

プロに聞け！ 土地資産 活用

相続対策編



田中 博史 税理士
Hiroshi Tanaka

税理士法人シリウス

〒102-0082

東京都千代田区一番町 9-8 ノザワビルディング 6F

アクセス：東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅 5 番出口
より徒歩 1 分

TEL 03-6261-2191 FAX 03-6261-2193

<http://www.sirius-ta.com/>

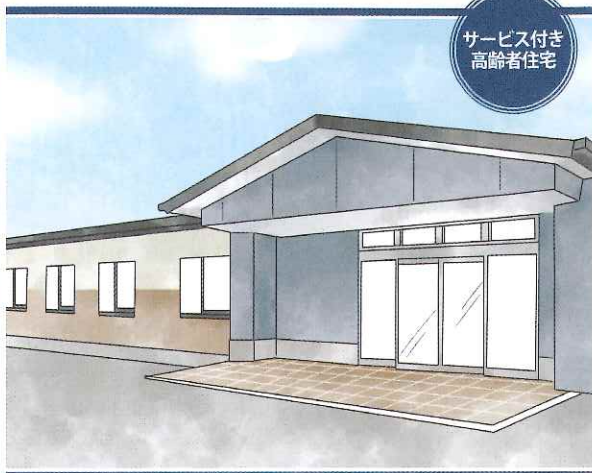
相続税申告（相続税対策）・不動産譲渡税申告を中心に
に従事し、累計で 5,000 件を超える資産税の相談業務
に携わっています。土地オーナーの資産有効活用や
相続税対策を得意としています。相続税の試算や分割
対策等について、お気軽にご相談ください。

また、信託銀行、ハウスメーカー、大手不動産仲介
者、保険会社等で 150 回を超えるセミナー・研修会
を行った実績があります。

アパート建築以外の土地活用

— 駅から遠い土地を賢く活用する方法とは？

【サービス付き高齢者住宅編】



サービス付き
高齢者住宅

有料老人ホームとともに高齢化社会
へ向けて整備が求められているサービ
ス付き高齢者向け賃貸住宅（以下「サ
高住」）も駅から遠い土地の有効活用
の一つとして考えられます。

サービス付き高齢者住宅とは？

サ高住とは、高齢者の居住の安定確
保に関する法律（以下「高齢者住まい
法」）の基準により登録される高齢者
向けの賃貸住宅で、高齢者の安否確認
や生活相談などのサービスが受けられ
ます。

サ高住のスキームも有料老人ホーム

同様に地主が施設運営業者の希望する
施設を建設し、施設運営業者が一括借
り上げて運営するのが一般的である
ため、家賃が保証され、賃貸アパート
同様に貸家評価や貸家建付地評価、小
規模宅地等の減額特例など相続税の節
税効果があります。

補助金制度やさまざまな税制 優遇措置が受けられる！

サ高住の供給を促進する国の政策か
ら、高齢者住まい法に規定する登録を
受けたサ高住については補助金制度や
様々な税制優遇措置が受けられます。
まず補助金制度については、サ高住の
建築等にあたり、国から次の補助が受
けられます。

補助金 制度

- ・新築の場合：建築費の一部
- ・既存住宅の改修の場合：改修費の
一部

次に税制優遇措置として、平成 29 年
3 月 31 日までに取得又は新築されたサ
高住について次の適用を受けることが
できます。

税制 優遇措置

- ① 減価償却の割増償却
- ② 固定資産税の軽減
- ③ 不動産取得税の軽減

補助金制度、税制優遇措置を受ける
ためには一定の要件を満たしたものを
取得又は新築等する必要がありますの
で、要件を満たしているかは必ず施設
運営業者等の専門家に確認してくださ
い。このように国の政策でサ高住の供
給を支援する環境があるのもサ高住の
メリットの一つです。

サービス付き高齢者住宅の 気をつけておくべき注意点！

メリットがある一方でデメリットも
あります。サ高住が建設できるだけの
広い土地が必要ですし、家賃保証と
いっても運営次第によっては家賃の下
落リスクや施設運営業者の倒産リスク
もあります。サ高住から他の賃貸ア
パートなどへ転用するのも簡単ではあ
りません。さらに市区町村によっては
サ高住の開発を規制しているところも
あるようですので、計画の段階で事前
にしっかりと確認していくことも大事
です。