

将来の賃貸経営から 相続までを親子で考える—

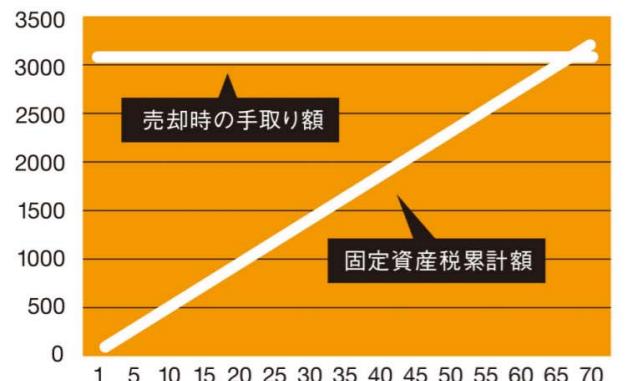
今月は大家業を2代目などに引き継ぐ際に起こりがちな問題上手に経営を移行するためにノウハウをご紹介します。

将来の賃貸経営から 相続までを親子で考える—

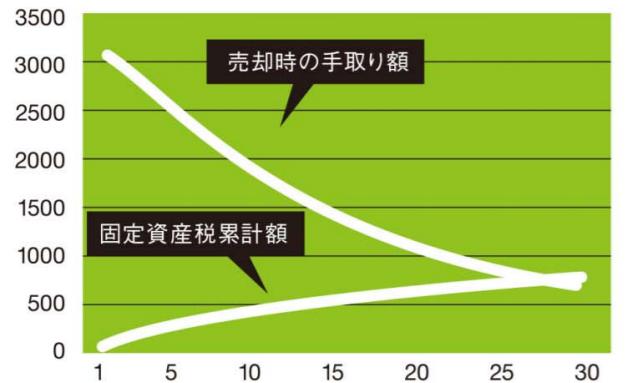
大家業の引き継ぎを成功させる方法



1. 売却時の手取り額と固定資産税の累計額



2. 地価上昇率が-5%の場合の売却時の手取り額と減価償却の累計額



このように利用価値がない土地の長期所有にメリットはありません。ですから、早い段階での売却、もしくは利益を生む不動産への資産の組み換えなどを行った必要があります。例えば、どんなに広大な土地でも、利便性が悪く道路に面していない場合は利用価値は低くなります。反対に人気があるエリアで、駅からも近く、50～60坪ぐらいに区画整理されている土地などは住宅用地としての売却が見込めるうえ、賃貸物件を建設しても入居者が獲得しやすいため利用価値は高いといえます。

利用価値がなければ組み換えか早期売却

賃貸物件や土地などを引き継ぐ際には、所有している不動産が資産なのか負債なのかななどについて、親子でコミュニケーションを取りながら下の例で考えてみましょう。

現在所有している不動産をもう一度精査

WAY 1 将来的に資産になるのか、それとも負債なのか…。



山口智輝

Tomoki Yamauchi

福井 大家塾理事。J-REC公認不動産コンサルタント。アセットクリエイションズ代表。不動産活用コンサルの個人実績30億円を誇り、自ら賃貸マンションを運営するオーナーでもある。全室空室物件を競売で落札し、3ヶ月で満室にするなど、空室対策でも高い手腕を發揮する。



大家業を引き継ぐ あなたへ

将来、両親から賃貸物件を引き継ぐ予定の2代目、3代目の大家さんが、大家業を通じて明るい未来を築くために必要なノウハウを満載。引き継いだ際に実践すべき賃貸経営のポイントから、相続対策まで、親子で学ぶべきことを分かりやすく解説している。

- セルバ出版
●1,500円+税
●山口智輝

民税5%が課税されます（所有期間が5年を超える場合）。さらに、先祖代々からの土地のように、取得時の価格が不明なものについては、売却価格の5%が取得価格とみなされますので、売却価格を100とすれば、手取りは次のようにになります。

$$\text{手取り} = \text{売却価格 } 100 - \text{売却価格 } 100 \times (1 + 0.05) \times 0.05$$

$$= 100 - 100 \times 1.05 \times 0.05$$

$$= 100 - 5.25$$

$$= 94.75$$

年数	固定資産税累計額	売却時の手取り額
1	0	3000
5	~100	~2500
10	~200	~1800
20	~400	~1000
25	~500	~500
30	~600	~300

実際には、今後の地価の推移や売却時の税率の変化、路線価と取引価格との違いなどによって年数が変わります。仮に、地価上昇率が▲5%だった場合、グラフ2のように30年で消えてしまうのです。しかも、現在の売却時の税率（5年以上）は、過去最低の20%ですが、これは特別に低く設定されたもので、将来的には過去の税率に戻っていく可能性が高いといえます。ちなみに過去一番長く適用された税率は26%で、最高は39%です。仮に税率を39%で計算すれば、土地は27年で消えてしまうのです。

このように利用価値がない土地の長期所有にメリットはありません。

ですから、早い段階での売却、もしくは利益を生む不動産への資産の組み換えなどを行う必要があります。

例えば、どんなに広大な土地でも、利便性が悪く道路に面していない場合は利用価値は低くなります。反対に人気があるエリアで、駅からも近く、50～60坪ぐらいに区画整理されている土地などは住宅用地としての売却が見込めるうえ、賃貸物件を建設しても入居者が獲得しやすいため利用価値は高いといえます。

性が高いといえます。維持するためには固定資産税や都市計画税がかかるうえに、手入れなどに要する費用などが必要になるからです。もちろん、土地の価格が確実に上昇すれば、将来売却した時に費用以上の資金を生む可能性もあるため、資産になる

かも知れません。しかし、人口減少が進む日本においては、長期的に見れば一部の都心部を除き、多くのエリアで土地の価値は上がりにくくと考えるのが妥当だと思います。

そこで、仮に土地の価格が横ばい（地価上昇率が0%/年）だと想定



賃貸経営で成功するためには必要な要素とは？

所有地で行う場合は
表面利回り10%が目安

賃貸経営を成功させる要因には次の4つがあります。
 ①企画（事業収支計画、設計、施工）、②ファイナンス（良い条件で融資受けできるか）、
 ③税務（事業化、運営化に必要な知識）、④賃貸管理（空室対策、リノベーションなど安定経営のために必要なこと）。

賃貸物件をご子息などに引き継ぐ際には、これらのノウハウも伝授しなければいけません。もしも、ご自身の経営が上手くいってなければ、親子でノウハウを勉強しましよう。

例えば、①企画は重要です。この段階で、得られるであろう家賃から逆算して事業費を見極めます。最近、私が受けた相談で「最新設備を導入した、オシャレなデザインの新築なのに空室が埋まらない」というのがありました。詳しく事情を聞いてみると、地方エリアで家賃が13万円に設定されていたのです。東京などの都心部であれば、この金額を支払



場合や、農地を埋め立てた時などは別ですが基準はここになります。仮に10%以下の場合は、ある程度自己資金を入れ、返済比率を下げる必要があります。一括借上があるから大丈夫：などと簡単に考えるのではなく、空室が何戸になるとキャッシュアウトするか、どの程度の金利上昇に耐えられるかなど、限界を知つておくことが大切です。

ちなみに、金融機関の融資は現在かなり緩くなっていますが、本来は金利6%程度で入居が80%になった時に、税引き前キャッシュフローがプラスになっているかも、ひとつのみ判断基準となります。

私の場合は、利回りも考慮しますが、一番重要視しているのは返済比率です。これは、年間返済額（元利合計）÷年間家賃収入合計×100で求められ、私は40%以下を目安にしています。さらに、鉄筋コンクリートマンションでは経費率を30%（エネルギー消費率別）、木造アパートは20%で見るようになっています。例えば、

木造アパートを新築する際に、フルローンで返済比率が70%の場合、経費20%をプラスすると残りは10%しかありません。いくら利回りが良くても、返済年数が短くなると返済比率が高くなり、少しの空室でキャッシュアウトする可能性もあります。リカバリーデータによる資産があれば問題ないのですが、仮に物件を複数所有していたとしても、それぞれを優良かお荷物か明確にして、対策を立てる必要があります。

最後にリノベーションについても少しうかがいます。リノベーション工事は、実施することで空室ができるだけ改善し、家賃をどの程度アップできるかを予測することが大切です。何となく工事費を決めて行うのではなく、様々なパターンをシミュレーションして、予算や行うべき箇所などを自分で判断すべきです。何となく業者さんに言われるがままに決めて、良い結果は生まれません。

次頁から、リノベーションの成功事例を具体的にご紹介していますので参考にしてみてください。

リノベーション工事における成功事例1

空室4年超の2DK編

福井県にある築31年のマンションの事例です。ターゲットは「県外から転勤をしてきた30代の男性」で、彼女を連れてきて自慢できるような部屋がコンセプトです。そのため、和室二間が

続く間取りを洋室に変更し、明るく開放的な雰囲気に仕上げています。こだわりはガラスブロックが入っている箇所で、ガラスが様々な色に光る細工を施してあります。



DIY&簡易リノベーション編

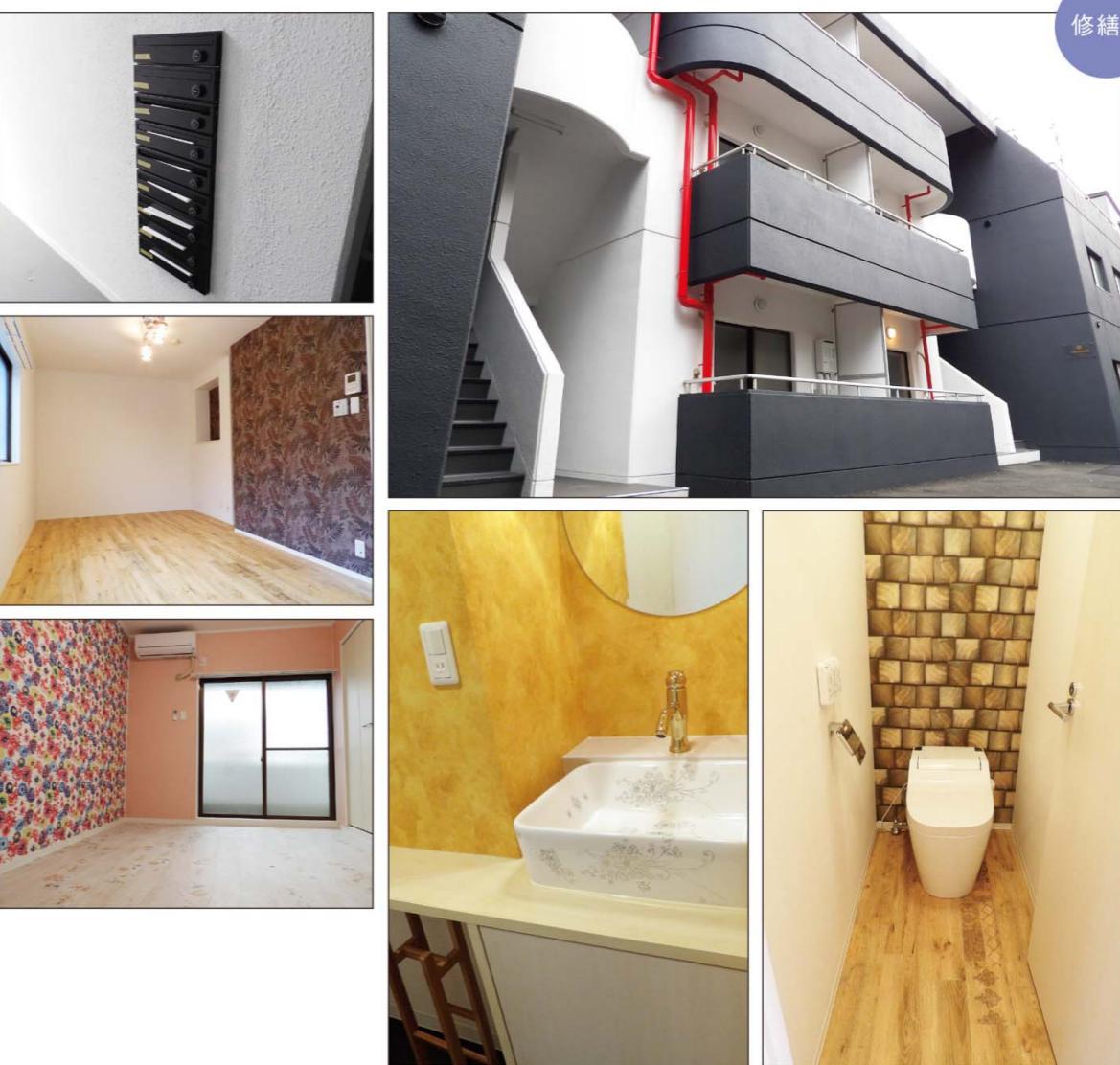
可愛らしいステッカーを貼ったり、トイレットペーパーホルダーをオシャレなものに交換するなど、ちょっとした工夫で物件の魅力を上げることができます。また、洗面台の交換や壁に

空いた穴の修繕なども、その気になれば、大家さん自ら実践できます。自信のない人には、初回だけ職人さんに依頼してプロの施工を見ながら学習する方法がオススメです。



廃墟と化していた
マンション編

水漏れや雨漏りが酷かったマンションを再生した事例です。リノベーション前は18部屋のうち16室が空室でした。空室数が多く、すべて同じ仕様になると、内見者がひと部屋見て気に入らなかった場合はそこで終わってしまうため、男性向けや女性向けなど様々なパターンで仕上げてあります。イメージとしては、この物件だけで内見が完了し、入居が決まるという感じです。



将来的に賃貸経営を有利にする税務知識とは?

WAY 3 修繕費と資本的支出の違い、さらに経費の裏技など

生命保険の活用で 修繕積立金が経費に

すでに賃貸経営を行っている方はご存知かも知れませんが、修繕費を支出した場合は経費として収入から差し引くことができます。しかし、修繕費が固定資産（資本的支出）とみなされると、その費用は一度に経費にはならず、法律で規定された耐用年数をかけて減価償却することになります。実はこの修繕費と資本的

支出の違いが非常に曖昧で、一定の基準としては下記の表のような規定があるのですが、判断が難しいのが実状です。一般的には、通常の状態で維持管理するための費用や、元の状態に戻す費用（原状回復費用）は修繕費になり、その年に一括で経費となります。さらに、外壁の塗り替えや屋上防水工事なども、費用が高額であっても修繕費になります。一方、畳をフローリングにしたり、外壁を吹付けからタイル張りに変えるなど、建物の価値を上げるようなものは資本的支出となり、その年に一括経費にすることはできず、減価償却資産として毎年償却していく形になります。この時に注意しなければいけないのが、修繕費を法定耐用年数の残存期間で償却するのではなく元々の法定耐用年数で償却するといふ点です。例えば、鉄筋コンクリート造のマンションの法定耐用年数は47年ですが、建物本体が築30年経過しているも、「47年 - 30年 = 17年」で償却するのではなく、リフォームをした時点から47年で償却すること

になります。ですから、40万円分のリフォームが資本的支出になると、「 $40\text{万円} \div 47\text{年} = 8510\text{円}$ 」で、毎年8510円しか経費になりません。このように、修繕費と資本的支出の違いにより計上できる経費が違うことを念頭に入れ、收支状況を踏まえながらリフォーム内容を考えるようにしましょう。

また、修繕費は経費になりますが、修繕積立金は実際に使っていないため、経費として積み立てることはできません。しかし、結果的に経費と同じ状況になる裏技があります。それが、生命保険（死亡保険）を

使い積み立てる方法です。死亡保険は「掛け捨てタイプ」と、一定期間を経過すると解約しても、「解約返戻金として掛け金の約90%が返ってくるタイプ」があります。修繕積立金を結果的に経費として積み立てるには、掛け金全額経費もしくは2分の1が経費になり、高い返戻率で戻ってくる生命保険に加入すればいいのです。ただし、明らかに節税目的や解約を前提とした加入では損金算入が否認されることもあります。

- 1 1件ごとの工事費の金額が20万円未満であれば修繕費
- 2 20万円以上でも、その修繕の周期がおおむね3年以内であれば修繕費
- 3 明らかに価値を高めるもの、または耐久性を増すものでなければ修繕費

そして、この仕組みを利用するには、建物の所有者が法人である必要があります。理由は個人の生命保険料の所得控除が年間4万円までだからです。法人なら役員保険があり、種類により掛け金を全額経費にするとも可能です。とはいっても、被保険者の年齢と修繕時期により2分の1損金の方が良い場合もあるので、生命保険の返戻率の高い時期と修繕のタイミングを踏まえ、検討しましょう。

最後に、これは結果的に経費と同じ状況になるということなので実践する方は自己責任でお願いします。

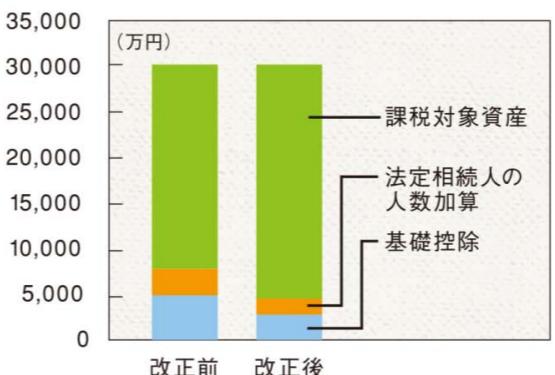
賃貸物件などの資産の有効な相続対策とは?



土地の分割方法やリフォームなどで節税

平成27年からの相続税法の改正により、相続税の基礎控除が4割減り課税対象者が4%から6~7%に増えました。さらに、元々相続税かかる人も増税になっています。ですから、節税したいと考えている方は増えているはずです。

税制改正により増税となった相続



「正面に並行して横に分割した場合」のどちらが相続税評価額を減らせると思いますか？ 答えはBで、この事例のケースでは、1837万円も相続税評価額を減額できます。ただし、土地の場合は分割方法によって利用にくくなる場合もあるため注意してください。

そして、金融機関に預けてある預金をリフォーム工事で使用して節税する方法などもあります。例えば、3000万円をアパートのリフォーム工事で使ったとします。この工事による固定資産税評価額の増加額を金額の10%と仮定すると、相続税評価額3000万円の現金が、アパート評価額増加分300万円になるため、差額の相続税評価額2700万円の減額効果が見込めるわけです。また増築をせずに、すべてが修繕費になる場合は評価額をゼロにするとも可能です。もちろん、リフォーム工事をすることで、空室の改善や家賃アップなども期待できます。

ただし、用途変更工事や建物の価値を高める工事については、資本的支出とみなされ、固定資産税評価額に反映されることになります。

以上のように節税術には様々な方法がありますが、節税はあくまでもひとつの手段であり、相続の本来の

遺言が必要な人	
● 子供がない配偶者	
● 自宅で稼業を営んでいる人	
● 親の介護をしている人	
● 行方不明の推定相続人がいる人	
● 二世帯住宅に住んでいる人	
● 异母(父)兄弟姉妹がいる人	
● 推定相続人に多重債務者がいる人	
● 相続税の申告が必要な人	
遺言があった方がいい人	
● 事業承継者になる人	
● 家系を維持したい人	
● 姉多くして長男末っ子の人	

「正面に並行して横に分割した場合」のどちらが相続税評価額を減らせると思いますか？ 答えはBで、この事例のケースでは、1837万円も相続税評価額を減額できます。ただし、土地の場合は分割方法によって利用にくくなる場合もあるため注意してください。

そして、金融機関に預けてある預金をリフォーム工事で使用して節税する方法などもあります。例えば、3000万円をアパートのリフォーム工事で使ったとします。この工事による固定資産税評価額の増加額を金額の10%と仮定すると、相続税評価額3000万円の現金が、アパート評価額増加分300万円になるため、差額の相続税評価額2700万円の減額効果が見込めるわけです。また増築をせずに、すべてが修繕費になる場合は評価額をゼロにするとも可能です。もちろん、リフォーム工事をすることで、空室の改善や家賃アップなども期待できます。

ただし、用途変更工事や建物の価値を高める工事については、資本的支出とみなされ、固定資産税評価額に反映されることになります。

以上のように節税術には様々な方法がありますが、節税はあくまでもひとつの手段であり、相続の本来の

目的は一族の繁栄のために有効な資産を残すことなのです。

財産を分ける時には「公平」を意識する

そのため、納税資金対策や相続時にモメないようにするための分割対策も重要になります。まず、納税資金対策としては、十分な預貯金がない場合は、生命保険に加入していく、死後に保険金で支払えるようにしておくのが方法です。また、相続発生後に不動産を処分して納税資金にする場合は、どれを売却するか事前に決めておき、売れる状態で保有するのが原則のため、早めに対策をしておく必要があります。相続税は相続発生後10ヶ月以内に現金納付するので原則のため、早めに対策を

ておかないと、安く買い叩かれてしまった危険性があるからです。

最後に、相続財産を分ける時には、「平等」ではなく、「公平」を意識す

るようにしてください。相続財産がすべて現金なら、単純に等分することができますが、相続財産に対する不動産の割合が高い場合は単純に等分するのが難しくなります。「平等」を追求して、すべての不動産を共有名義にすれば解決するのですが、不動産の共有は争いのもとです。1棟の不動産を共有すると話がまとまらず、売却どころか入居対策のリフォームすらできなくなることもあります。ですから、「平等」ではなく「公平」を考慮した分け方を意識し、それを遺言書で残すのが理想的です。

相続財産に含まれるもの

一般的な相続財産

- 現金(ダンス預金、貸金庫)
- 預貯金(銀行、信用金庫、郵便局、農協)
- 不動産(上地、建物)
- 有価証券(株式、投資信託、小切手、手形、国債、社債、外国債等)
- 経営する会社の自社株
- 貸付金
- 貴金属、宝石、骨董品、美術品、アンティーク家具
- 権利(ゴルフ会員権、リゾート会員権、特許権、著作権等)
- 動産(自動車、事業用重機、家財)
- 相続3年以内の贈与財産
- 相続税精算課税制度を選択した贈与財産

みなし財産

- 死亡保険金(生命保険、共済金)
- 死亡退職金
- 生命保険契約に関する権利

負の財産

- 借入金、未払金、葬儀費用
- その他
- 保証債務(保証人になった借入金)

から減額できるだけです。

また、土地についても貸家建付地

の弱い賃貸物件だったらどうでしょ

うか。フルローンの借金まみれの物

れと評価減で納税額を大幅に減らせ

るのです。つまり、借りられるだけ

借りられるだけ

思えません。確かに、賃貸物件の

建設は相続税対策として有効です。

例えば、1億円の借金をして1億円

の賃貸アパートを建てれば、建物は

固定資産評価に下がります。新築の

場合、構造によっても変わりますが、

おおよそ60%くらいです。さらに、

賃貸物件として貸し出すため、借家

権割合の30%が減額され、1億の新

築アパートが4200万円くらいの

相続評価となります。マイナス評価

の借り入れした1億円を差し引けば

差額の5800万円を相続税評価額

から減額できるだけです。

しかし、相続は相続税の減額だけでは成功といえるような単純なものではありません。仮に相続税の節税に成功したとしても、立地が悪い場所で効果が増えて節税になります。

で成功といえるような単純なものではありません。仮に相続税の節税に成功したとしても、立地が悪い場所で効果が増えて節税になります。

さらに、相続税の節税は土地の分割の仕方などでも実現できます。みなさんは、左頁の上記図のA「正面に並行して縦に分割した場合」と、B「正面に並行して横に分割した場合」と、C「斜めに分割した場合」をしっかりと見据えておく必要があります。

ささらに、相続税の節税は土地の分割の仕方などでも実現できます。みなさんは、左頁の上記図のA「正面に並行して縦に分割した場合」と、B「正面に並行して横に分割した場合」と、C「斜めに分割した場合」をしっかりと見据えておく必要があります。