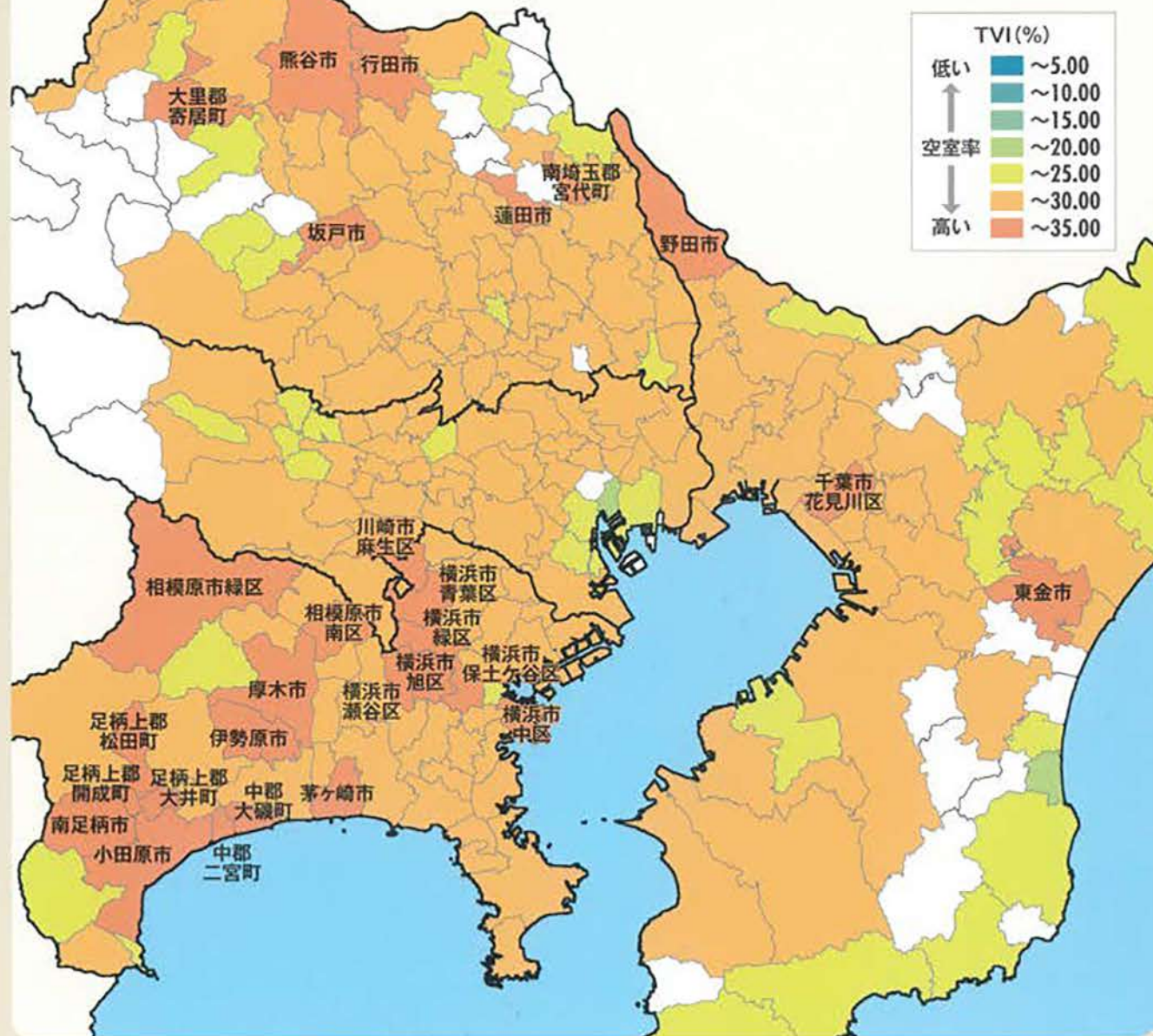


築10年超のアパート(木造・軽量鉄骨)



土

地活用と相続税の圧縮のために、賃貸住宅を建てる地主が増えている。更

地に建てれば、相続の際に土地や建物の評価額が下がり、借入れによって建築した場合にはローン残高が相続財産の評価額から差し引かれるため、相続税の節税に大きな効果を発揮するからだ。

ただし、いくら相続税が減っても、その物件の入居率が年々下がり、収益が悪化していったら、元も子もない。賃貸住宅は所有しているだけでも、自治体には固定資産税、銀行にはローンの金利、建設会社には修繕工事代を払っていないといけない。カネ食い虫である。

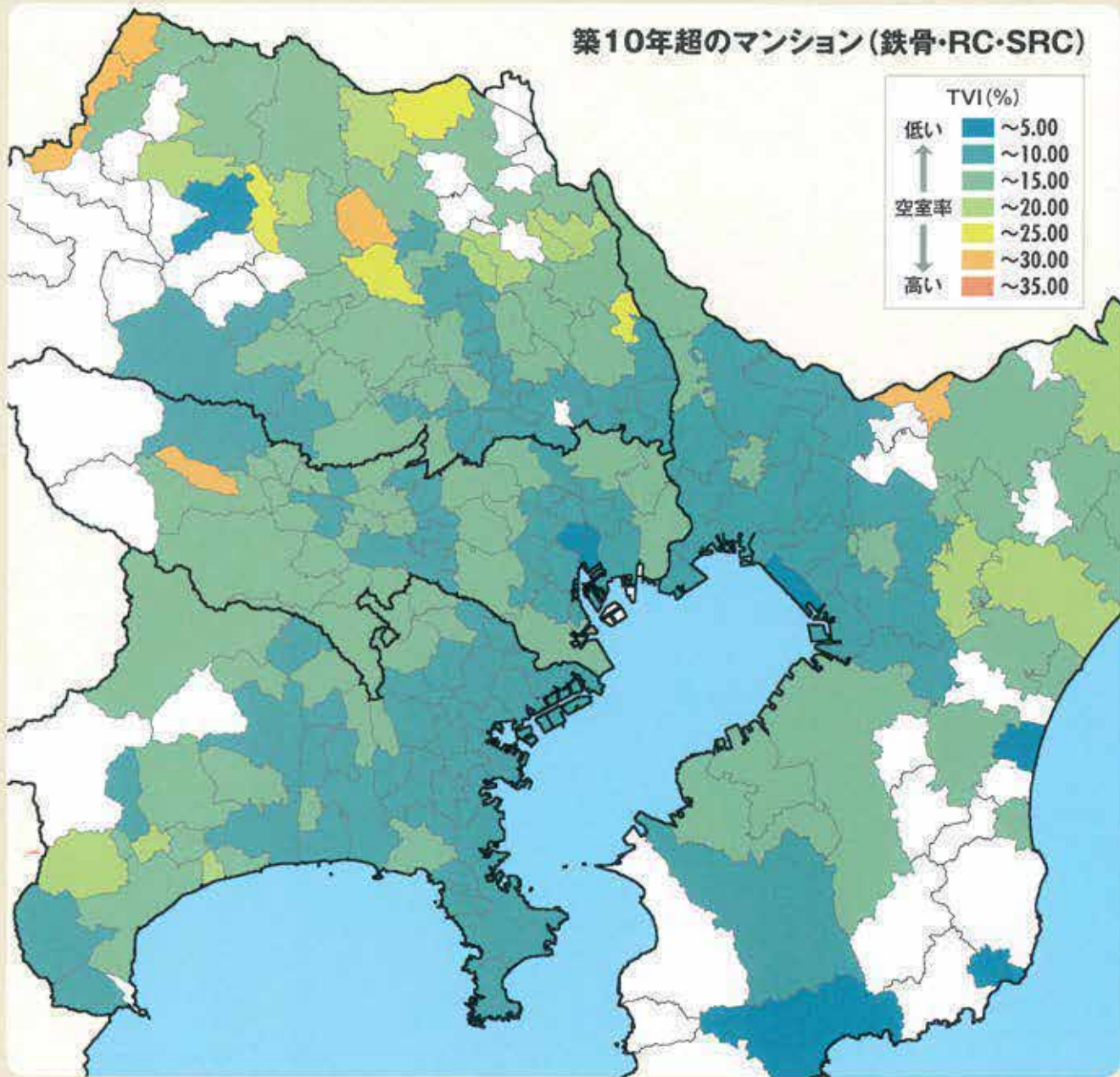
子供や孫の相続人が後で泣かいたためには、しっかりとした収益計画に基づいて建てる必要があるが、その際に、周辺の空室状況を知っておくことは重要だ。

上のマップは、不動産の評価を行っているタスが作成した賃貸住宅の空室率のデータを市区町村別に表したものである。対象エリアは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県。水準別に色分けしている。

築10年超のアパート(木造・軽

空室率の高いエリアでの

築10年超のマンション（鉄骨・RC・SRC）



マップの説明

- 空室率TVIは、タスが開発した賃貸住宅の空室の指標。アットホームのデータを基に、募集戸数を募集建物の総戸数で割って算出している。
- 対象期間は2014年4月から15年3月で、データは12カ月の平均値。対象エリアは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県。地図上で白色は対象データなし、データの無い月が存在する市区町村。誌面の制約上、千葉県の一部の市区町村は削除している。

量鉄骨）で比較すると、埼玉県・神奈川県の外エリアで、30%以上の空室率となっているところがある。タスの藤井和之R&D室長は、「こうしたエリアで新規にアパートを造ったり、買ったりする際には、より慎重になった方がいい」と指摘する。

左のマップは鉄骨やRCなどのマンションで空室率の水準を示したものだ。築10年以上たっても、ほとんどのエリアで入居率は大きく落ちていない。これだけ見れば、同じ賃貸住宅でも、造るなら鉄骨やRCでと考えがちだが、建築コストは高くなる。投資の回収を考えると、悩ましいところである。

1 やってはいけない相続

2 これで安心！完全対策

3 これで十分！相続財産の管理