



東京オリンピックピック決定！ その影響は？

〜建築費高騰の兆し〜

2020年オリンピック東京開催が決定して1ヶ月余り。様々な所でその影響が出てきていますが不動産はどうでしょうか。今回はその中で「建築費」について取り上げてみたいと思います。

現在、建築費の高騰が問題になっています。総務省の「建築着工統計」によると、東京都の建築単価は平成22年から25年で坪当たり10万坪上昇しています。100坪の建物なら建築費が1000万円高くなります。

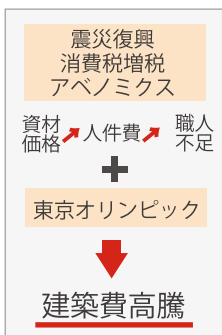
これは震災や消費税増税前の駆け込みによる建物需要の高まりが理由と考えられます。

これに追い打ちをかけたのが、東京オリンピック決定です。建物需要が増し、さらに建築費が上がる可能性は高いとされます。実際当社のRC

造建物建築による有効活用希望のお客様も、坪単価120万円では採算が合わず、坪単価90万の木造に計画変更をされました。また別の案件ではゼネコン4社に工事を打診しましたが3社から「今は受けられない。来年度以降なら」とお断りを受けています。

建築費高騰は、建設資材価格の上昇と人件費上昇が大きな要因です。地域によっては、人件費が震災前の2倍以上になっているという職種もあるそうです。

現在建築計画がある場合、しばらくは、収支の再確認や見直し等を検討する必要があります。



Photo

～今月の写真～

再開が進む、新橋の周辺マッকারサー道路の様子。屋上のクレーンが多く見られ、新築が増えている事がありました。街の様子が大きく変わりました。

撮影：2013年10月 西島昭



株式会社市萬
不動産コンサルティング技能登録者
中澤 一世

税理士が解説

会社設立による節税のポイント

先月この誌面でご紹介にあずかりました谷口です。今回は賃貸不動産経営上の所得税軽減策のひとつとしてよく取り上げられる『法人の活用』について解説いたします。

会社設立は通常、不動産所得が1800万円以上の場合に効果があるといわれています。

所得税は、累進課税制度をとっているために、税率が所得により変わります。そのため基本的に1人に多額の所得があるよりも、多人数に分散することで税金を低く抑

- ### 法人化のメリット
- 1 所得税が軽減できる可能性がある
 - 2 相続財産の増加を抑えられる
 - 3 相続人の役員報酬を相続税の納税資金にできる

えることができず。また今は法人税率が低いので、個人の最高税率よりも法人税の方が安くなります。これらの理由により、会社の設立により節税ができるという言われませんが、方法が大きく分けて

- ① 管理会社
 - ② サブリース会社
 - ③ 不動産所有会社
- の3つです。



株式会社市萬
税理士 谷口盛二

法人化の代表的な方法	
管理会社	不動産管理会社がオーナーの所有物件の賃料集金、修繕対応などの管理を行う。
サブリース会社	オーナーは、所有物件を一括してサブリース会社に賃貸。会社は入居者に転貸し、物件の管理・運営を行う。
不動産所有会社	会社が建物または、土地・建物を保有し、賃貸する。

主張が認められてもいますので、法人化する場合には、当然のことですが、業務の範囲や、実際に活動することになってきているかと思えます。

不動産経営スクールのご案内

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

受講料
初回のみ無料
(2回目以降の方は4千円)
※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトでご確認下さい。
■定員
各講座先着6名(事前予約制)

お申込み方法
【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 検索

または
【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5200
よりお申込みください。

10年20年先に修繕費用はこれだけかかる!
**今から知っておくべき
大規模修繕** **初講座**

築年数が経過しても賃貸不動産の資産価値を維持していくための、実りの多い大規模修繕工事をするために、必要となる工事や資金面を現場のプロがお話しします。

■日時
10月29日(火) 15:00~16:15

■講師
1級建築士・マンション管理士
呼子政史
(株式会社翔設計
統括本部長)



**賃貸経営の所得税対策
ノウハウ大公開**

アパート・賃貸マンション経営による節税対策には様々なものがあります。今回は、その中から「所得税対策」について具体的な事例と共にご説明致します。

■日時
11月19日(火) 15:00~16:15

■講師
税理士・CFP
落合孝裕
(落合会計事務所)
書籍31冊出版
TV、ラジオ出演多数の
先生の人気講座です!

