

パナソニック ホームズの 土地活用 | 8

August
2024
vol.478

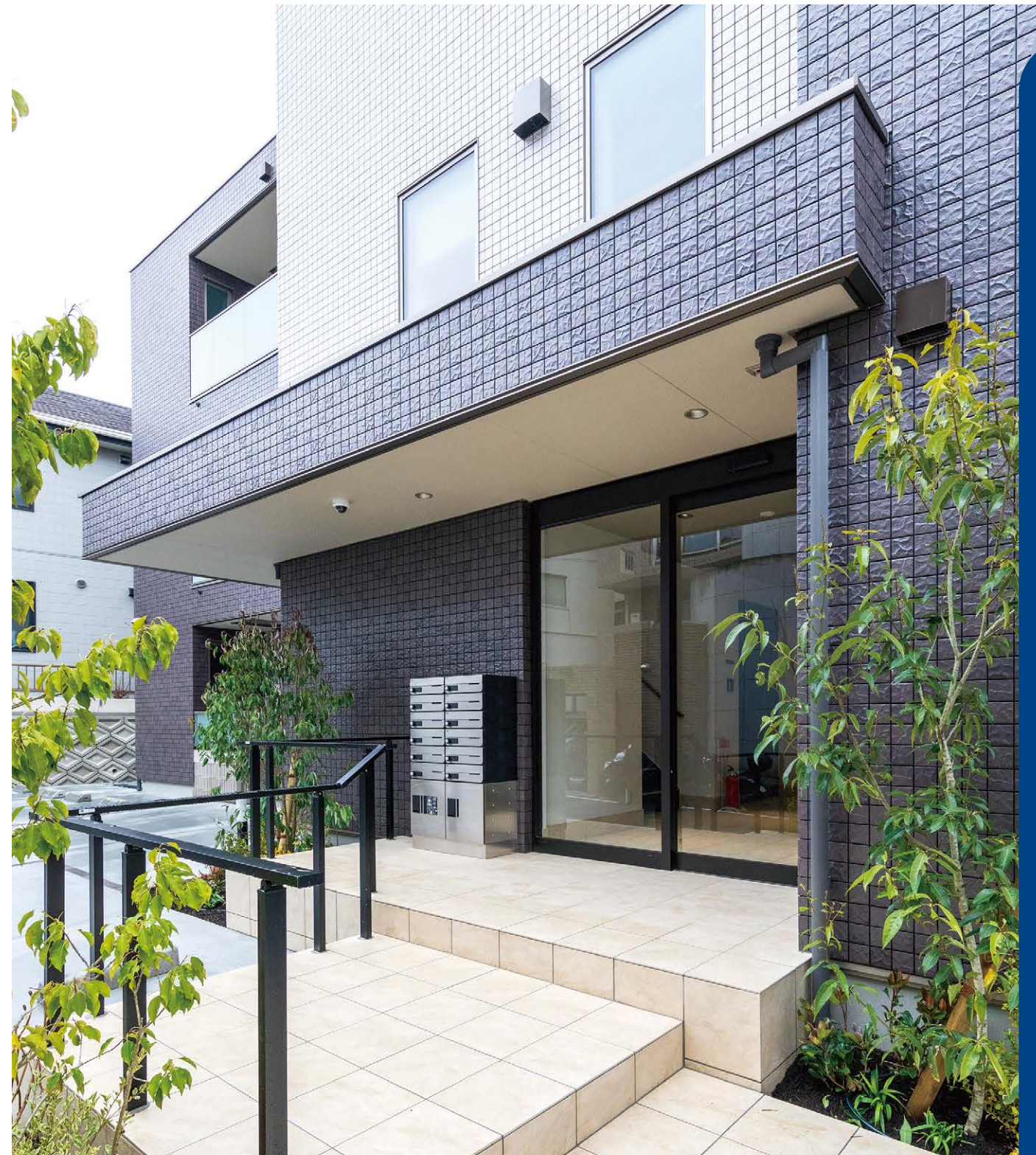
●特集 さまざまな土地活用形態

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 八月号

発行日／二〇二四年 七月二十五日

発行所／パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号



パナソニック ホームズグループがご提供する

3つの一括借上げシステム — 最長30年間 —

賃貸住宅向け

一括借上げ システム

賃貸住宅全室を一括で借上げ、
最長30年、借上げの賃料をお
支払います。

福祉施設建築向け

ケアリンク システム

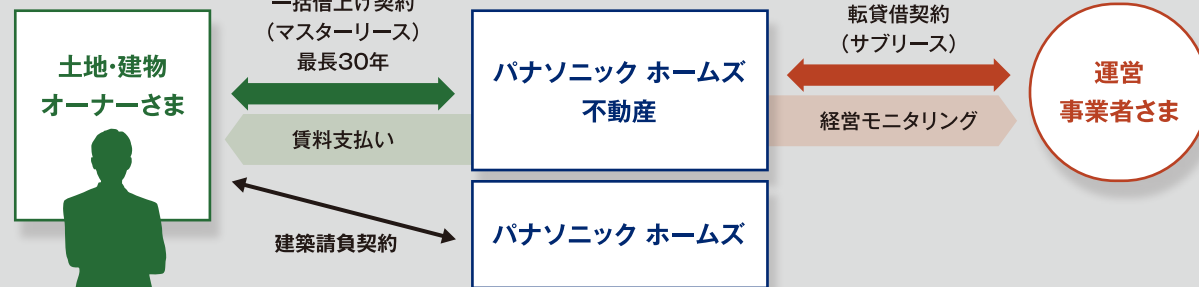
当社で新築いただいた建物をパナソニック ホームズ不動産が、最長30年間一括借上げし
(マスターリース)、オーナーさまに代わって貸主となり運営事業者さまに転貸します(サブ
リース)。オーナーさまの土地活用と運営事業者さまの事業展開・拡大をサポートします。

ホテル建築向け

インバウンド・ リンクシステム

※「インバウンド・リンクシステム」は当社の登録商標です。

●ケアリンクシステムの場合



※建物の一括借上げには、一定の審査が必要となり、地域や条件などによってご利用いただけない場合があります。
※定期的に賃料の見直しを行います。あわせて、周辺市場の変化など借地借家法第32条の規定により、賃料は減額となる場合があります。
※一括借上げ契約の期間中においても解約となる場合があります。また、借地借家法第38条に定める定期借家契約として締結されるため、期間の満了をもって契約は終了いたします。

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニック ホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニック ホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニック ホームズ 不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニック ホームズのホームページ homes.panasonic.com



土地・事業特性を生かして課題を解決

さまざまな土地活用形態

ひとくちに土地活用といっても、広さや立地、周辺環境など、土地の個性はそれぞれ異なります。また事業についての捉え方や今後の相続の方向性などによっても、最適解は異なるでしょう。今号では土地活用のさまざまな形態について、基本的な考え方をご紹介します。

賃貸住宅・賃貸併用住宅

土地活用といえば、まず思い浮かぶのは賃貸住宅ではないでしょうか。立地条件や市場ニーズにあった建物を建築し、入居者から家賃を得るものです。フロアを分けるなどで自宅と一体化させた、賃貸併用住宅もあります。建築する規模や設備等で初期費用が大きく変わると同時に、そこから数十年単位で経営が続くため、メンテナンス等のランニングコストも重要となってきます。入居者への魅力度が長く維持できるか、トータルな視点でコストバランスを考える必要があります。

- ポイント**
- 市場ニーズをしっかりと捉えれば安定した事業経営が可能
 - 節税効果も高い

- 注意点**
- 空室リスク
 - 経年劣化による修繕費増加及び賃料下落
 - 入居者とのトラブル

パナソニック ホームズグループの安心サポート
▶「賃貸住宅一括借上げシステム」をご用意

5階建賃貸併用住宅実例（神奈川県）



3階建賃貸住宅実例（大阪府）



戸建賃貸住宅

地域性や周辺環境、土地の広さによっては、戸建スタイルの賃貸住宅も有望です。近年、賃貸住宅に広さを求める入居者が増加傾向にありますが、70㎡以上の物件は市場への供給戸数が極端に少なく、希少性が高くなっています。相続時には分割するなど、柔軟な対応もしやすくなります。

- ポイント**
- 一般的にファミリー層の入居者が多く比較の入居期間が長い
 - 分割により相続時柔軟に対応
 - 将来売却が容易

- 注意点**
- 一度空室になると長期化の可能性がある
 - 修繕（リフォーム）費用の負担が大きい

戸建賃貸住宅 複数棟実例（東京都）



医療・福祉系施設

さらなる超高齢社会に対応する住まいの需要は、今後も高まることが予想されます。地域によっては行政からの補助金、税制優遇措置を受けられる場合もあります。基本的に、建築費は土地オーナーさまが負担し、運営を専門事業者へ委託するケースが多くなっています。

- ポイント**
- 社会貢献度が高い
 - 補助金、制度優遇を得られるケースがある
 - 地域により重要度が高い

- 注意点**
- 運営事業者の撤退リスクがある

パナソニック ホームズグループの安心サポート
▶「ケアリンクシステム」をご用意

福祉施設実例（兵庫県）



店舗・事務所

事業用の建物を建築し、テナントさまに借りていただくものです。土地の立地条件や入居テナントさまにより利用方法が異なりますが、多くの場合、賃貸住宅よりも高い賃料設定が可能です。事業用定期借地権を設定すればリスクの低減が可能です。

店舗実例（東京都）



- ポイント**
- 居住より高い賃料設定が可能な場合も
 - 事業用定期借地権の場合は、期間が読めてリスク低減が可能
 - 建て貸しの場合、収益増が見込める

- 注意点**
- 空室時の損失は大きい
 - 次の借手が決まりにくいケースもある
 - 建て貸しはテナントの退去リスクが伴う

ホテル・宿泊施設

海外から日本を訪れる旅行者のインバウンド需要がコロナ後から急回復し、2024年3月からの訪日客は単月で300万人超を記録しています。求められているのが家族やグループでの長期滞在に対応できるコンドミニアムタイプの宿泊施設。こちらも建築費は土地オーナーさまが負担し、運営を専門事業者へ委託するケースが多くなっています。

ホテル実例（東京都）



- ポイント**
- 高い収益性に期待
 - 周辺の店舗利用など地域の活性化に寄与

- 注意点**
- 災害や国家間の関係が稼働率に影響
 - 住居向けの税軽減措置、容積率緩和は適用外

パナソニック ホームズグループの安心サポート
▶「インバウンドリンクシステム」をご用意

その他にも

土地活用の形態としては、土地そのものを期間限定で貸す定期借地権という方法もあります。地代だけの収益となりますが、貸主の費用負担が少なく、手軽に長期的な土地活用が可能です。また、土地から購入して収益事業を展開する、というケースもちろんあります。いずれにしても、土地をどう生かし守るのか、どのような事業を築いて、継承していくのか周囲の方とも、ご検討いただくのがよいでしょう。土地に関するお悩みについては、パナソニック ホームズにご相談ください。

DATA CHECK

国税庁が定める土地の評価額
2024年分 路線価の動向

国税庁は7月、相続税や贈与税の算定基準となる2024年分の路線価を発表しました。路線価は主要道路に面した1㎡あたりの土地の評価額のことで、公示地価の8割を目安に売買事例や不動産鑑定士の意見等を参考に算出します。

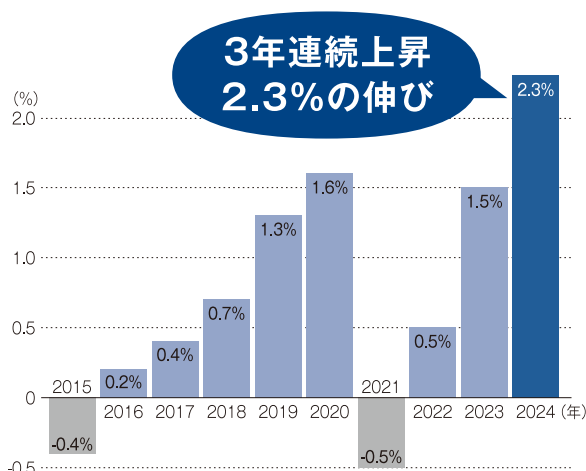
◆全国平均は2.3% 3年連続で上昇

国税庁は7月、相続税や贈与税の算定基準となる2024年分の路線価（1月1日時点）を発表しました。都道府県庁所在地の最高路線価が上昇したのは37都市で、昨年より8都市増加しました。標準宅地の変動率は29都道府県で上昇、全国平均で2.3%のプラスとなり、今の算定方法になった2010年以降で最も大きくなっています。

路線価のトップは39年連続で東京都中央区の銀座中央通りで、1㎡当たり4,424万円。前年から3.6%上昇しました。人流の回復に伴って店舗の収益性が改善傾向にあり、インバウンドを含めた観光客が増加している地域などでは地価の大幅な回復が見られます。最も上昇率が大きかったのは、リゾートマンション需要や高級ホテルの開業予定が続く長野県白馬村の32.1%。半導体関連企業の集積が見られる熊本県菊陽町は24.1%で全国2位。首都圏・大都市近郊では中心部の物件価格の高騰で、住宅需要は徐々に郊外へ広がっており、近郊の住宅地でも路線価が幅広く上昇傾向にあります。

一方、能登半島地震で被害を受けた地域については、税負担を軽くするために評価額を最大で45%引き下げる措置が取られます。

■路線価変動率の推移



出典: 国税庁ホームページより作成

■都道府県庁所在地の最高路線価上位

都道府県庁所在地の最高路線価上位			対前年変動率 (%)
(千円/㎡)			
1	東京都 中央区銀座5丁目 銀座中央通り	44,240	3.6
2	大阪市 北区角田町 御堂筋	20,240	5.5
3	横浜市 西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	16,960	1.0
4	名古屋市 中村区名駅1丁目 名駅通り	12,880	0.6
5	福岡市 中央区天神2丁目 渡辺通り	9,440	4.4
6	京都市 下京区四条通寺町東入2丁目 御旅町 四条通	7,520	7.9
7	札幌市 中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	7,280	9.0
8	神戸市 中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,320	6.4
9	さいたま市 大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	4,290	11.4
10	仙台市 青葉区中央1丁目 青葉通り	3,630	4.6

出典: 国税庁報道発表(別表)「令和6年分都道府県庁所在地都市の最高路線価」より

2023年分
贈与税の確定申告の状況

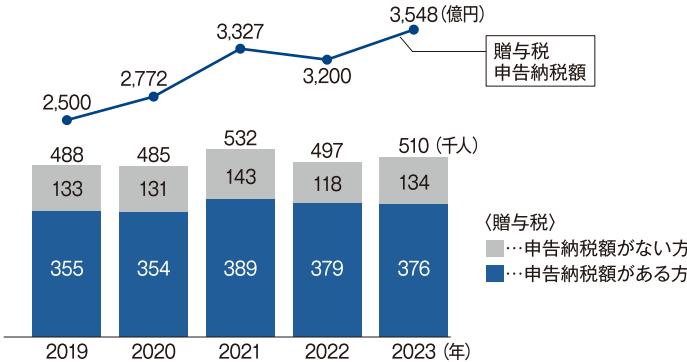
2023(令和5)年分の確定申告状況等について国税庁の報道発表資料より、贈与税の項目内容をご紹介します。

◆贈与税の申告状況

納税人員は微減、申告納税額は約11%増

2023年分の贈与税の申告書の申告人員は51万人(+2.6%)。そのうち、申告納税額がある方(納税人員)は37万6千人(▲0.9%)で、その申告納税額は3,548億円(+10.9%)。2022年分と比較すると、納税人員はわずかに減ったものの、申告納税額は増加しました。

■贈与税の申告状況の推移



◆贈与税の課税方法別の申告状況

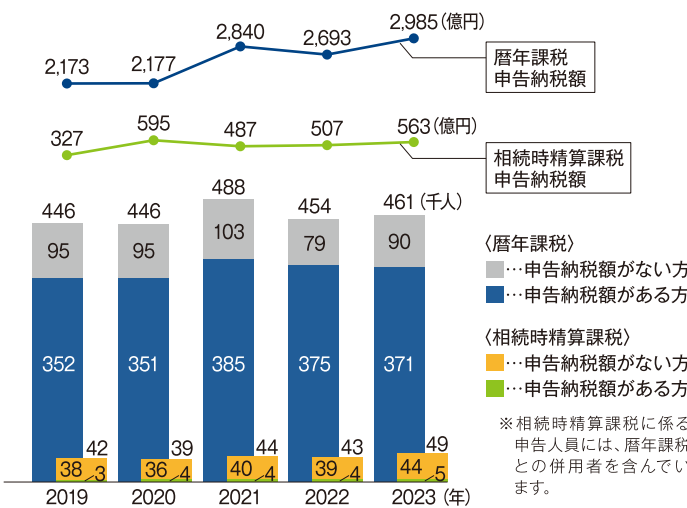
暦年課税

暦年課税を適用した申告人員は46万1千人(+1.5%)、申告納税額は2,985億円(+10.9%)。2022年分と比較すると、いずれも増加しました。

相続時精算課税

相続時精算課税を適用した申告人員は4万9千人(+13.3%)で、その申告納税額は563億円(+10.9%)となっており、2022年分と比較すると、いずれも増加しました。

■暦年課税及び相続時精算課税別の申告状況の推移



国税庁 令和6年5月「令和5年分の所得税等、消費税及び贈与税の確定申告状況等について」(報道発表資料)より加工して作成

※()内はいずれも対前年比

2023年度(令和5年度)の税制改正により、『暦年贈与(課税)制度』は持ち戻し期間が3年から7年に延長され、一方の『相続時精算課税制度』は毎年110万円の非課税枠が新設されました。一見、『相続時精算課税制度』のほうが有利に思えるかもしれませんが、一度選択してしまうと『暦年贈与』に変更できず、小規模宅地等の特例が使えなくなるなど、注意すべき点もあります。現在は圧倒的に『暦年贈与』を選ぶ人が多いですが、以降どのように推移していくのでしょうか。年齢や資産構成、税体系などさまざまな要素を総合的に勘案したうえで、ご自身に合った相続対策を検討することが重要になります。



地域との共生を大切にした 邸宅感を漂わせる 複合活用型 ZEH賃貸住宅

ZEH (Oriented)

懸念を払拭するプロの着眼点 任せられる安心感が決め手に

金融機関系の不動産賃貸・仲介会社として、長年にわたり事業を続けてこられたオーナーさま。昨年、魚崎駅から徒歩約2分の物件を購入され、3階建のZEH (Oriented) 賃貸住宅を新築されました。不動産の有効活用にあたっては、住宅メーカー数社にお声がけされ、プランを比較検討の結果当社をパートナーにお選びくださいました。決め手となったのは、プロとして確かな検討材料の提案力。「提示した条件をふまえ、こちらの意向を十分に汲み取ってもらっただけでなく、将来を見据えた提案をいただけました。収益性もさることながら、地域の皆さまに安心して受け入れていただけることが最優先でしたので、選ぶならパナソニック ホームズさんでした」と、厚いご信頼を寄せてくださいます。

賃貸住宅と社員寮を併設した ダブル活用プランを実現

『ユアメゾン魚崎』は、シングル向けのプランを1フロアに6戸配置した3階建。福利厚生の実現をお考えの企業さまから一部を社員寮として使用したい、というお話を受け、エントランスを2ヵ所に設けて社員寮と一般向け 2つの用途を1棟で両立させました。棟内は完全分離でそれぞれの独立性を確保。ZEH対応の高断熱性能と省エネ設備が整い、入居者さまには快適に、心地よくお過ごしいただけます。「外壁のメンテナンス費用が抑えられるキラテックタイルも、充実した一括借上げシステムも魅力的ですが、何より計画段階から近隣対策をはじめ目配りを欠かさず、各部門間で連携しながら本当によく動いていただき感謝しています」と、役員さま直々にお誉めの言葉もいただきました。

ユアメゾン魚崎 (兵庫県)

パナソニック ホームズ株式会社 近畿支社 神戸特建開発支店 第一営業所

■敷地面積：510.20㎡(約154坪) ■延床面積：743.37㎡(約225坪) ■棟数・戸数：1棟・18戸
■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

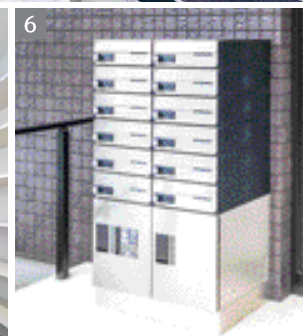
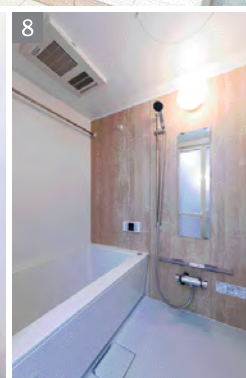
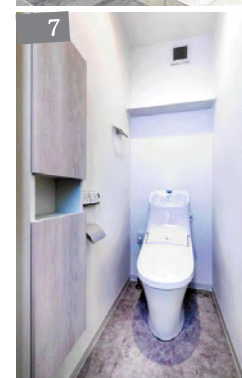
【COMMENT】地域に調和する建物をつくるため、設計担当と何度も打ち合わせを重ね、素晴らしい建物が完成しました。オーナーさまは古くから地域に根差した経営をされておられ、近隣へのご配慮などを学ばせていただきました。(杉本)／商談当初よりご要望プラスαのご提案を心がけて臨みました。外観や内装も提案型でつくり込んだ仕様がご採用に至り、完成時には感謝の言葉をいただくことができました。設計者としてうれしく思います。(前川)



営業担当
杉本 翔一



設計担当
前川 陽一



- ①雁行形状に合わせたキラテックタイルの張り分けも美しい堂々の外観。庇の深いエントランスまわりにゆとりが感じられます。社員寮側エントランス。
- ②奥行き感のある建物に、バルコニーの水平ラインでアクセントを効かせています。
- ③一般賃貸側のエントランス。
- ④オートロックの屋内共用タイプ。セキュリティ面での安心感が高まります。
- ⑤人気のシューズインクロークも設置。
- ⑥利便性が高く、入居者に喜ばれる宅配ボックスを両方のエントランスに備えています。
- ⑦収納付きのトイレ。
- ⑧ゆったりと足を伸ばしてくつろげるシステムバス。
- ⑨IHクッキングヒーターや高性能エアコンを完備。入居者さまの毎日を快適にします。
- ⑩ホワイト基調の上質なインテリア、パーティション引違いの黒が空間を引き締めます。プライベート空間を守れる寝食分離プラン。