

4 訂版にあたって

2020年1月に国内で最初の感染者が確認された新型コロナウイルス感染症も、2023年5月に季節性インフルエンザと同じ5類に引き下げられ、行動制限がなくなり社会経済活動もようやく平常を取り戻しつつあります。

しかし、日本には財政再建や本格的なデフレ脱却に向けた賃金増加など、これから取り組むべき課題も多く残っています。

大きな課題の1つでもある人口の減少・少子高齢化について、2070年には総人口が9,000万人を割り込むことが推計されています。また、日本は世界上位の長寿国として超高齢社会となり、総人口に占める65歳以上の人口割合は、2022年10月現在で約29%でしたが、2040年には約35%、2070年には約39%になると推計されています（厚生労働省HPより）。

働き手が不足するなか、将来受け取る年金が減少すると予想されており、年金の受給年齢を引き上げ、「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」で企業に70歳までの就業機会の確保を努力義務とし、税制で賃上げを促進して年金の財源となる保険料を増やすなど、対策は講じていますが、効果が出ているとはいえない状況です。

年金だけではなく、税制でも居住用区分所有建物の相続税評価の改正、生前贈与加算の3年から7年への期間延長、居住用賃貸建物の消費税仕入税額控除の制限など、不動産オーナーの皆様にとって課税が強化される厳しい改正が続いております。

このような状況で、老後豊かな生活を送るためには自分自身で対策を講じておくことも必要になっています。低金利が続いている現在、銀行等に預けるより、株式・投資信託等の金融商品への投資、運用型の保険加入、あるいは投資用不動産を購入して家賃収入を年金代わりにしている方も多く見受けられます。

今回の4訂版では、相続税・贈与税に関する改正や、不動産の売買等に関する税制改正についても考慮しています。

本書が不動産オーナーの皆様の年金不足を確保すべく、相続対策・検討の一助となれば幸いです。

はじめに（初版）

本書の企画打ち合わせのためにJPコンサルタンツ・グループのメンバーと意見交換をした際、不動産オーナーから不動産管理会社を活用した税金対策の相談が増えてきていることを実感しました。多くの税理士に対してこのような相談が増加している背景として次の2点が考えられると思います。

- ① 小規模宅地の評価減についての規定が改正され、適用要件が厳しくなった。
- ② 相続税の基礎控除額の引下げや最高税率の引上げなどの改正が行われた。

①は平成22年4月から改正されており、②については平成23年の税制改正案に盛り込まれ話題となりましたが、東日本大震災の影響もあり改正が先送りされ、平成25年税制改正により平成27年1月から適用されます。

小規模宅地の評価減が厳しくなり、さらに基礎控除額まで引き下げられてしまうと、今までの想定以上に相続税額が増加するため、不動産を売却しなければ納税できないといったケースや、これまでの規定では財産評価額が基礎控除額以下のため相続税が課税されずに済んだ人たちが課税されるようになるといったケースが増加することになります。

また、このような相続税に関する改正以外にも、所得税に対する課税も強化される方向にある一方、経営面においては長引く不況により所有不動産の空室が多くなり、家賃を値下げしなければ入居者との新規契約・更新契約ができないというケースも増えてきており、まさに不動産オーナーは強い逆風にさらされている状況にあります。

このように、多くの不安を抱えた不動産オーナーの防衛策として、不動産管理会社を活用した税金対策の相談が増えてきているものと思われます。

近年においては様々な情報がインターネットなどで容易に入手

できるため、不動産管理会社を活用した税金対策は不動産オーナーの間においても一般的になってきています。しかしながら、税金対策になると知ってはいても、自分にとってどの程度の効果が期待できるかについて十分に理解している方は少ないと思います。これは、対策の効果を正しく計算するには不動産オーナー個人の所得税（住民税）や不動産管理会社の法人税（住民税）に対する影響だけでなく、消費税や将来の相続税、さらには不動産の所有にかかる固定資産税や移転にかかる登録免許税、不動産取得税といった複数の税法についての体系的な理解をベースとし、現在だけでなく将来の予測までを加味して計算しなければならないため、このような業務を行える税理士も必ずしも多くはないという事情があるからです。

これらの業務を日常的・専門的に行っている私どもは不動産オーナーの家族関係や本人の意向、所有する不動産の立地や収支に関する情報などを把握したうえで不動産管理会社を活用した対策に関するシミュレーションを行います。

本書は、不動産オーナーやこれから不動産事業を始めようと準備されている方々、そしてそれらの方々に助言を求められる立場にある金融機関・建築・不動産関係者の方々にとって、不動産管理会社を活用することで税金対策としてどのような効果があるのか、その効果を引き出すためにどのようなことを実施し、留意する必要があるのかなどを、わかりやすく説明することを目的として書き上げました。

本書がそのような不動産事業にかかわる多くの皆様のバイブルとしてお役に立てれば幸いに思います。

なお、最後に本書の刊行にあたり、多大なるご支援とご協力をいただきました日本法令編集部の方々に深く感謝いたします。

目 次

第1章 不動産オーナーが抱える悩み

- ☑ ここがポイント  14
- 1 重たい荷物を背負い次世代に引き継がないといけない 16
 - 2 固定資産税・都市計画税等の負担が大変 17
 - 3 借入金の返済、空室が出るたびに出るため息 19
 - 4 農業の後継者がなく遊休地をどうしたらよいか悩んでいる... 20
 - 5 不動産の有効活用を行ったが所得税・消費税・事業税の納税額が増え、手元にお金が残らない 21
 - 6 先代、先々代名義の不動産がそのまま残っている 22
 - 7 不動産有効活用の提案を受けたが何を選択してよいのかわからない 23
 - 8 不動産オーナーが抱える相続税に対する不安 24
 - (1) 遺産分割が困難になっている 24
 - (2) 突然の死、相続財産の把握が困難 26
 - (3) 個人のお金？ 家のお金？ 27
 - (4) 相続が発生し、相続税があまりにも高額であった 27
 - (5) 相続税の税務調査で家族名義預金が相続財産と認定された 28
 - (6) 相続対策を行っていたがその方向性が見えない 29
 - 9 専門性を重視して税理士を選ぶ 30

第2章 不動産管理会社設立のメリット・デメリット

- ☑ ここがポイント  32
- 1 不動産管理会社設立のメリット 35
 - 2 なぜ節税になるのか？ 39
 - (1) 個人の税率の違い（オーナー所得税率＞相続人所得税率） 39
 - (2) 個人と法人の税率の違い（オーナー所得税率＞管理会社法人税率） ... 46
 - (3) 相続人や会社への所得分散に伴う相続税の減少と納税資金の確保 ... 50

3 法人特有のメリット	52
4 法人特有のデメリット	53
5 不動産管理会社を作ったほうがよいかの判断基準	55
(1) 【判断基準1】相続発生まで時間はあるか?	56
(2) 【判断基準2】相続税の納税額はいくらくらいになるか? (将来予測も含める)	57
(3) 【判断基準3】法人や家族に分散できる年間の不動産所得はあるか?	61

第3章 法人事業運営のバリエーション

☑ ここがポイント 	66
1 管理委託方式	69
(1) 内 容	69
(2) 業務内容	69
(3) 管理費の設定	70
2 一括賃貸方式	74
(1) 内 容	74
(2) アロワンス期間等の取扱い	86
3 不動産保有方式（建物保有方式）	88
(1) 不動産保有会社の形態	88
(2) 内 容	88
(3) 事 例	89
(4) 実行に伴う費用について	90
(5) 借地権の問題	91
(6) 土地建物保有法人	95

第4章 事業運営方式の選択と移行の留意点

☑ ここがポイント 	100
1 事業運営方式の選択	102
(1) 節税による経済効果	102

(2) 運営方式を選択・移行する場合のコストや障害	103
2 管理委託方式の問題	106
(1) 税務調査での否認リスク	106
(2) 節税効果が少ない	107
3 管理委託方式から一括賃貸方式への移行	108
(1) 不動産オーナーと不動産管理会社の賃貸借契約	109
(2) 入居者と不動産管理会社の賃貸借契約	110
(3) 不動産オーナーと不動産管理会社の管理契約	112
4 管理委託方式から不動産保有方式への移行	113
(1) 不動産オーナーから不動産管理会社へ建物を売却	114
(2) オーナーと不動産管理会社の土地賃貸借契約	117
(3) 入居者と不動産管理会社の賃貸借契約	118

第5章 会社設立の手順と運営管理の留意点

☒ ここがポイント 	122
1 会社設立の目的	124
2 目的の種類	125
(1) 所得税の節税	125
(2) 相続財産増加の抑制	128
(3) 相続税納税資金の準備	128
3 設立の手順	130
(1) 基本事項の検討	130
(2) 事前準備	130
(3) 定款等の書類作成	131
(4) 資本金の入金	131
(5) 定款認証・登記申請	131
(6) 届出書の提出	131
4 法人の種類	135
(1) 株式会社と合同会社の違い	135
(2) 会社形態選びのポイント	137
5 株主と役員	138

(1) 株主の選定	138
(2) 役員の選定	139
6 管理業務の留意点	140
(1) 管理業務の実態	140
(2) 管理費の金額	141
(3) 費用負担の判断	141
7 法人設立の判断基準	142
(1) 所得税の節税メリット	142
(2) 社会保険の活用	143
(3) 生命保険等の活用	145

第6章 所得税・消費税の取扱いと節税効果

 ここがポイント 	148
1 所得税のしくみ	150
(1) 不動産所得	150
(2) 不動産所得における事業的規模の判定	151
(3) 給与所得	152
(4) 所得控除	152
2 消費税のしくみ	153
(1) 消費税の納税義務	153
(2) 消費税の課税の判定	154
(3) 課税売上割合	155
(4) 控除対象仕入税額	156
(5) 簡易課税制度	158
(6) インボイス制度	158
3 節税対策	161
(1) 55万円または65万円の青色申告特別控除の適用	161
(2) 青色事業専従者給与の活用	162
(3) 収入の期間対応処理	162
(4) 1年以内の前払費用	162
(5) 減価償却の特例	162

(6) 小規模企業共済等掛金控除の適用	163
(7) 所有不動産の移転	163
(8) 不動産管理会社の活用	164
(9) 消費税等の還付	164
4 具体的対策例	165
(1) 所得税	165
(2) 消費税	174

第7章 相続税・固定資産税の取扱いと節税効果

☒ ここがポイント 	178
1 相続税の申告方法	180
2 土地建物の評価の仕方	181
(1) 家屋・建物	181
(2) 土地	181
(3) 他人に貸している土地	181
(4) 貸家・アパートの場合	182
3 土地の上に存する権利の評価	182
(1) 借地権	182
(2) 貸家建付地	182
(3) 家屋	182
4 相続税・贈与税における土地の値段	183
(1) 公示価格	183
(2) 固定資産税評価額	184
(3) 路線価	184
(4) 倍率方式	185
5 不動産を利用する相続対策	186
(1) 土地を他人に賃貸する場合（貸宅地）	186
(2) 土地の上にアパートやマンションを建てる場合（貸家建付地）	187
6 借入金による建物建築と相続税対策	188
7 不動産管理会社の活用	190
8 自社株の評価の仕方	192

9 後継者への自社株移転	193
(1) 自社株対策の必要性	193
(2) 生前にしておくべき自社株対策	194
(3) 自社株対策の具体的方法	194
(4) 取引相場のない株式（未公開会社株式）の株価計算	195
(5) 自社株対策（生前贈与が中心）の流れ	197
(6) 配当還元価額で自社株の移転を図る	197
(7) 配当率を引き下げて自社株評価を低くする	198
(8) 特定会社の適用をはずし類似業種比準価額で評価する	198
(9) 3期連続比準要素1（2要素ゼロ）対策	199
(10) 従業員持株会に対する第三者割当増資を実施する	199
(11) 不動産等の売却損の計上	200
(12) 同族会社への貸付債権の放棄	200
(13) 同族会社に対する貸付金を資本金に振替	200
10 優良会社の株価を下げる最大のポイントとは	201
11 土地保有特定会社に該当している場合の対策	201
12 固定資産税の節税	202
(1) 固定資産税	202
(2) 都市計画税	202
(3) 固定資産税・都市計画税の軽減効果	203

第8章 近時の相続制度関係の民法改正

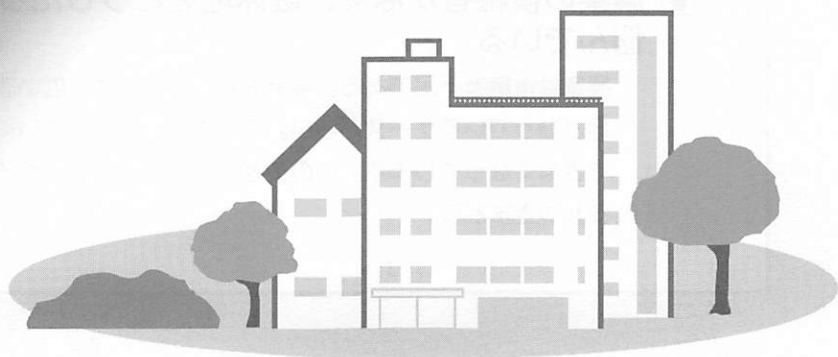
☒ ここがポイント 	208
● 第1節 平成30年改正	212
1 配偶者居住権	213
(1) 配偶者の居住権を保護するための方策	213
(2) 配偶者居住権として定められた内容 ～配偶者居住権の内容・成立要件等	214
(3) 配偶者居住権の効力等の特徴	215
(4) 配偶者居住権の消滅および居住建物の返還	216
(5) 配偶者居住権制度の利用例	217

(6) 相続税法の配偶者居住権の評価方法	217
(7) 適用時期	219
(8) 民法の法定利率	219
(9) 配偶者居住権が設定されている建物の敷地に係る相続税の小規模宅地等の特例の適用	220
(10) 配偶者の死亡により配偶者居住権が消滅した場合の課税関係	220
(11) 配偶者より先に所有者が死亡した場合	220
(12) 配偶者の生存中に配偶者居住権が消滅した場合の課税関係	221
(13) 遺産の分割に関する留意事項	221
2 遺産分割等に関する見直し	222
(1) 特別受益の持戻免除の意思表示が推定	222
(2) 預貯金の払戻制度の創設	224
(3) 分割前に遺産を処分した相続人の具体的相続分から利益分が差し引けるようになる	226
3 遺言制度の見直し	227
(1) 自筆証書遺言の要件緩和	227
(2) 遺言執行者の権限の明確化	228
(3) 自筆証書遺言の保管制度の創設	229
4 遺留分制度の変更	231
(1) 遺留分減殺請求権から遺留分の侵害額請求権へ	231
(2) 遺留分の算定方法	233
(3) 特別受益	234
5 相続の効力等に関する見直し	235
(1) 共同相続における権利の承継の対抗要件	235
(2) 相続分の指定がある場合の債権者の権利の行使	236
(3) 遺言執行者がある場合における相続人の行為の効果等	238
6 特別の寄与の制度の創設	
～相続人以外の者の貢献を考慮するための方策	239
(1) 特別寄与分	239
(2) 協議が調わない場合の手続き	240
(3) 請求できる期間	240

(4) 相続税との関係	240
●第2節 令和5年4月施行	241
1 長期間経過後の遺産分割の見直し	242
(1) 遺産分割方法の見直し	242
(2) 改正法の例外	243
(3) 改正法はいつから適用されるのか	243
2 遺産共有持分が含まれる共有物の分割手続の見直し	243
(1) 概 要	243
(2) 遺産共有状態と通常共有状態が併存する場合とは	244
(3) 改正法の内容	244
3 相続財産の管理に関する規律の見直し	245
4 相続放棄と相続財産管理制度の見直し	245
5 相続財産の清算に関する規律の見直し	246

第1章

不動産オーナーが 抱える悩み



第1章

ここがポイント



☑ 重い荷物を背負い、次世代に引き継がないといけない

「資産が多くあって良い」と思われがちだが、どのように次世代に引き継げばよいのかという義務感にかられ、

- ・どのように維持管理していけばよいのか
 - ・不動産の活用…自分の選択は、正しかったのだろうか
 - ・資産を放り出せるのであれば、放り出して休みたい
- と思っている人が多い。

☑ 固定資産税・都市計画税等の負担が大変

多額の収入があるように見られるが、家計は固定資産税等の租税公課、そして経費の支払い等で資金繰りに終始している現状がある。

☑ 借入金の返済、空室が出るたびにため息が出る

不動産の有効活用は、借入金で賄っているケースが多く、満室の時には気にならなかった借入金の返済が、空室が出るたびに気になり、その都度「こんなはずではなかった」とため息が出てくる。

☑ 農業の後継者がなく、遊休地をどうしたらよいか悩んでいる

農家は後継者不足である。後継者が不在のため、広い農地が遊休地となっているケースが多い。このまま高齢化していくと耕作ができなくなってしまう。この後どうになってしまうのだろうかと不安がつきまとう。

☑ 不動産の有効活用を行ったが……

有効活用を行い収入は増えたが、所得税、消費税、事業税等の納税額が増え、また借入金の返済もあり、現金はほとんど手元に残らなくなってしまった。どうしたらよいのか悩んでいる。

☑ 先代、先々代名義の不動産がそのまま残っている

先代、先々代名義の不動産がそのままになっていることは承知していても、手続き（相続人全員の印をもらう等）が面倒だということで、名義変更を先延ばしにしているケースがあり、いざという時に処分等ができない。

☑ 不動産の有効活用のアドバイスを受けたが、何を選択してよいかわからない

「遊休地を有効活用しませんか？」多くの不動産活用の話しをもちかけられるが、どれを選択してよいかわからず、また相談できる人もなく、苦悩の日々を送っている。

☑ 相続税に対する不安が多い

- ・遺産分割が困難
- ・突然の死、相続財産の把握が困難
- ・「個人」のお金かそれとも「家」のお金が帰属が曖昧
- ・相続税があまりにも高額
- ・相続税の税務調査で家族名義預貯金を相続財産と認定される
- ・相続対策を行ったが、その方向性が見えない 等

☑ 専門性を重視して税理士を選ぶ

税理士は、会社の決算、所得税の確定申告を業としている。しかし、相続税は特殊な分野でありほとんどの税理士は、相続税の申告経験が少ない。

相続税申告、相続対策は相続を専門に行っている税理士に依頼したほうがよい。

第1章



不動産オーナーが抱える悩み

多くの不動産オーナーと呼ばれる方々の相続対策・相続税申告・所得税確定申告のお手伝いをしていると、オーナーの方たちが様々なことで悩んでいると実感します。

本書では、そのオーナーの方たちが日々どのような悩みを抱えているか、読者の皆さんと共有したいと思います。

1 | 重たい荷物を背負い次世代に引き継がないといけない

「不労所得（働かないで得ることのできる所得＝例えば、不動産所得、利子所得、配当所得等）は、労働の対価ではないので、事業所得や給与所得よりも高い税率で課税すべきである。」税制改正の中で、このようなことが議論されたこともあったようです。

しかし、今、多くの不動産オーナーは悩んでいます。

「どうやって、維持・管理していけばよいのか」と。

不動産オーナーの所有する不動産の多くは、先祖より引き継いだものが多く、次の世代である子や孫にそのまま（引き継いだ時よりも減らさない状況で）引き継ぎたいと思っています。そのため、どうやって維持・管理をし、どうやって守っていったらよいのか、日夜、苦悩しているのが本当の気持ちです。

「お宅はいいわよ。こんなに不動産があって、何もしなくても暮らしていけるでしょう。サラリーマンは大変よ。どうやったら日々を暮らしていけるか考えているの！」

奥様同士の会話の中で、このようなことは日常茶飯事のように。確かに、大きな庭のある家に住んで、いくつかの賃貸マンション・賃貸アパートを経営しているという外見だけでは、羨ましく思えてしまいます。

実情は異なります。

湖を優雅に泳いでいる白鳥ですが、水面下の足はずっともがき続けています。この白鳥と同じように水面下で、もがき続けているのが不動産オーナーの実態ではないでしょうか。

少子高齢化の時代に突入し、賃貸不動産に空きが出てきているのが現状です。

自分の選択は正しかったのだろうか？

不動産オーナーはこのように、自問自答する日々が続いていることだろうと思います。

聖書に「すべて、疲れた人、重荷を負っている人は私のところに来なさい。私があなたがたを休ませてあげます。」という言葉があります。放り出せるものであれば、放り出して休みたい。これが不動産オーナーの本音ではないでしょうか。

2 | 固定資産税・都市計画税等の負担が大変

「土地は誰の物か」

このような議論があります。私は、土地は国家の物だと思っています。

民法では、所有権や占有権という権利を定めています。土地は所有者を定め、所有権を認めています。所有権というのは実際

は、土地を使用する権利なのではないでしょうか。

土地を国家や地方自治体から借りているため、その使用料として支払っているのが固定資産税や都市計画税だと思います。

便利な土地、利用頻度の高い土地の賃料が高いのと同様に、固定資産税も高くなっています。そして、さらに使用頻度の高いところは、都市計画税という名目でさらに課税をしています。

今、市街地再開発事業や土地区画整理事業により土地をリフレッシュする作業が行われています。昔、山林や田畑だったところが、きれいな街路を形成し、生まれ変わっていきます。その中で減歩が行われ従来の土地の面積は、約半分になってしまいます。

しかし、固定資産税はウナギ登り、従来の数千円だったものが数十万、面積によっては数百万円になるケースがあります。

今までは、土地を遊ばせておいても気にならない程度の固定資産税でしたが、市街化区域の宅地として課税され、遊ばせておいてはとても払うことのできない納税額になります。

固定資産税・都市計画税が数百万円、時には数千万円という不動産オーナーがいます。この額は、サラリーマンの給料では、とても払いきれません。

そこで有効活用を考えます。

収益が上がるようにと有効活用を考え建物を建てます。そうすると、建築した建物にも固定資産税や都市計画税が課税されます。有効活用の結果、固定資産税や都市計画税はさらに多額になっていきます。

大きな自宅敷地、多くの賃貸物件、高額な所得税・住民税・事業税・固定資産税等のため、家の中は資金繰りに追われる日々という現状を多くの不動産オーナーにみることができます。

3 | 借入金の返済、空室が出るたびに出るため息

多くの不動産オーナーは、賃貸用の建物は借入金で行っています。

それは、レバレッジの効果を期待してのことです。

1億円を年2%の利率で借り入れたとしても、運用が年8～10%であれば、基本的には借入れを行う効果はあります。

建築会社が提案する建築物件の収支明細の予定をみると、このようにかなり高い割合で効果が認められ、借入金は楽に返済でき、家計に回せる資金も潤沢な内容となっています。

しかし、この収支明細の予定どおりにっていないのが、現状のように思われます。

ある一定期間は、収支明細予定表どおりいっているのですが、10～15年経過した頃になると収支明細予定に陰りがみえてきます。

従来、不動産による収入は不労所得と考えられてきました。土地の上に建物を建て、後は、不動産屋さんに任せておけば、それなりの収入は確保できる、不動産オーナーは遊んでいても暮らしていける、そのような時期もありました。

しかし今、不動産の賃貸は、「事業」と考えなければなりません。事業ですので、収益性と継続性が求められます。

今、不動産賃貸業では、「15年目の危機」という言葉があります。

建物の修繕が出始め、かつ、入居者に何回かの入れ替えがあり、その次の入居が芳しくなくなるのです。借入金の返済は収入の60%位が目安とされています。

満室のときには気にならなかった返済金の支払いが、空室が出てくると、非常に気になってくるようです。

サブリース契約を結んでいるので安心だという人がいます。し

かし、サブリース契約は収入金額の保証まではしていません。2年に一度位の割合で賃料の見直しがされているからです。

そのうえ、修繕費の負担も大きくなってきます。

空室が出てくると、つい、ため息をついてしまいます。

アパート経営やマンション経営は、誰のために行っているのかなと妙な勘繰りをしてしまうのも、この頃です。

4 | 農業の後継者がなく遊休地を どうしたらよいか悩んでいる

市街地に多くの農地を有している人が、後継者がいないためどうしたらよいか（農業を継続すべきかどうか）で悩んでいます。後継者がいれば農業経営に力を入れ生産緑地や相続税の納税猶予を活用したいと思いますが、それもできない状態です。ほとんどの農家では、子供、孫はいても、誰も継がず、広い農地が遊休状態になっています。

カロリーベースで日本の食料の自給率は、約40%です。もし、外国が食糧封鎖を行ったとしたら、日本ではかなりの餓死者が出るのではないのでしょうか。

このことは、誰もがわかっていることと思います。

農業は生活していくうえでとても大事な産業です。しかし、そうは言っても、農業だけでは生活していけないのが現状です。

米1俵が平均で約15,000円、1反歩（300坪）あたり8俵の米がとれるとしても、12万円にしかありません。仮に、2町歩（6,000坪）の田があったとしても、240万円の収入にしかありません。

これでは、誰も農業を承継したいとは思いません。

今、農業に従事している人の平均年齢は、60歳を超えているといえます。あと何年農業を続けることができるのでしょうか。

毎年、毎年1歳ずつ、年を重ねていきます。この後、誰も農業を行わなくなったら、この農地はどうになってしまうのでしょうか。

農地は、「生産緑地の手続き」をしていれば、固定資産税・都市計画税の負担は、それほどではありませんが、生産緑地でない「市街地農地」では、かなりの額になってきます。

だんだんと衰えてくる体力と固定資産税・都市計画税の負担、都市農家の人の悩みは尽きません。

農地を切り売りして、生活費を捻出している人も見受けられます。しかし、先祖伝来の農地を手放すということは断腸の思いでしょう。

近所や親せきでバブルの頃に賃貸マンション・賃貸アパート事業を始めた人がいます。これらの人が、今までの蓄えを借入金の返済に充てている様子を見ると、有効活用を考えるにも重い腰を上げられずにいます。

どうやって、先祖伝来の土地を守っていったらよいのか……。

農家の人の悲痛な叫びが聞こえてきます。

5 | 不動産の有効活用を行ったが 所得税・消費税・事業税の納税額が 増え、手元にお金が残らない

このままではどうしようもないと、不動産の有効活用を行う人が多くいます。

建築資金は、借入金でというのが一般的です。しかし、借入金は必ず返さなければなりません。

借入金の返済方法は、「元利均等方式」と「元金均等方式」の2つの方式があります。

実際に返済していても、借入金元本の返済は経費にはなりません。

ん。建物相当額については、減価償却ということで経費として計上はできますが、借入金の返済のうち経費になるのは、利息相当額だけです。

建物の減価償却費と返済元本が同額である場合には、大きな問題は生じませんが、減価償却費よりも返済金額が上回った場合には、キャッシュ・フローに問題が生じてきます。

所得税の計算における損益計算より実際のお金の支払いのほうが多くなってくるからです。

所得が増えれば当然に所得税・住民税の納税額は増えていきます。また、ある程度の規模を超えると事業税の納税も必要になってきます。

また、インボイス制度の導入により今まで消費税の免税事業者の方にも影響がでてきています。

約20年前までは、高額納税者の公示制度がありました。納税額で1,000万円超の人は、高額納税者として所得番付の対象者となるのです。毎年、この公示対象者となっている不動産オーナーの実生活をみると、数字と手元に残る現金の間にかなりの差があり、家の中は自転車操業に近い状態でした。

6 | 先代、先々代名義の不動産がそのまま残っている

不動産オーナーの相続税の申告の依頼をされるなかで、不動産の一部に先代、先々代名義の不動産を見ることがたびたびあります。不動産所得の申告は当主の名義で行っていますが、不動産の名義は先代、先々代の名義のままです。

私が担当させていただいた事案で、遺産分割の対象となる人が39人というのがありました。それぞれの住所は、北は北海道か

ら南は静岡まで分かれており、すべての印をもらうまでに3年半かかりました。

20人くらいまではお礼も少なくても済みましたが、それ以降は高額なハンコ代を要求され、最後の一人は会ってももらえず、調停という司法の力を借りて、やっと名義を変えることができました。

このように、先代、先々代名義のまましていると、有効活用や処分に支障をきたす場合が多くあります。相続の時や何かのきっかけを作り名義変更をすることをお勧めします。

先代、先々代名義のまま、名義変更されていない場合は、何らかの原因が根本にあるような気がします。しかし、面倒だということで先延ばしをしていると後々もっと大変なことになってしまいます。中途半端な状態で所有しているよりも、売却してそれぞれの相続分に応じて換金してしまうということも十分に可能です。もう一度、名義がどうなっているのか、見返す必要はあると思います。

なお、法律改正により不動産の相続登記は義務化されています。過去に相続した不動産も対象になりますのでご注意ください。

7 | 不動産有効活用の提案を受けたが 何を選択してよいのかわからない

日本は、超高齢社会の時代を迎え、不動産建築業者も会社の生き残りをかけ、必死の営業を行っています。

賃貸マンション・賃貸アパートから事業用の定期借地権やサービス介護付き高齢者賃貸住宅、そして老人ホームが現在の主流となっているようです。

このように、不動産の有効活用の方法も大きく変わってきています。

そして、限られた不動産に有効活用は集約され、同じ物件に何社もの業者からの提案が寄せられてきます。1つだけの提案であれば、「やる」か「やらない」かの判断だけなのですが、いくつもの提案をされると、「やらない」のほかに、「やる」としたら「どれを選択」したらよいかという複数の判断が求められてしまい、どうしたらよいのかわからなくなってしまっている人も多くいます。

事業用定期借地権として土地を貸す場合は、まず「貸すかどうか」と「貸す場合、賃料をいくらくらいにするか」の判断となります。

しかし、例えば、老人ホームの建設となると、総額で5～6億円の負担が求められ、借入金の返済期間も30～35年と長くなってしまいます。そうすると、次世代、次々世代までも負担が及び、現役オーナー1人ではなかなか決断が下せないという状況に陥ります。

借入金に慣れている人であれば、それほど負担には感じないかもしれませんが、慣れていない人は、数億円の借入金があるというだけで、精神的に非常に重い負担を感じてしまいます。

限られた不動産は、優良な土地ですので、当然に固定資産税や都市計画税も高額となり、何かをしなくてはならないと思いつつも、どうしたらよいのかよくわからないと、日々悶々としている人が多くいます。

8 | 不動産オーナーが抱える相続税に対する不安

(1) 遺産分割が困難になっている

今、相続は多くの人の関心事となっています。相続人には法

■ 編 者

JP コンサルタンツ・グループ

■ JP コンサルタンツ・グループ組織プロフィール

経営連合化の下に先進会計事務所が専門力を結集させた会計人組織として平成20年に発足。幅広い顧客ニーズに対してワンストップサービス体制を整え、的確に解決策を見出す実践的な手法は評価が高い。組織の母体となる構成事務所は関東全域をはじめ、東海・近畿にわたり、税務戦略、業績改善、組織再編、相続事業承継対策などに多くの実績を有する。特に相続対策をはじめとする資産税業務はグループの中核テーマと位置付け、税務対策全般から納税資金対策・土地活用・物納戦略・遺言活用等に至るまで、その業務範囲は幅広い。さらに講演活動や執筆活動にも積極的に取り組む姿勢は、各方面から賞賛の声が寄せられている。

JP コンサルタンツ・グループ統括本部

東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア

■ 著 者

戸島 潤吏（はじめに、第4章、第5章）

ベンデル税理士法人 代表社員・税理士

東京都新宿区西新宿6-6-2 新宿国際ビルディング TEL 03-5990-5910

佐藤 健一（第1章）

税理士法人JP コンサルタンツ 代表社員・税理士

千葉県松戸市本町7-10 ちばぎん松戸ビル TEL 047-308-5661

友野 由希子（第2章）

友野会計事務所 税理士

埼玉県さいたま市北区日進町3-485-2 TEL 048-666-0756

森瀬 博信（第3章）

税理士法人Soogol 代表社員・税理士

東京都台東区上野3-24-6 上野フロンティアタワー16階 TEL 03-5846-8263

原田 篤志（第6章）

税理士法人みどり会計 代表社員・税理士

神奈川県平塚市宝町12-13 TEL 0463-23-6607

益本 正藏（第7章）

税理士法人 総和 代表社員・税理士・公認会計士

東京都港区南青山3-17-14 中山ビル TEL 03-5414-5855

成田 一正（第8章）

税理士法人おおか 特別顧問・税理士・公認会計士

東京都中央区日本橋馬喰町1-1-2 ゼニットビル TEL 03-5640-6450