

今月のテーマ

令和7年度 不動産価格上昇において、何を考えるのか！

令和7年度の路線価の動向として、全国約32万地点の標準宅地の平均路線価は、前年から2.7%プラスとなりました。現在の算出方法となつてからは最大の伸び率で、4年連続の上昇となります。そんな不動産価格上昇の状況下において、地主さん、家主さんが考えるべきことを下記に列挙しましたので、是非、ご参考になさってください。

(1)家賃・地代の値上げ検討

共同住宅を賃貸している、土地を貸しているオーナーにとっては、インフレ傾向が加速すると、固都税等の税金、リフォーム費用の増大等により、手取り額が減少してまいります。そこで、家賃・地代の値上げを借り手に打診することを検討してみても如何でしょうか？

家賃・地代の値上げ打診の流れとしては、以下の手順が必要です。

※ここでは、共同住宅の家賃値上げについて説明します。

①新規家賃と継続家賃

まず、家賃には「新規家賃」、「継続家賃」という2種類の考え方があることをご認識ください。

新規家賃は「今、貸したらいくらで貸せるか」、継続家賃は「過去の安い賃料で貸していた事情も考慮した上で、現在妥当とされる適正家賃とは？」となります。

家賃値上げに関しては「継続家賃」にて、打診することが重要となります。イメージとして、新規家賃が9万円として、現行の家賃が7万円だとします。そうすると、継続家賃としては8万円ぐらいが妥当ということになり、この継続家賃の水準で、賃借人に値上げを要請することが重要なのです。当該継続家賃は、正式には不動産鑑定士へ依頼しないと算定できませんが、この費用が結構高く、費用対効果が合わないの、オーナー様には「新規家賃よりも安めの賃料で値上げする」感覚でイメージしてもらいたいです。

継続家賃の水準として、どのあたりが妥当かは当協会までお問合せください。

値上げをお願いするタイミングとしては「更新時」がベストです。

(2)相続対策

相続対策は大きく分けて「3つの柱」があります。

それは、「節税対策」「納税資金対策」「遺産分割対策」です。これらの対策をすでに実行されている方も多いと思いますが、不動産価格上昇局面においては、見直さないと相続対策として機能しないことも考えられますので、問題ないかチェックしていただきたいです。また、相続対策をまだ実施していない方、今まで相続対策を必要と思っていなかった方は、すぐに相続専門の税理士や当協会へのご相談から動き出されることをご検討ください。。

1. 節税対策:

相続税の負担を減らすための対策です。生前贈与、不動産の活用、生命保険の活用などが考えられます。例えば、生前に贈与することで、相続財産の総額を減らし、結果的に相続税を抑えることができます。

2. 納税資金対策:

相続税の支払いに必要な資金を確保するための対策です。生命保険の活用、不動産の売却、現金の準備などが考えられます。

例えば、生命保険に加入しておけば、相続時にまとまった保険金を受け取ることができ、納税資金として活用できます。

3. 遺産分割対策:

相続人間で遺産を巡る争いを防ぐための対策です。

遺言書の作成、生前贈与、家族信託などが考えられます。

例えば、遺言書を作成することで、誰に何を相続させるかを明確にすることができ、遺産分割協議でのトラブルを未然に防ぐことができます。

以上、2つのポイントを列挙しましたが、そのほかにも「今、不動産を処分すべきか」、「買い替えた方がよいか?」、「何から手を付けてよいかわからない」等、悩むポイントが多数あるかと思います。

まずは、地主さん、家主さんのご所有不動産や資産状況により、とるべき対策も異なりますので、お気軽にご相談するところから始めてみてはいかがでしょうか。

(手塚康弘)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023

東京都新宿区西新宿4-32-4

ハynesロフティ9F

TEL 03(3320)6281

