成果がすぐ



火力でもガスにまけないIHクッキングヒーター

写真提供：積水ハウス



写真提供：パナソニック電気

エアコンの暖房運転と同じ原理でお湯を沸かすエコキュート



写真提供：アポロ

屋根に取り付けた太陽光発電パネルと、発電量や消費電力を常時チェックできる室内モニター

に数値でわかるので、楽しみながら省エネを続けることができるのです。たとえば家事は朝7時までに朝食と昼食の準備を終わらせる。夜は洗濯機や食洗機のタイマーをセットして寝るなど。特に昼間に電気を使わない共働き世帯向けの物件(1〜2LDKなど)には最適と言えます。

竣工済みの物件では、家賃が相場より5000円ほど高くても満室になっている場合が多いようです。6戸あれば年間36万円の賃貸アップが見込めます(※2)。

## ●太陽光発電

太陽光発電は国をあげて普及を促進しているので補助金が充実しています。国からの補助金が7万円/kW、自治体は東京都であれ

ば10万円/kW。設置費用は8kW(2kW×4戸)で約400万円ですが補助金やメーカーキャンペーンなどの利用で大幅に安く設置することが可能です(※3)。

太陽光パネルの寿命は20年と言われていますが、パワーコンディショナーの寿命は10年。交換には10〜40万円の費用がかかります(※4)。南向きで30度の角度の屋根が最も発電効率が良いようですが、発電量は屋根の面積や日照時間などによっても左右されるので注意が必要です。

## ●オール電化

オール電化は、すなわちエコキュート(高効率給湯機)、貯湯タンク、IHクッキングヒーターの組み合わせ。エコキュートは深夜の電気代の安い時間帯にエアコンと同じ原理でお湯を沸かす仕組みです。最近では、新築住宅の半分がオール電化と言われるほど定着しつつあります。火を使わないので火災のリスクが少ないのも特徴。補助金は国から一台あたり4万円、自治体によっては数万円が支給されます。

## 住宅エコポイント制度

エコ住宅を新築する場合は一戸あたり一律30万ポイントが、エコリフォームの場合は工事の種類や大きさの区分によって2000〜1万8000ポイントが発行されます。合算で一戸あたり30万ポイントが上限です。賃貸住宅の場合、たとえば6戸のアパートなら、上限は6戸×30万=180万ポイントということになります。エコポイントは1ポイントあたり1円換算で、追加工事の費用に充てたり、各種の商品と交換することができます。使用する建材や商品は、住

## 家庭菜園を提供する

エコ志向の高まりもあって菜園で野菜などを育ててみたいという人が増えている。敷地に菜園のあるアパートや、屋上に菜園のあるマンションが人気を集めている。1階の部屋の外を専用庭ならぬ専用菜園にしたり、物件近くの未利用地を無料で解放するという手も。雨水タンクに水を貯めて畑で使ってもらなどのサービスも喜ばれるようだ。



## 植栽を植える

敷地に植栽を配した新築物件が増えている。植栽は地球温暖化の原因となるCO2を吸収するだけでなく、落葉樹を植えば夏は強い日差しを遮り、冬は日差しを取り入れることで省エネにつながる。地域の気候風土に適した在来種などを植えば、生物多様性への貢献もできる。また、緑に囲まれた暮らしは入居者の心を癒し、住み心地が向上するので入居率にも良い影響を与える。



写真提供：積水ハウス

## 超節水型トイレ

一般品(13リットル)の半分以下の5〜6リットルで洗浄できる超節水型トイレが登場。水流を調整するなどにより洗浄力を高めている。4人家族なら2日で浴槽1杯分以上の節水が可能で、水道代は年間で1万2000円も節約できる。使用する水を減らすことで、下水処理などで発生するCO2を減らすことに貢献。水流が強いので便器が汚れにくく掃除もラク。さらに便座を温める機能や温水洗浄便座も省エネ性能が高い。価格は工事費別で20〜40万円。住宅エコポイントの対象(※5)。



写真提供：パナソニック電気

※1〜5は全てオーナーズ・スタイル編集部調べによるものです。