

老朽化賃貸住宅を所有している大家さんへは、相続が発生する前の建替えがお勧めです。親が元気なときに建替えるから相続対策になるのです。相続が発生しなくても認知症になってしまえば対策が打てなくなる可能性が大きいです。相続が発生してから建替えるということは、税金をしっかりと払った後に老朽化賃貸住宅が遺されている状態にあるということです。実家の対策も同様のことが言えます。「親が亡くなったら実家を賃貸住宅に建替えようと考えている。」「親が活着している内は実家を売らないでそのままにしておきたい。」というご相談が多いのですが、ご両親と良く話しをしていただくことをお勧めしています。

次に建替える時には、差別化がポイントとなります。賃貸住宅経営は空室率が上がり、競争社会となっています。新築のときは満室だったけれど5年後10年後に空室になってしまったでは、泣くに泣けません。そこで、今回は容積率の緩和措置を活用した小屋裏・地下室での差別化をご提案したいと思います。ご存知の方も多いと思いますが、住宅の小屋裏、天井裏などは要件（天井の高さが平均1.4m以下、直下階の床面積の50%の範囲まで）を満たし、収納目的であること（居住目的でないこと）がはっきりしていれば容積率の計算上延べ床面積に算入しません。収納量で差別化ができます。

また、地下室についても、建築物の地階で住宅の用途に供する部分については、当該建築物の住宅用途に供する部分の床面積の3分の1を限度として

## 大家塾（建築・リフォーム、相続）<sup>12</sup>

### 「相続が発生する前の建て替えを、 地下室・小屋裏で差別化」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

地下室を得意としている建築会社をご紹介しますので、日本地主家主協会にお問い合わせください。

大家塾（建築・リフォーム、相続）を、一年間ご愛読いただきありがとうございました。日本地主家主協会主催のリアル「大家塾」は、新宿会場・横浜会場で2020年も継続開催されます。是非ご参加いただき、筆者の私のセミナーを直接聞いていただきたいです。引き続きよろしくお祈いします。

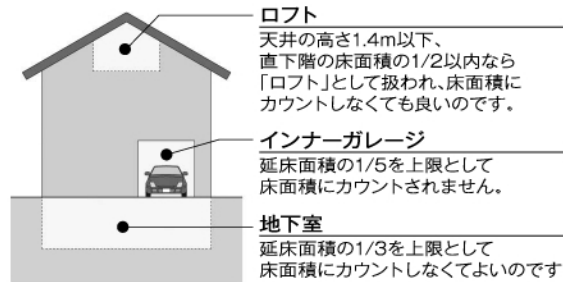


最大空間160㎡を確保できます。

【天井収納】22㎡ 【2階】46㎡

【1階】46㎡ 【地下室】46㎡

【住空間】138㎡(約41坪)



以上

容積不算入とできます。なお、不算入の対象となる地下室は、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものとされています。防音性が高い地下室は、映画鑑賞や楽器演奏もできるファミリースタジオとして差別化ができます。ご自宅にも地下室はお勧めです。ご興味がある方は、地