ZEN TRUST NEWS

オーナー様向けニュースレター

February 2019 2

住宅ローン控除が13年に!
住宅資金贈与枠が最大3000万円に!

2019年度税制改正 大綱の影響度チェック

ワンポイントコラム

加入していますか? 「施設賠償責任保険」

付け替えるだけで好印象に! 「照明」で空室対策

株式会社ゼントラスト

住宅ローン控除が13年に!住宅資金贈与枠が最大3000万円に!

2019年度税制改正 大綱の影響度チェック

2019年度の税制改正大綱が昨年12月に発表されました。まだ改正案の段階であり確定ではありませんが、例年通りであれば、国会の審議を経て3月末ごろに正式に成立となり、順次施行されていきます。

ご承知の通り、2019年10月には消費税率10%への引き上げが控えており、今回の改正は駆け込みによる需要増と反動減を抑えることに重きの置かれた内容となっています。また、相続等の分野ではいくつかの重要な改正も。主だったところを確認しておきましょう。

住宅ローン控除の拡充

一部の賃貸併用住宅を除いて賃貸経営に影響はありませんが、消費税率引き上げ対策として用意された「住宅ローン控除の適用期間の延長」は、今年の大きな改正点のひとつです。

これまで住宅ローン控除期間は10年間でしたが、平成31年10月1日から平成32年12月31日までに購入して住み始めた居住用住宅については、3年延長の13年間控除できるようになります。10年間は今までどおり住宅ローン残高の1%を控除、11年目から13年目は、次のいずれか少ない金額を所得税から差し引きます。

1.住宅ローンの年末残高(4000万円を限度)×1%
2.建物購入価格(税抜・4000万円を限度)×2%÷3

住宅も消費税の課税対象である以上、2%の消費税率引き上げが市場の冷え込みを誘発しないとも限りません。そこで、延長された3年間で増税分を控除し、市場の安定化を図る狙いです。

さらに、増税対策として以下の制度も実施される予定です。

◆すまい給付金の拡充:対象となる所得階層を拡充し、給付額を最大30万円から最大50万円に引き上げ
◆贈与税の非課税枠の拡充:直系尊属から住宅資金の贈与を受けた際の非課税枠を、従来の最大1200万円から最大3000万円に引き上げ。生前の相続税対策としては額も大きく有効活用できる可能性。
◆次世代住宅ポイント制度:一定の性能(省エネ・バリアフリーなど)を満たす住宅の新築・リフォームによって支給されるポイント。2019年4月～2020年3月までに請負契約・着工をし、2019年10月以降に引渡しをする自宅または貸家が対象。貸家のリフォームなら1戸あたり最大で30万ポイント(30万円相当)の支給を予定。

老人ホーム入所でも、空き家譲渡特例を適用可

いずれは空き家となった実家を相続することになる、という方も少なくないかと思います。こうしたケースに対応するべく2016年4月から導入されているのが、「空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除」の特例。要件を満たすことで、空き家やその敷地を売却した際の譲渡所得から3000万円を控除できる税優遇措置です。

しかしこの制度、被相続人が相続直前に老人ホームに入居してしまうと適用が受けられない、という問題がありました。この制度の期限を迎える本年、期限を4年間延長するとともに、この課題も解決。

「被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受けている」「相続開始直前まで老人ホームに入所」「被相続人の老人ホーム入所中も、被相続人が一定の使用をし、被相続人以外が居住していない」という要件を満たせば、たとえ被相続人が当該住宅に居住していなくとも、特例を適用できるようになります。

空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除の主な要件

◆相続開始直前において被相続人の居住の用に供されており、被相続人以外が居住していないこと(相続によって空き家になる)
◆1981年5月31日以前の建築(区分所有を除く)
◆譲渡までに建物を除却または新耐震基準を満たす耐震化工事を実施

◆譲渡価格1億円以下
◆相続開始日以降3年を経過する日の属する12月31日までの譲渡

小規模宅地の特例、特定事業用宅地も制限

不動産の相続において、「小規模宅地特例」は相続税を大幅に抑えることができる重要な制度です。今回の改正では、この特例の適用に「特定事業用宅地の範囲から、相続開始3年以内に事業の用に供された宅地等を除く」という制限が加わりました。

この制限は平成31年3月31日までに事業の用に供されていた土地は対象となりませんので、既に事業経営をされている方は心配無用です。この制限は、要は「もう親父も長くなさそうだ。でも、土地があるのに相続税対策を何もしていない。そうだ、今から親父の名義で事業を起こして事業用宅地としよう」といった、急場しのぎの相続税対策を抑止することが目的なのです。

昨年の改正で「今から親父の名義で賃貸住宅を建てよう」を抑止するための貸付事業用宅地の制限が行われていますので、ここに特定事業用宅地も加わった形といえます。やはりこれからは、長期的な視点かつ早め早めの相続税対策が必要となるようです。

教育資金、結婚・子育て資金の一括贈与は期間延長も制限厳しく

相続税対策として活用されてきた、生前の教育資金の一括贈与（非課税枠1500万円）や結婚・子育て資金の一括贈与（非課税枠1000万円）の制度については、2年間の延長となりました。

ただし、格差拡大の懸念などから、適用要件は厳しいものへと変更。受贈者の前年所得が1000万円を超える場合には、非課税での一括贈与が認められなくなります。未成年の孫に対する教育資金の贈与においてはほとんど影響がないと思われますが、受贈者が20歳以上50歳未満までとなる結婚・子育て資金の贈与においては、制限にかかるケースも出てきそうです。

しかしながら、老老相続（高齢の親から高齢の子への相続）の回避は国の課題であるため、制度そのものは今後も続きそうです。

冒頭の通り、今年は消費税率引き上げという大きな変更が予定されており、賃貸経営と税金は切っても切れない関係です。この機会に是非、税制改正大綱にも目を通して成り行きに注目しましょう。

ワンポイントコラム
one point column

加入していますか?「施設賠償責任保険」

昨年は災害の多い一年でしたが、保険の備えは万全ですか。火災保険は加入されていると思いますし、地震保険も意識されたでしょうが、火災保険や地震保険は、基本的にご自身の物件の損害を担保するもの。例えば、突風で建物の屋根の一部が飛ばされて通行人が怪我をしたり、近くの車が被害を受けたりした場合、建物は火災保険で修繕できますが、怪我人や車の損害賠償は火災保険単体では賄えません。

いくら突風という自然災害であっても、他人に損害が生じた場合は、周りの家も全て屋根が吹き飛んだくらいの災害規模でない限り「無過失責任」という建物所有者としての責任が問われてしまいます。火災保険や地震保険だけでは他人への被害に対する担保が足りないのです。

火災保険で対応できない事故の例
- 外壁のタイルが剥がれて落下し、通行人が怪我をした
- フェンスが腐食していて、それに寄りかかった入居者が転倒した
- 老朽化した駐輪場の屋根が強風で飛ばされ、隣家の壁を傷つけた
- 給水管から漏水して、入居者の部屋が水浸しになった

そこで確認したいのが「施設賠償責任保険」。施設賠償責任保険は、建物や設備の欠陥や管理上の不備によって第三者に損害を与えてしまい、その賠償責任を負った場合に補償するもので、火災保険とは違って他人の被害をカバーしてくれます。

補償額は1名または1事故あたり通常1億円程度。高額な補償にも関わらず、保険料は一般的なアパート1棟で年間わずか数千円～2万円です。非常に安価な保険といえますが、賃貸物件向けに施設賠償責任保険を単独で加入できるケースは非常に少なく、ほとんどの場合は火災保険の特約としての取り扱いとなっています。

少ない費用で大きな安心が得られる保険ですので、未加入の方は是非、火災保険の特約の見直しをご検討ください。

※補償範囲は保険会社ごとに異なります。特に漏水では十分な確認が必要です。

付け替えるだけで好印象に!「照明」で空室対策

賃貸業界の一番の繁忙期である春の引越しシーズンに突入しましたね。非常に多くのお客様に部屋を内見してもらう機会になりますが、時には「リフォームして部屋の設備も充実させたのに、どうして決まらないの？」という悩みも。

その理由、ひょっとすると「照明」かもしれません。

繁忙期に見逃せない照明の大きな効果

照明は部屋の雰囲気を左右するとても重要な設備。明かりの加減一つで、部屋の印象はガラリと変わってしまうものです。自然光のたっぷり差し込む爽やかなカフェが、夜は落ち着いた照明でシックな雰囲気に一変していて驚いた、なんて経験がある方も多いのではないでしょうか。光の色合いや照度、照明器具のデザインは、私たちに意外なほど大きな影響を与えているのです。

そう考えると、「照明による印象は仲介担当や内見者の想像に任せる」という選択は少しもったいないかもしれません。照明器具は入居者が用意するのが当然、という考えもありますが、最初から部屋の雰囲気に合った照明を用意できれば、せっかく綺麗にリフォームをしたお部屋の世界観も壊しません。また、繁忙期のこの時期は日が落ちるのが早いわりに、混雑によって部屋の案内が夕方から夜遅くになることも多々あるもの。その際、部屋の照明がなかったり裸電球ひとつだったりでは、良い印象も与えられず申し込みのチャンスを逃すことにもなりかねません。

照明選びで部屋の個性を演出

照明による空室対策を手軽に始めたいなら、まずは調色機能付きのシーリングライトがオススメです。数千円から購入できるうえ、デザインも空間を邪魔しないものがほとんど。内装に合わせて光の色合いや明るさを調整すれば、より魅力的にお部屋を演出することが可能です。

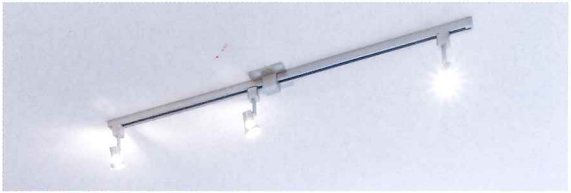
ちなみに、照明での差別化は和室のほうがはっきりとした効果が出ます。和室はやはり、真っ白な光よりも暖かな色みが似合いますし、落ち着いたものから前衛的なもの、和モダンなものまでデザインも豊富。工夫次第で唯一無二のお部屋を演出できるかもしれません。

また、ロフトのあるお部屋であれば、シーリングファン付きの照明もオススメ。天井が高くなると冷暖房効率の問題が発生しますが、シーリングファンを使えば空気も循環します。何より見た目にインパクトがあり、差別化にも一役買ってくれるはずです。

本格的な差別化にはダクトレールや多機能照明も

昨今、オシャレなインテリア空間の演出に欠かせないアイテムとなっているのが「ダクトレール」です。ダクトレールとは、ペンダントライトやスポットライトを複数取り付けることのできる、レール状の照明器具のこと。もともとは店舗や舞台などで使われていましたが、最近では一般家庭でも使用されるケースが増えてきました。

レールを天井に埋め込むには工事が必要ですが、既存の照明用ソケットに取り付けられる簡易取付型も多数登場しています。照明で手軽かつ大きく差別化を図りたい、という際は、非常に頼もしい存在となるでしょう。



さて、ここまで純粋な照明器具による差別化策をご紹介してきましたが、最後にご紹介したいのが、照明に様々な便利機能がついた「多機能照明」による差別化です。最近ではセンサーやスピーカーを搭載していたり、インターネットを介してスマートフォンと連動できたり、といった照明が登場。ついには「プロジェクター」が一体となった照明器具も登場し、話題を集めています。

気軽にホームシアター気分を味わえるとなれば、入居者のお部屋に対する印象も大きく変わるはず。価格は少々お高めですが、原則として「照明器具の付け替え」という作業だけでお部屋の価値を上げられる点を考えると、多機能照明も検討の余地のある空室対策と言えるのではないでしょうか。

ZEN TRUST NEWS 2019年2月号
2019年2月発行（毎月1回発行）

発行元・株式会社ゼントラスト
〒104-0061 東京都中央区銀座8-7-13 銀座全線座ビル1F
TEL.03-6228-5070 FAX.03-6228-5072