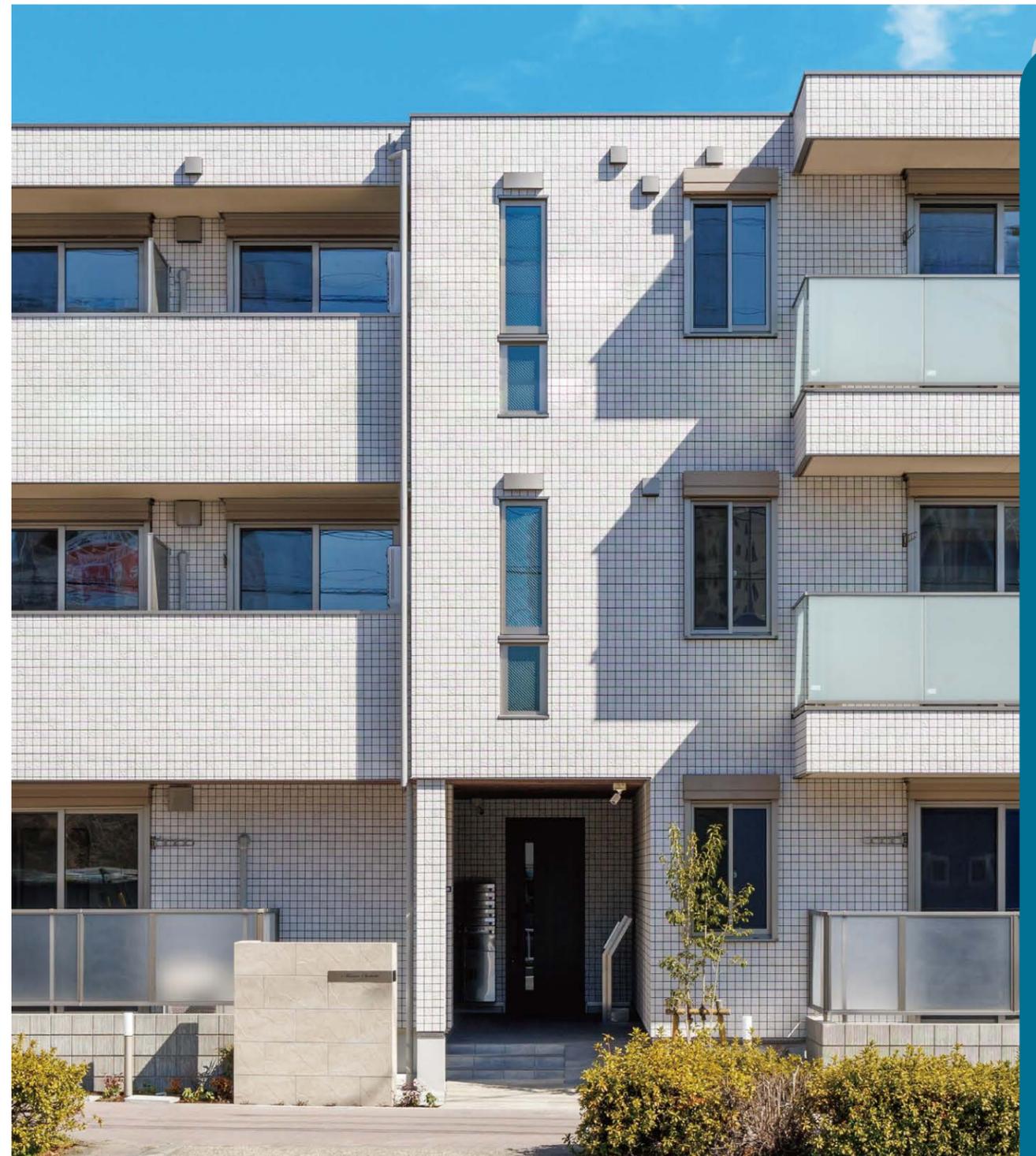


# パナソニック ホームズの 土地活用 | 9

September  
2024  
vol.479



● 特集 賃貸住宅経営の事業承継

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 九月号

発行日 / 二〇二四年 八月二十五日

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

〈土地オーナーさまへ〉  
最新の資料を  
差し上げます。

相続・贈与に役立つ税金の知識や  
土地活用のQ&Aなどをわかりやすくまとめた  
最新の資料を進呈します。賃貸住宅経営や  
スムーズな資産承継にぜひお役立てください。



絵と図表でわかる  
相続贈与の税金



土地有効活用の  
税金ガイドQ&A



成功する  
生前贈与Q&A



パナソニック ホームズの  
土地活用



成功する  
賃貸住宅経営の本



成功する  
賃貸併用住宅の本

上記以外にも取り揃えています。ご希望の冊子やカタログがございましたら、担当営業へお気軽にお申し付けください。

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](https://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](https://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](https://homes.panasonic.com/phre)

パナソニックホームズのホームページ [homes.panasonic.com](https://homes.panasonic.com)



親子で考えましょう

# 賃貸住宅経営の事業承継

—— 税理士が考えるポイントとアドバイス ——

賃貸住宅経営を成功させるためには、知識、経験はもちろん必要ですが、将来の相続のために最も重要なことは、生前から経営の状況を承継者であるお子さまが把握しておくことです。

相続発生後に、賃貸住宅経営の経験がなく状況を全く知らない後継者が、スムーズに事業を引き継ぐことは困難です。相続が起こるまで賃貸住宅経営にご家族が全く関与しておらず、混乱するケースを何度も見てきました。お元気なうちに親子で賃貸住宅経営に関する情報等を共有し、時間をかけて一緒に業務を行うなど、引き継ぐための準備、助走を行う事が大切です。今回は実務で遭遇した残念な事例の紹介と、それらを踏まえて賃貸住宅経営のスムーズな事業承継のために行うべきことを税理士目線でまとめました。

## やるべきこと7カ条

### その1 | まず承継者を決めること

相続に向けて引き継ぐ子が明確になれば、子に自覚と責任感が生まれます。引き継ぎの準備も具体的に進みます。物件ごとに引き継ぐ複数の子がいる場合には、相続時に分割しやすいように敷地の測量、分筆等を行い土地の区割りを明確にすること。また借入の担保についても物件ごとに付け替えるなどの整備をしておくことをおすすめします。

### ▶ 相続実務で遭遇した残念な事例

**case A** 所有不動産の実査のため、ご自宅近くの現地へ案内してもらったはずが、他人が所有する別物件。賃貸住宅経営に子は全く関与しておらず、所得税の準確定申告は資料が揃わず期限後申告に。遺産分割協議は迷走してまともらずに数年経過。結局、小規模宅地等の評価減特例も受けられず、高額な相続税負担が確定してしまいました。

3年以内に分割がまとまれば特例の適用を受けられたのに…

**case B** 高齢の親が単独で行った資産の組み替えによる相続対策で判断を誤り、税負担が大幅に増加するなど大変な事になっていたことが相続後に発覚!

親子で一緒に相談しながらやっていたらこんなことには…

**case C** 相続後に賃貸経営の書類を整理したところ、リフォーム詐欺と疑われるような不自然な請求書や振込票の控えが見つかりました。

親子で一緒に経営していれば被害は防げたかも…

**case D** 賃貸物件3棟に対して引き継ぎ希望の子が4名おり、遺産分割協議の調整が難航。

生前にもう1棟を新築していれば、節税対策、遺産分割対策も出来たのに…

### その2 | 物件の状況を承継者と共有すること

隣地との境界やブロック塀など構築物の帰属、建物の状況など現状の問題点、修繕履歴や今後の修繕計画などの情報を親子で共有すること。

### その3 | 入居者の状況を承継者と共有すること

賃貸契約書の内容、預かり敷金の有無、入居者の状況、特に古くからの入居者との過去の経緯やトラブル等の有無などの情報を親子で共有すること。

### その4 | 事業資金の状況を承継者と共有すること

事業資金に関してどこの金融機関と取引があり、いくら残高があるのか、また借入がある場合は、契約内容(金利、借入期間、担保、返済条件など)を確認し親子で共有すること。

### その5 | グッドパートナーとの繋がりを共有すること

賃貸住宅経営には、良き①建築会社、②賃貸管理会社、③税理士、④金融機関(資金需要のある方)の協力が必要です。(これを私はグッドパートナーと呼んでいます。)子にこれらの担当者を紹介し、業務と一緒に取り組むことで業務を覚えやすくし、担当者との人間関係も築くことができます。

### その6 | 賃貸経営に関する税金や法律の知識を学ぶこと

賃貸住宅オーナーとして、所得税、相続税、固定資産税などの税金、宅地建物取引業法、建築

基準法、都市計画法などの法律の基礎知識を書籍やセミナーに参加するなどして、深めていくことをおすすめします。

### その7 | 相続の事を親子で相談し必要なことを具体的に進めること

相続対策は生前の準備でほぼ成否が決まりません。税金や法律の知識を親子で深め、相続税の節税対策、納税資金の調達方法や遺産分割の方法などを税理士などの専門家を交えながら検討し、お元気なうちに具体的に進めることが大切です。

## まとめ

親への遠慮や他の兄弟との微妙な緊張感があることなどから、相続や事業承継について子から話を切り出すことはハードルが高いことがあるように思います。残念な事例にならないように、是非親から子へ積極的な声掛けをお願いしたいと思います。

◆ ◆ ◆

パナソニック ホームズでは、各種セミナーや相談会等を定期的に各地で開催しています。これらのセミナー等を声掛けの機会として是非ご利用いただければと思います。私も毎年各地で「不動産所得の有利な確定申告セミナー」、相続税に関するセミナーや相談会を担当しております。現在、「親子で考える相続対策シリーズ」として、「相続税の計算方法と対策の三つの視点」や「一次二次相続対策セミナー」を開催中です。

セミナー等のお問い合わせは、パナソニックホームズの各営業拠点までお願いします。



税理士 稲場 広宣 (いなば ひろのぶ)

税理士法人・四谷会計事務所パートナー税理士。  
1985年、東洋信託銀行(現三菱UFJ信託銀行)に入行。金融資産運用・ローン・遺言信託などのコンサルティング、銀行経理・税務など幅広い業務を経験後退職。現在、四谷会計事務所パートナーとして税務全般の業務を担当。不動産税務を中心に資産税に豊富な経験実績があり、自らもアパートオーナーとして地主・オーナーと同じ視点で考える不動産の有効活用、賃貸経営の法人化、所得税・相続税の節税対策などに定評がある。パナソニック ホームズの研修会等の担当講師としても活躍。

# 計画修繕の重要性

賃貸住宅経営において、長期的な視点からの計画修繕は重要であり、経年変化に応じた大規模メンテナンスは避けて通れません。その意義と重要性をご説明いたします。

## 計画修繕の意義

計画修繕とは、経年変化に応じた修繕の実施時期を予定して、計画的に工事資金を準備し、予防的に修繕を実施することを指します。そこには大きく4つの意義があります。

### 1. 競争力の維持

賃貸住宅の外観や設備が劣化するとイメージダウンにつながります。周辺の競合物件に比べて不利にならないよう、定期的な計画修繕を実施することで建物の魅力を保つことができます。

### 2. 資産価値の維持

計画的な修繕は建物の寿命を延ばし、資産価値を維持するために必要です。外壁や屋上防水、設備の定期的な点検と早めの修繕を行うことで、建物の劣化を抑えます。

### 3. 退去率の低減

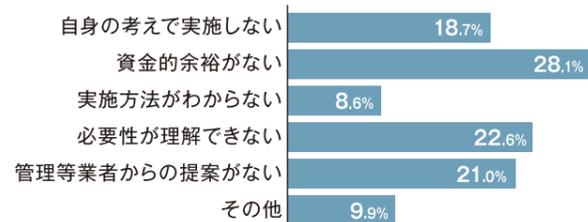
良好な住環境は入居者の満足度を高めます。入居者に我が家のように愛着を持って暮らしてもらうことで、入居期間の長期化＝退去率の低減につながります。

### 4. 安全性の確保

建物の安全性を確保するためにも計画的な修繕は重要です。建物の劣化が原因で入居者を巻き込む事故を起こすことがないように、また防災対策のレベルアップに取り組むことも、入居者の安心感を高めます。

これだけ重要な意味を持つ計画修繕であるにもかかわらず、国土交通省のアンケート調査(図1)によると、世間一般の賃貸住宅オーナーさまのなかには計画修繕を実施できていない方がいらっしゃることも明らかになっています。修繕資金の確保や修繕に対する理解不足をはじめ、「管理業者からの提案がない」「実施方法がわからない」などの理由で計画修繕がままならず、困惑している様子が伺えます。

■計画修繕を実施していない理由(図1)



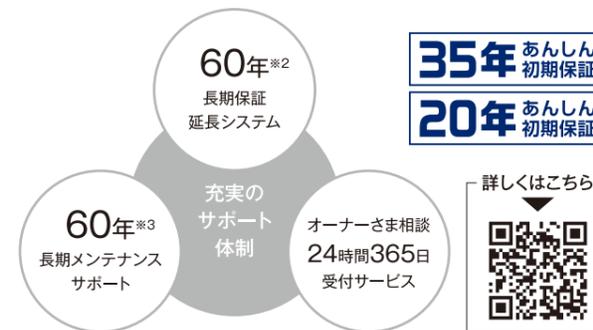
出典:民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書(2017年3月/国土交通省)

パナソニック ホームズで賃貸住宅をご建築いただいた場合は、「持続資産」のコンセプトのもと、当初から長期的な視点で建物維持管理計画を盛り込んだ経営プランをご提示しており、安心して、安定した賃貸住宅経営に着手していただくことができます。

## パナソニック ホームズは初期保証35年<sup>※1</sup>

当社がお届けするのは、建物と暮らしの価値が長く続く賃貸住宅。「持続資産」という価値を追求することで、長きにわたりオーナーさまの誇りとなり、入居者に選ばれ続けることをめざした賃貸住宅です。大切な建物の資産価値を維持するため、建物の構造耐力上主要な部分は35年間の初期保証をご用意しています。所定の点検と有償メンテナンス工事を計画的に行うことで、最

長60年にわたる長期保証延長システムをご利用いただけます。頑強で耐久性の高い建物だからこそ実現できる、安心の制度でオーナーさまの長期安定経営をサポートしています。



※1.「35年あんしん初期保証」「20年あんしん初期保証」にはそれぞれ条件があります。詳しくは適用条件をご確認ください。

※2.保証延長には有償メンテナンス工事の実施など一定の条件があります。  
 ※3.35年あんしん初期保証の場合は40年目点検より、20年あんしん初期保証の場合は25年目点検より有料点検となります。

- 35年あんしん初期保証および60年長期保証延長システムの内容は、改良のため予告なく変更する場合があります。
- 保証期間内であっても、使用している部品・建材などについては、予告なしに廃番品となる場合があります。その場合は、代替品をもって対応します。
- 保証満了後のお申し出については、補修またはお取り替えを有料で承ります。

## 高い資産価値と美しさを守る光触媒タイル

### 「キラテック」外壁

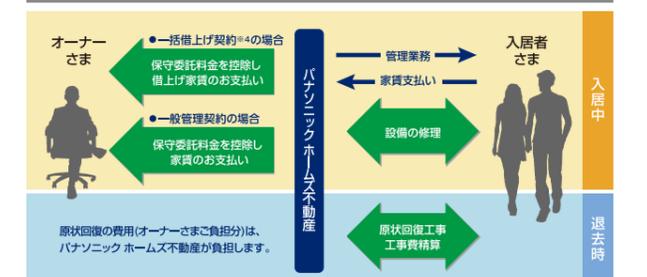


特に建物の印象を左右する外壁には、長く美しさを保つキラテックタイルをおすすめすることで、大規模メンテナンスの負担を低減することにつながり、多くのオーナーさまからお喜びの声をいただいています。

## 賃貸管理も安心のサポートシステム

グループ会社のパナソニック ホームズ不動産では、オーナーさまにひとクラス上の安心経営をお届けする『トータルサポートシステム』をご用意。一括借上げシステムに加えて、不意の出費となる原状回復のリスクを軽減する保守委託契約をプラス。また、将来のリフレッシュ工事に備える「リフレッシュ工事金積立制度」をご準備するなど、充実のシステムで寄り添い続けます。

### トータルサポートシステムのしくみ



※4.一括借上げ契約(特定賃貸借契約)の詳細および、保守委託契約に関する詳細につきましては担当者にご確認ください。



適切な時期に必要なメンテナンスを施すことは、長期的な経営コストの合理化に直結すると同時に、スムーズな事業承継につながります。また相続前の大規模修繕は節税効果を生み出すこともあります。賃貸住宅はさまざまな選択肢が検討できる余地を残しながら、次の世代へと受け継がれていく大切な資産。だからこそ、長く資産価値を維持できるよう、パナソニック ホームズグループ会社では建物の維持管理だけでなく、経年変化や入居者ニーズの変化を踏まえた適切なリフォーム提案も行っています。賃貸住宅、資産管理に関するお困りごとがございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



## 敷地を効率的に生かし、 収益性を高めた スタイリッシュな賃貸住宅。

### 収益の確保と、相続対策を 見据えた3階建賃貸住宅。

小学校の先生としてお勤めを全うされたオーナーさま。近隣に大型商業施設もある駅徒歩数分の好立地を、長年コインパーキングとして活用してきましたが、相続対策を見据えて賃貸住宅経営を始めることに。住宅メーカー3社にてご検討の結果、限られた敷地を効率的に活用し、3階建で11戸を確保する当社の計画を採用していただきました。「他社は9戸でしたが、戸数はできるだけ多い方が収益も期待できますので」とオーナーさま。メインエントランスとは別に出入口を設けて動線を工夫するなど、防犯カメラでセキュリティ面を高めた点もご評価のポイントに。「構造も外壁のキラテックタイルも、パナソニック ホームズがすすめてくれるものだから間違いないと安心しました」と、ご信頼を寄せてくださいます。

### 上質な内装にくつろぎを深める 配慮が満載。

『メゾン クロシェット』は单身者向け 屋内共用タイプの3階建。居室には大容量のウォークインクローゼットを確保、戸建住宅のように広くつろげるバスルームも、毎日の暮らしにゆとりをもたらします。「物干しがあると鴨居よりもさっと洋服をかけられて便利でしょう。ピクチャーレールやダウンライト照明なども良い雰囲気になりましたね」と、オーナーさまこだわりのポイントやスタイリッシュな内装コーディネートも、一目で気に入っていただきました。「税金やその他の費用をまかなえるぐらいの収益があれば、引き継いでくれる方にも負担にならず、喜んでもらえるのでは」と、ご親族への相続に配慮されたお考えも。キラテックタイルが美しく、住む人の暮らしやすさを形にした持続資産となる賃貸住宅が完成しました。

### メゾン クロシェット (愛知県)

パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店

■敷地面積：253.61㎡(約77坪) ■延床面積：463.93㎡(約140坪) ■棟数・戸数：1棟・11戸  
■用途地域：商業地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

【COMMENT】オーナーさまの声に耳を傾け、意図をくみ取ることを常に心がけています。今回は相続対策と、老後のゆとり収入をご希望でしたので、戸数を確保できるようプランニングを工夫しました。将来にわたって入居者から選ばれるマンションであり続けるよう、他社建物との差別化を図ることを意識しています。(江口)／商談時から収支もご納得いただけるように、敷地を最大限活用し、満室になる計画を心掛けて設計をしました。特に中部地区最大都市の名古屋駅から徒歩圏内にあり、他社との差別化を営業と共有してご提案をしました。(山室)



設計担当 山室 英司 営業担当 江口 勝則



- 1 敷地をムダなく活かした凹凸のあるシルエット。濃淡のキラテックタイルで、コントラストを生かして張り分け。上品かつ堂々とした存在感です。
- 2 広々としたエントランスには自転車置き場が設置され屋根があるので、雨にも濡れません。オートロック、宅配ボックスが入居者の利便性をアップします。
- 3 高級感があり、セキュリティ面でも安心の屋内共用タイプを採用。
- 4 玄関には折り畳み式のベンチを設置。ブーツの脱ぎ履きにも便利です。
- 5 物の出し入れがしやすい、大容量のウォークインクローゼット。
- 6 開放感のある室内は、スタイリッシュなブラックのパーティションで区切り、2室としても使えます。
- 7 8 LDKの広がりを感じられる対面キッチン。木調の下がり天井や、間接照明が素敵な空間を演出。
- 9 清潔感あふれるワイドな3面鏡タイプの洗面台。洗濯機置き場の上にも備品のストックができる収納棚を設置。
- 10 駐車場側にも出入口を設け、日常の動線に配慮しました。

