

相続対策にメリット大！ 注目あつまる 「不動産小口化商品」の基本

今や年間1000億円の市場規模と言われる不動産小口化商品。人気の背景には、不動産小口化商品と相続対策との相性の良さがあります。特徴と活用方法を確認しましょう。

■ 借り入れなしで不動産投資が可能

不動産小口化商品とは、不動産特定共同事業法のもとに運営される事業者が、特定の不動産を小口化して販売し、出資者に投資額に応じた賃料収入や売却益を分配する仕組みの商品です。例えば、1億円の投資用マンションが100口に小口化された商品なら、大きな借り入れをせずとも1億円÷100口=100万円から投資に参加して、購入した口数に応じた配当を得ることができます。

REIT(不動産投資信託)も似た仕組みながら、不動産小口化商品には①自分好みの物件に投資できる、②不動産所有と同等の扱いを受けられる(任意組合型の場合)という、REITにはない大きな特徴があります。そしてこの特徴こそが、相続対策との相性の良さを生み出すのです。

■ 相続対策目的なら「任意組合型」商品

注意点は、すべての商品が相続対策に有効というわけではないことです。市場に流通する多くの不動産小口化商品は「任意組合型」と「匿名組合型」に分かれ、主に相続対策に用いられるのは「任意組合型」の商品です。

●任意組合型…出資者が事業者と任意組合を組成して、共同事業者の1人となる形式。出資者は不動産を取得した組合の一員となることから、税務上、購入した持ち分は一般的な不動産を購入した場合と同じように扱われ、受け取った配当は「不動産所得」として計上する。1口100万円以上・10年以上の長期運用を前提とした商品が多い。

●匿名組合型…事業主体は事業者任せ、出資者は口数分の金銭の出資のみをする形式。不動産は事業者が所有しており、事業者から受け取った配当は「雑所得」として計上する。1口数万円から・数か月単位の短期運用を前提とした商品が多い。

■ 現物不動産所有と同等の節税メリット

任意組合型の商品が相続対策に用いられる最大の理由は、購入した商品が前述の通り「一般的な不動産を購入した場合と同じように扱われる」という点にあります。つまり、任意組合型の商品は、一見すると金融商品のようにも、相続税は不動産と同様の相続税評価額で計算され、一般的なアパートのような貸家建付地としての評価減、場合によっては小規模宅地等の特例も適用できるのです。

また、価値が落ちにくいと思う立地・条件の不動産を、自ら選んで投資できる点もメリットです。新たに何千万円も借り入れをしなくても、手元の現金の範囲内で価格下落リスクの低い財産を入手でき、かつ、現物不動産並みの財産圧縮を叶えられる小口化商品の購入は、現金をそのままの形で遺したくない方にとってまさにうってつけの相続対策といえるでしょう。



■ 小口化ゆえ分割・納税しやすいのもポイント

ちなみに、不動産小口化商品は“小口化されている”がゆえに、節税だけでなく遺産分割対策・納税対策にも役立ちます。一棟アパートなどの不動産と違って公平な分割がしやすいことはもちろん、少額ゆえに生前贈与もしやすく、持ち分の一部を売却することによって納税資金を確保することも可能となります。

しかし、多くのメリットを少額から享受できるからこそ注意も必要です。特に最近では、市場の急拡大に伴って悪質な商品・事業者も増えているといわれ、中には、高利回りを謳って出資者を募る自転車操業状態の事業者がいるという噂も…。小口化商品の購入は、歴とした投資でありリスクを伴います。購入の際は開示情報を確認し、信頼できる事業者の商品を選ぶよう心がけましょう。



アルファ通信 02

オーナー様向けニュースレター

February
2024

補助金を使って差別化!
「住宅省エネ2024
キャンペーン」を
賃貸経営に活かす

IoT製品最前線
「スマートファニチャー」とは?

相続対策にメリット大!
注目あつまる
「不動産小口化商品」
の基本



土地建物の総合プロデューサー
株式会社 アルファプラン
<http://www.alphaplan.co.jp/>

補助金を使って差別化! 「住宅省エネ2024キャンペーン」を 賃貸経営に活かす

4月からスタートする建築物の省エネ性能表示制度に、続々と竣工するZEH基準の賃貸住宅…、これからの賃貸経営は“省エネ”が重要ワードです。そんな折、所有物件の省エネ性能をお得に改善できるチャンスがやってきました。この春から受付が始まる「住宅省エネ2024キャンペーン」は、賃貸経営者も省エネリフォームに活用できる大型補助金制度です。

■子育てエコホーム支援事業 予算額:2100億円

住宅省エネキャンペーンは、国交省・環境省・経産省の連携によって2023年度から開始された、住宅省エネ化を支援するための複数の補助事業の総称です。昨年好評だったことから、今年は**キャンペーン全体で4215億円**、前年度比1.4倍という巨額の予算が用意されています。

そして、その予算の半分以上を割り当てられているのが、注文住宅の新築から既存物件の改修まで幅広く補助を適用できる「子育てエコホーム支援事業(旧・こどもエコ住まい支援事業)」です。事業名に「子育て」とあるものの、リフォーム工事の場合は賃貸住宅の所有者も利用可能。ただし、下表**[A]のいずれかの省エネ改修が必須**となり、**[A]とセットの場合のみ[B]の工事も補助対象**となります。

【A】 省エネ改修	<input type="checkbox"/> 窓・ドアなど開口部の断熱改修 <input type="checkbox"/> 外壁・屋根・天井・床の断熱改修 <input type="checkbox"/> エコ住宅設備の設置 (高効率給湯器、節水型トイレ等)
【B】 その他工事	<input type="checkbox"/> 子育て対応改修 (宅配ボックス、ビルトイン食洗器等) <input type="checkbox"/> 防災性向上改修 (合わせガラスへの交換等) <input type="checkbox"/> バリアフリー改修 (手すり設置、段差解消等) <input type="checkbox"/> 空気清浄機能・ 換気機能つきエアコンの設置 <input type="checkbox"/> リフォーム瑕疵保険等への加入

※原則、総補助額が5万円以上となる必要がある

コストがネックとなる本格的な断熱改修・最新エコ設備導入に補助金を活用できるだけでなく、**[B]まで実施**することで“宅配ボックス”や“食器洗い乾燥機”など、入居者人気の高い設備の導入補助を受けることも可能に。**[A][B]の組み合わせ次第では、費用対効果の高い空室対策が実現できそうです。**

【B】対象設備の例(一部)	補助額
宅配ボックス	11,000円/台(最大20台)
ビルトイン食洗器	21,000円/戸
浴室乾燥機	23,000円/戸
合わせガラス交換	7,000円~/枚
段差解消	7,000円/戸
補助対象エアコンの設置	19,000円~/台

肝心の補助額は、通常リフォームで戸あたり**最大20万円**、長期優良住宅の認定を受ける増改築を行った場合は**最大30万円**。前年度は人気のあまり早期に予算上限に達しており、今年度も早めの申請をお勧めします。

■先進的窓リノベ2024事業 予算額:1350億円

キャンペーンの中でも、特に窓・ドアの断熱改修に特化しているのが「先進的窓リノベ2024事業」です。同事業の魅力は、なんと**補助率最大50%・戸あたり最大200万円**という補助の大きさでしょう。

一定基準を満たす高性能な断熱窓・断熱ドアへのリフォーム工事が対象で、規模の大きい外窓や玄関ドアの交換はもちろん、窓ガラスの交換や内窓設置といった小規模工事にも利用できる点が特長です(※ドア交換のみ・内窓設置のみの工事は対象外)。

補助額は設置する窓等の性能・大きさ・設置工法に応じて決められており、補助対象に認定された製品を採用することが必須。こちらも前年度は上限ぎりぎりまで予算が消化されているため、早めの利用申請がマストです。

外窓交換の補助額(例:低層集合住宅・カバー工法)

性能区分	窓の大きさ			
	大(2.8㎡~)	中(1.6㎡~)	小(0.2㎡~)	極小(0.2㎡未満)
SS	220,000円	163,000円	109,000円	109,000円
S	149,000円	110,000円	74,000円	74,000円
A	117,000円	87,000円	58,000円	58,000円

※原則、総補助額が5万円以上となる必要がある

■給湯省エネ2024事業 予算額:580億円

古い給湯器を取り替えたい場合は、高効率給湯器の設置費用を補助してもらえるこちらの事業がうってつけです。補助対象は、エコキュートなどの「**ヒートポンプ給湯器**」のほか、「**ハイブリッド給湯器**」「**家庭用燃料電池**」の3種類。どれも高額な設備ですが、環境への配慮・光熱費の軽減などがアピールでき、物件の訴求

力アップにつながります。

補助内容は下表のとおり。インターネット接続・CO2排出量が少ないなど、高性能機器を導入すると補助額も増加します。また、導入時に蓄熱暖房機・電気温水器を撤去する必要がある場合には、その撤去費用についても補助が受けられます。

対象設備	補助額(1台当たり)
ヒートポンプ給湯器	基本額 8万円(最大13万円)
ハイブリッド給湯器	基本額 10万円(最大15万円)
家庭用燃料電池	基本額 18万円(最大20万円)
蓄熱暖房機の撤去	10万円
電気温水器の撤去	5万円

■賃貸集合給湯省エネ2024事業 予算額:185億円

前述の給湯器補助は昨年も実施されましたが、そもそもアパート等の小規模賃貸住宅では設置スペースが限られ、活用が難しいという問題がありました。そこで今年から始まったのが、小型の省エネ給湯器を対象とした補助事業です。

補助対象は、性能要件を満たした**エコジョーズ**と**エコフィール**で、追い焚き機能ありなら**1台あたり7万円**、なしなら**5万円**の補助が受けられます。ただし、1棟あたり2戸以上(10戸未満の物件は1戸以上)という最低設置数の制限があり、せっかくなら物件内の給湯器総入れ替えを検討してもいいかもしれません。



ワンポイントコラム
one point column

IoT製品最前線「スマートファニチャー」とは?

住宅業界内で密かに話題となっている「スマートファニチャー」をご存じでしょうか。ファニチャー(furniture)とは日本語で家具のこと。すなわちスマートファニチャーとは、近ごろ目にすることの増えた“スマート家電”と同様、インターネットに接続して便利に使うことのできる“スマート家具”を指す言葉です。

■棚やベッドなどの身近な家具がIoT製品に

具体的に“ネット接続された家具”を想像してみましょう。例えば「ラック(棚)+インターネット」の組み合わせ。脚にキャスターがついていて、手でコロコロと動かせるラックやワゴンはありふれた製品ですが、市場には既にこうした家具をスマートフォンで自在に操り、「声をかけるとラックが足元にやってくる」そんな未来的なシーンを実現できる製品も登場しています。さらには、テーブルやベッドのような大型スマートファニチャーも。最新のスマートベッドは、寝ている人の呼吸や脈拍、いびきに応じて自動的に変形し、

より快適な睡眠・起床をサポートする機能を搭載しているのです。

■家具の進化で入居者の暮らしも変化

スマートファニチャーは家具の数だけ多様化と利用拡大の可能性を秘めています。重い洗濯物を自動で運んでくれるラックも、睡眠時無呼吸症候群を予防してくれるベッドも、いずれは、私たちの生活に急速に浸透したロボット掃除機のように当たり前の存在となるかもしれません。

そしてそれは、賃貸入居者の生活も変化することを意味します。PC・スマホに加えて、掃除機・冷蔵庫等のスマート家電、さらに棚・ベッド・椅子といったスマートファニチャーが生活必需品となれば、部屋には安定的なインターネット環境はもちろん、ネット接続機器数の余裕や、一定以上の回線速度も求められるようになるでしょう。

ITの進化は目覚ましく、インターネット無料も、もはや当たり前の時代です。最新情報にアンテナを立て、人々の生活の変化に備えましょう。

