

独居もしくは高齢世帯が増える中、これから老後を迎えるシニア世代は「セカンドライフ」、そしてその

シニアの住まい探し入門

る際は決定権者を見極める

シニア世代は「子供に迷惑をかけたくない」「世話になりたくない」という意識が強く、元気なうちから住み替えを検討されています。

不動産業界としてアプローチするのに有効なのは、この「元気なうちに住み替える」という意識の高いシニア世代。そして、ご提案できる住まいは、主に民間が運営する「高齢者向け費

必要な価格を考慮し、それぞれのメリットとデメリットを比較することが大切です。

また、住み替えをお勧めする上で気をつけなくてはいけないのは、決定権者を見極めること。

元気なうちはご入居者自身が決定権者となりますが、介護



小堂真由美
スターツ総合研究所
スターツ・シニアパ
ートナーズ事業部
シニアマネージャー

1989年スターツグループ入社。賃貸・売買部門、法人営業部で営業・部長を歴任。2009年に社内新規事業として、高齢者の住み替えを支援する「スターツ・シニアパートナーズ事業部」を立ち上げた。

不動産節税相談所

袴田会計総合事務所
(静岡県沼津市)
税理士 袴田学



Q 賃貸マンション建築中に相続が発生 家屋評価はどうか

相続税対策として賃貸マンションを建築中に相続が発生してしまいました。この場合の家屋の評価はどのようになりますか？

A 家屋の費用原価の100分の70に相当する金額によって評価

建築に相当期間を要するマンション等については建築中に相続が発生してしまうことが時折あります。この場合の家屋は「その家屋の費用原価の100分の70に相当する金額によって評価する」と規定されています。なお完成後の賃借人が決まっている場合であっても、建築時点では借家権は発生しないものと考えられ、上記の算式により評価することになります。ここに「費用原価」とは「課税時期までに建物に投下された建築費用の額を課税時期の価額に引き直した額の合計額」と規定されており、相続発生日までに建築業者に支払った建築費用を建築業者が見積もる工事進捗率を勘案して算定することになります。しかしながら一般的にマンション建築は請負契約により手付金・中間金・最終金という形で支払うケースが大半であり、費用原価の計算要素である「建築費用の支払額

との直接因果関係がありません。そこで「請負金額」を「建築費用の支払額」とみなして、費用原価との差額は債権債務として相続財産を調整する評価方法が検討されます。

具体的には4億円の請負契約のうち3億円を建築業者に支払っていたときに相続が発生し、当該工事の進捗率が50%であったというケースでは下記のようになります。

- ①家屋評価額……4億円×進捗率50%＝2億円(費用原価) 2億円×70%＝1億4千万
- ②債権評価額……3億円－2億円(費用原価)＝1億円

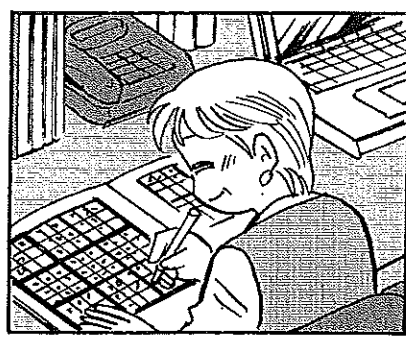
∴合計2億4千万……3億円の債権額に対して6千万円の評価減となります。なお当該請負契約に基づく評価方法は財産評価基本通達において規定されたものではないので、申告前に所轄税務署に個別相談をお勧めします。(毎月第4週掲載)

プロフィール

静岡県立韮山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南青山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M&A・企業再生など。

今週の

玄関之夕



小磯良平の大ファン。妻の実家で漬物をのせた皿に小磯の絵が描かれたことがきっかけで、筆のタッチに魅了され、昨年はオークションなどで作品を買いためた。集めたコレクションは現在30点ほど。玄関や仕事場に飾られ、訪れる人の目を惹きつける。

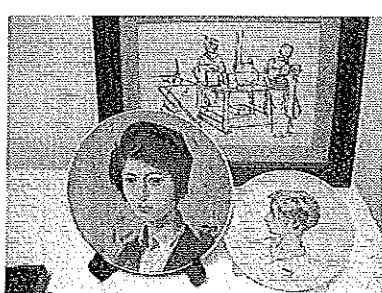
毎週土曜日が楽しみ 朝刊掲載の数独に挑戦

数独が趣味というのはジャーニー管理サービス(埼玉県川口市)の通山節子社長だ。1年ほど前、新聞に掲載されていた問題に挑戦してみたことがのめりこみきっかけになったそう。最近では、一般紙の毎週土曜日に出題される数独を説くのが楽しみだという。「先週は解読に失敗してしまっただけで再度チャレンジしてみます」と通山社長は闘志を燃やす。

手先の器用さは 前職からの名残

1000戸を自主管理する原隆オーナー(神奈川県川崎市)は以前、電気機器を製造する会社を運営していた。全

磯良平に魅せられた建築家



システム開発部には10人もの博士が在籍

不動産管理システムの開発・販売を行っているいい生活(東京都港区)には、博士課程を卒業した社員が10人もいるという。クラウド型システムを不動産管理に導入した草分け的存在の同社だけに、システム開発には一流の頭脳が揃っている。