

特集
親子で
いっしょに
考える

相続対策

相続は突然やってくる。
事前の準備を怠ると、大切な財産は守れない。
親から子へスムーズにバトンを渡すために、
今、一緒に考えておきたい。
相続対策の基本と最新事情を大特集！
監修協力：フジ相続税理士法人／株式会社フジ総合鑑定



人が亡くなると相続は自動的に始まる。申告納税までわずか10ヶ月の短距離走だ。遺族は悲しむ間もなく、いくつものハーツルを越えなければならない。
だからこそ、前もって相続対策を始めることが大切だ。相続税には「相続開始前3年以内の贈与は課税価格に持ち戻される」など3年を縛りとする条項が多い。少なくとも想定される相続の時期の3年以上前から対策を始めたい。家族みんなが納得できる相続のためには、親子の気持ちをすり合わせるコミュニケーションが不可欠だ。
家族に受け継ぐ財産は、何も対策を打たなければ、相続税額だけ目減りする。かといって、過度な節税対策には、税務当局の規制が入る傾向が強まっている。
相続税の「分割対策」を軸に、相続税の有無にかかわらず必要な財産の「分割対策」、そして「納税資金対策」、そして「節税対策」をバランスよく組み合わせることが相続対策には大切だ。これらの対策全体を「管理」することの重要性も高まっている。



*申告後5年間は税務調査への対応や修正申告が発生する可能性がある。
また、相続税を払いすぎた場合は「更正の請求」ができる（申告後5年以内）

分割 対策

紛争のもとになる共有を避け
二次相続を視野に対策を



遺産分割の手続きと方法 ベストな組み合わせは?

財産を残す人が2人以上いれば、相続税がかかるか否かにかかわらず分割対策は必要になる。どの財産を、誰に、どんな割合で、どのように分けるかを決めることが、最も、親が財産の分け方を何も決めずに亡くなれば、法的には法定相続分に応じた共有になる。その後も、遺産分割を行わないでいると、共有状態が続いてしまう。財産が現金だけなら、後で分けることも容易だが、不動産は厄介なので、避けることが定石だ。

例えば、大家イチロウさんのケースのように、相続人が4人いて、不動産が3つだと、1人1つずつの単独所有に分けることはできないため、それぞれが共有持ち分を保有する形になる。その状況で、長男が「アパートの空室が目立ってきたのでリノベをして入居率を

相続のもとになる共有を避け
二次相続を視野に対策を

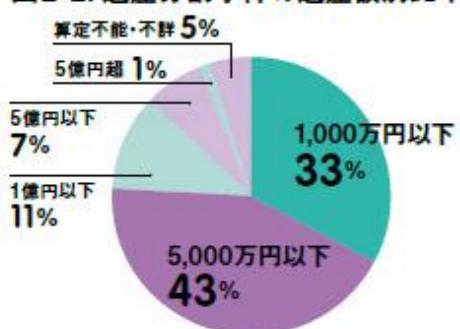
高めよう」と提案しても、次男は「建て替えたほうがいい」、長女は「売つて現金にしてほしい」と意見が折り合わないと、何ひとつ実行できない。万一、長男が亡くなると、共有持ち分がそのままの状態で複雑化して收拾がつかなくなる。また、相続税の申告までに財産が分割されないと、配偶者税額軽減なども利用できない。後で分割できたり、課題が浮かび上がってくる。何通りかの分割案を検討し、それを相続税額を試算することを考えるべき理由がわかるだろう。

オを考え、将来に渡ってリスクとコストの少ないプランを検討するのが理想的だ。

図2-1. 遺産分割をめぐる調停の件数



図2-2. 遺産分割事件の遺産額別比率



出典:最高裁判所「司法統計年報」3家事編・遺産分割事件

※62ページ「税務講座」参照

ほどの財産はない」という考え方には通用しないといえるだろう。財産を分ける手法も3つある。

相続した財産をそのままの状態で分ける「現物分割」と、相続不動産などを売却して取得した現金で分ける「換価分割」。そして、特定の不動産などの現物を売却したくない、あるいは売却しにくい場合に、相続人のうち誰かが現物を引き継ぎ、他の相続人にその金額に応じた金額を支払う「代償分割」である。さらに、民法改正で新たに登場した「配偶者居住権」を活用する方法もある(※)。「共有」を避けるためにも、これらの手法をうまく組み合わせた分割方法を検討しよう。

case study

大家イチロウさんファミリーで対策方法を学ぼう



大家イチロウさん(65歳)

都内に自宅を持ち、親から引き継いだ古いアパートの賃貸経営をする不動産オーナー。親が亡くなったときに相続を体験しているが、子どもへの対策はまだ実施していない。

〈法定相続人は妻と子3人、合計4名〉



【相続財産】2億5,200万円(評価額) (時価4億円)

- 自宅(世田谷区)(時価1億円)

7,500万円(評価額)
敷地60坪(約200m²)
土地評価額:6,000万円
建物評価額:1,500万円
- アパート(木造・8戸×2棟、築15年)(時価2億円)

5,850万円×2棟=1億1,700万円(評価額)
敷地:60坪(約200m²)×2=120坪
土地評価額:4,800万円×2=9,600万円(貸家建付地)
建物評価額:1,050万円×2=2,100万円(貸家)
- その他財産

預貯金・株式等
6,000万円(債務控除後)

〔現時点〕【相続税額】(総額)2,312万円

※自宅、アパートに小規模宅地等の特例を適用
法定相続分通りに分割した場合、配偶者は配偶者税額軽減で0円、子どもは各369.95万円(3人で1,109.85万円)

相続対策の第一歩は、財産の中身と相続人を洗い出すことだ。まず、財産の中身。預貯金、株式、不動産、貴金属や美術品など、種類別にリストアップする。さらにそれらの経済的価値を割り出して、総額を出す必要がある。現金や普通預金は額面通りだが、同族会社の非上場株式や不動産は算出が難しい。たとえば不動産は、市場で売買される実勢価格=時価

と相続税評価額が違う。公平に分割するには時価で考え、税額は評価額で計算するので、両方を割り出さなければならない。正確な額を出すには、不動産鑑定士や相続に強い税理士などの専門家に相談して、張る可能性もある。相続人にない資格がある人と、その順番、相続割合が法律で定められているか

限らない。もし、子どもがいなければ自分の親や兄弟が相続権を主張する可能性もある。相続人にない限り、妻と子ども3人の計4人。相続税は約2300万円と予想される。しかし、このままではスムーズに分割できないおそれがある。左図の大家イチロウさんの例でいうと、財産は自宅とアパート2棟、それに預貯金がある。法定相続人は妻と子ども3人の計4人。しかし、このままではスムーズに分割対策編に続く)。

図1. 民法で定められた相続人と相続順位

配偶者は常に相続人となる

相続順位	法定相続人	法定相続分
第1順位	配偶者と本人の実の子(直系尊属)	配偶者 1/2 子 1/2
第2順位	配偶者と実の親・祖父母(直系尊属)	配偶者 2/3 親等 1/3
第3順位	配偶者と兄弟姉妹	配偶者 3/4 兄弟姉妹 1/4

※「実の」は血縁関係にあることを意味する

スタートラインは、財産と相続人のリスト化

オーナーのよくある疑問に答えます!

一棟マンションの大規模修繕



物件の価値を維持して安定経営を続けるには、計画的大規模修繕が不可欠。とは言え、施工時期や会社の選び方などに不安を感じている方も多いのでは? オーナーのよくあるお悩みをQ&Aでご紹介します。

Q 築20年ですが、外観はきれいで、劣化していないように見えます。大規模修繕は必ずやなくてはいけませんか?

A 資産価値を維持し続けるには、定期修繕は必須です。放置すれば競争力低下、入居率・家賃の下落を招きます。

定期的に修繕しないと経営は悪循環に陥る!



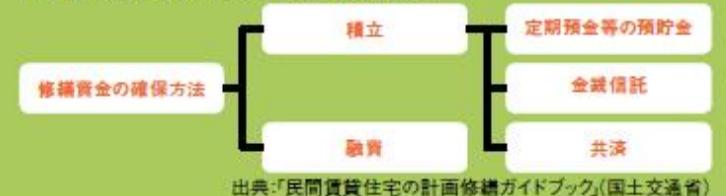
Q 積み立て資金が足りなくて、大規模修繕ができません。どうにかなりませんか?

A 計画的に資金を貯めるのがベストですが、積立額が不足するなら、金融機関等から融資を受けるという選択肢もあります。

長期修繕計画を立てれば高額な修繕費が必要になる時期がわかりますから、積立型定期預金や金銭信託、小規模企業共済など、計画に適した方法で前もって資金を積み立てることが大切です。また、法人の場合は、法

人専用の生命保険を活用して費用を貯める方法もあります。積立額が不足しそうなら、早めに金融機関に融資の相談をしましょう。ちなみに弊誌の読者アンケート(2017年)では、資金調達法の約27%が借入でした。

修繕資金を確保するための選択肢



出典:「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」(国土交通省)

Q 大規模修繕の会社の選び方がわかりません。どこに気を付けて検討すればいいですか?

A 施工実績やアフターサービス、見積書の記載内容などから、会社の信頼性や誠実さを見極めることができます。

まずは建設業免許の有無の確認を。500万円以上の工事を請け負うには免許が必要です。また、会社の規模や知名度より施工実績と評判を重視しましょう。入居者への配慮やトラブル対応の体制、そして施工後の定期点検や保証年数、不具合に対する工事保証等の確認も忘れずに。

見積書では、「数量×単価」を要チェック。誠実な施工会社は、「一式」表記ではなく、工事項目ごとに記載がされています。

会社の信頼性を見極める主なポイント

- 建設業免許はあるか?
- 業界団体に加盟しているか?
- 社歴や大規模修繕の実績は?
- 入居者への配慮は充分か?
- 工事完了報告書は出るか?
- アフターサービスの内容は?

次ページから大規模修繕の有力企業情報をご紹介! 賃貸経営のパートナー探しにお役立てください。

オーナーのよくある疑問に答えます!

一棟マンションの大規模修繕



物件の価値を維持して安定経営を続けるには、計画的大規模修繕が不可欠。とは言え、施工時期や会社の選び方などに不安を感じている方も多いのでは? オーナーのよくあるお悩みをQ&Aでご紹介します。

Q いつ頃、どんな修繕を行えばいいですか? また、どの程度の費用がかかるのでしょうか?



A 築何年目かにより、修繕内容や予算は変わってきます。新築時から、将来を見据えて計画的に資金を積み立てていくことが大切です。

RC造20戸(1LDK~2DK)の修繕時期・費用のイメージ

築年数	修繕内容	費用／戸
5~10年目	●ベランダ・階段・廊下(塗装) ●排水管(高圧洗浄等)	約9万円(約170万円／棟)
11~15年目	●屋根・外壁(塗装) ●給湯器等(修理・交換)	約55万円(約1090万円／棟)
16~20年目	●ベランダ・階段・廊下(塗装) ●給排水管(高圧洗浄等・交換)	約23万円(約460万円／棟)
21~25年目	●屋根・外壁(塗装・葺替) ●浴室設備等(修理・交換)	約116万円(約2320万円／棟)
26~30年目	●ベランダ・階段・廊下(塗装) ●給排水管(高圧洗浄等・交換)	約23万円(約460万円／棟)

合計 戸あたり 約225万円(棟あたり 約4490万円) ※30年目以降も修繕は必要です

出典:「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」(国土交通省)

アベノミクスバブルの崩壊が前倒しで始まった

新型コロナウイルスの急激な感染拡大で、我々は疫病の恐ろしさを思い知らされている。外出禁止や事業停止令を出した国もあるが、日本では緊急事態宣言が全国に出され、外出の自粛要請や店舗などの休業要請が各地で行われた結果、実体経済にも深刻な影響が出ている。株価も世界中で暴落、その資産ロスは計り知れない。また、外出や移動の自粛要請は、航空業界・飲食業・旅行業・ホテル業界などの幅広い分野に打撃を与えている。インバウンドの減少も著しい(図表①)。大不況は、中小・零細企業だけでなく、大企業にも及んでいて、深刻なものと言える。

さらに、新型肺炎の収束に向けて、世界中で新築開発が行われてきている。顧客への引き渡しが先延ばしになることは、即ち、事業者の「資金繰り」を悪化させることになっている。また、企業活動の停止で住宅設備機器や資材の供給がストップしたため、未完成の建売住宅やマンションの現場が出ているほか、リフォームの現場でも同様のことが起きている。顧客への引き渡しが先延ばしになることは、即ち、事業者の「資金繰り」を悪化させることになっている。

事業は、雇用や所得にも及んでおり、完成在庫が増加し、デベロッパーや買い取り再販業者の経営破綻が危惧される状況になってきていている。雇用や所得環境の悪化により、住宅ローンや家賃の滞納という現象が生まれている。また、不動産価格に対する不安感も出ていて、換金処分、売りやめ(販売の一時中断)という動きもある。不況の進行によって、不動産全

の解雇や休業、給与の減額など、個人にも影響が広がっている。

誰もが未経験で、出口が見えない問題は、人々に心理的不安を生じさせ、行動には様子見の姿勢が強まっている。

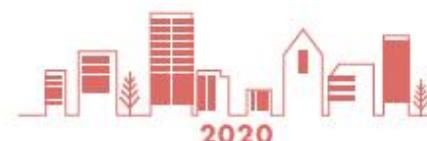


[寄稿]
不動産市況アナリスト
幸田 昌則氏

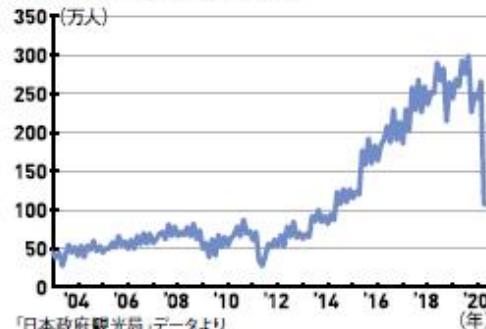
福岡県出身。九州大学法学部卒。三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は、バブル崩壊前の業界に波紋を呼び、その予測の正確さを実証した。著書、セミナー講演も多く務める。

幸田昌則の不動産市況 「新型コロナウイルス」が不動産市場に与える影響

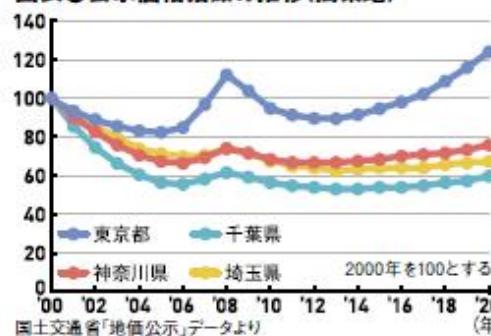
新型コロナウイルスの感染拡大が続き、世界的規模となっている。今や、この話題で持ちきりとなり、100年前のスペイン風邪以来の脅威と見られるようになった。世界保健機関がパンデミックを認め、多くの国が各種の規制に乗り出している。その影響は实体经济にも及んでいるが、不動産市況も変化している。



图表①訪日外国人の推移



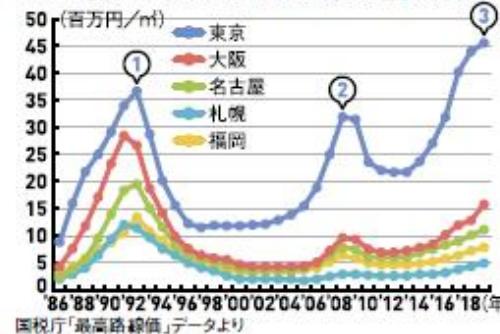
图表②公示価格指数の推移(商業地)



图表③地価公示・指標の推移(住宅地)



图表④都道府県所在地・最高路線価の推移



東京五輪の延期の影響は予定されていた五輪の1年延期が決まり、様々な混乱や不安が生まれているが、直接的に影響を受けるのは、旅行や宿泊、飲食業であろう。しかし、その影響も、新型コロナウイルスの感染拡大により、それどころではなくなってしまった。

開催時期の変更は、今となつては不動産価格への影響は少なく、さらには、実体経済の悪化によつて、価格を押し上げる力はないものと思われる。国民の一部の人々や大会関係者は、中止ではなく、「延期」という言葉に望みをつなぐだ

ろうが、様々な状況を鑑みると、期待した結果にはならないと考えるのが妥当ではないだろうか。過去の数多くのオリンピック後の経済・不動産市況を見ると、戻り状況になつていて、東京オリンピックだけを例外視するのは難しい。

今年の公示地価について

3月に国土交通省から公示地価が発表された。全国的に上昇傾向が見られたが、下落地點も少なからずあり、地価の格差はさらに拡大している。その要因としては、その地域の人口の増減、雇用・所得など地域経済力の差異、公共交通機関や買い物・通勤などの利便性の良否が挙げられる。

また、昨年までは余剰資金が大量に大都市圏や地方中核都市に流入した結果、商業地が高騰した(図表②)。住宅地については、日本の格差点は、明らかに変化してきている。高級住宅地の上昇が見られた。ただ、高級住宅地と言っている地點は、明らかに変化してきている。東京でも、田園調布や成城などよりも、港区の人気が高まっている(図表③)。

今後の不動産市場

今後の不動産価格だが、発表された公示地価とは全く異なるトレンドになっていく。アベノミクス政策によって人為的につくられた3回目のバブル(図表①)は、すでに昨春から崩壊の過程にあるが、新型感染症の問題でその崩壊スピードが速まることになり、下落幅も拡大していく。

不動産市況については、実態経済の悪化がどこまで続くのか、と調整が本格化していくことは必ずしも想られる。また、リーマンショック後とは異なり、V字型の回復は難しく、長期化する可能性が高いものと覚悟しておきたい。

不動産市況については、実態経済の悪化がどこまで続くのか、と調整が本格化していくことは必ずしも想られる。

また、少數ではあるが、今回の新型感染症や昨今の頻発する大規模な自然災害もあり、自宅以外に低価格帯の住宅、収益物件へのニーズは根強いものがある。

不動産の融資については、一段と厳しくなっている。その中でも高額物件に対する選別が鮮明になつてきている。そこでも高額物件に対する選別が鮮明になつてきている。一方では、超低金利という追従は依然としてあることから、セカンドハウスを希望する人は、低価格帯の住宅、収益物件へのニーズは根強いものがある。

また、少數ではあるが、今回の新型感染症や昨今の頻発する大規模な自然災害もあり、自宅以外にセカンドハウスを希望する人は、低価格帯の住宅、収益物件へのニーズは根強いものがある。

業務を依頼したら断られた、管理替えて違約金を請求 etc.

賃貸管理で起きたトラブル

久保原弁護士による法律相談 Q&Aの第20回のテーマは、入居者・管理会社との間で、賃貸経営の多くの場面で想定される「賃貸管理で起きたトラブル」です。いざトラブルが発生しても困らないように、事前に知識を身に着けておきましょう。



文／九帆堂法律事務所
弁護士
久保原 和也（写真）
伊藤 和貴

〈久保原弁護士プロフィール〉
京都大学大学院法学研究科修了。
2008年、九帆堂法律事務所設立。
最高裁で勝訴した更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士として様々な情報を発信。

〈伊藤弁護士プロフィール〉
東京大学法学部、同法科大学院修了。
2018年、九帆堂法律事務所入所。
大家さんの代理人として多数の賃貸借案件を扱う。



それは対応できません！

え？！

Q1 入居者との契約更新手続を不動産会社にお願いしたら断られました。不動産会社の仕事では？

A1 不動産会社との契約を確認していいください。管理契約を締結していないケースも散見されます。

「管理契約」と言つても、契約形態や業務内容は様々です。①契約管理（賃料徴収、契約更新手続、設備管理（各設備の点検等）を委託する内容が標準的と思われますが、現在の契約内容を確かめるためには、契約書の確認が第一です。

また、単に仲介をお願いした不動産会社が管理会社であると勘違いしている大家さんも少なくなります。次回の仲介を期して、更新手続は費用を取らずに行ってくれることも確かにあります。ですが、その場合はあくまで善意でやつてくれるということになるでしょう。なお、交渉内容によつては弁護士法違反のおそれがありますので、管理会社では対応できない業務もあります。

Q2 管理会社が使っている契約書の書式に不備があり、協議しましょう。

A2 まずはミスをしてしまった管理会社から対応策を聞き、十分に協議しましょう。

管理会社の書式の不備で、オーナーの要望していた事項や特にこだわっていた条件（ペット飼育不可、女性専用物件等）が契約書から抜けていた場合、管理会社にクレームを言うことはできません。入居者に対するその条件を守るよう求めることは基本的にできません。もつとも、契約締結の交渉段階

で管理会社が口頭説明を十分に行っていた場合など、契約書に記載がなくとも入居者に対応を求めることができます。また、本当に必要な条件であること、隣人関係を友好に保つため居者に対してその条件を守るよう求めることは基本的にできません。されば、不備のない契約書を改めて入居者と取り交わせる場合もありますので、管理会社と対応をよくご相談ください。

Q3 前の借主が残したエアコンが故障して、入居者から家賃の減額を求められました。

A3 原則、解約可能ですが、違約金が生じる場合も。サブリースでは訴訟が必要なこともあります。

一般的な管理契約は原則いつでも解約を求めることができますが、特約で解約時に一定額の違約金を支払うよう定めている場合、これは事業者なので、特約に消費者保護法は適用されず、原則違約金条項は有効となってしまいます。違約金の額があまりに過大だつたり、当初不適切な説明がなされた等、様々な要素を掘り起こして争う余地はありますが、実際の対応は専門家に相談して個別的に検討する必要があります。

なお、サブリース契約等、賃貸借契約の形式の場合、借地借家法により解約は認められないとして、解約自体に応じてくれない場合があり、こちらはさらに厄介なケースです。訴訟も見据えて弁護士に相談することをおすすめします。

Q4 サブリース会社から高額な保証家賃を提示され、マンション建築を提案されています。

A4 保証家賃は減額されうる、どうすることを十分に理解したうえで建築計画を立てましょう。

実は、保証家賃の減額を認めない旨の条項が契約書に盛り込まれていたとしても、借地借家法上、将来の賃料を固定化する条項は無効となるおそれがあります。仮に賃料の減額を認めないとしても、「それなら解約する」と言われれば、オーナーは経済的に苦しい立場に追い込まれます。今後建築するオーナーは、家賃の減額請求のリスクがあるという前提で収支計算し、ローン返済や資産運用の計画を立てたのに、数年後に管理会社から保証家賃の減額を求めるという問題が多発しています。

Q5 前の借主が残したエアコンが故障して、入居者から家賃の減額を求められました。

A5 賃料減額に応じなければならぬ場合も。設備類の故障に関する契約を忘れずにしましよう。

賃貸物件の一部が入居者の落度なく使用できない状態になると、入居者はオーナーに対し、家賃を減額するよう求めることができます（民法改正以降は当然減額）。

例えば、前の人居者が「私物のエアコンを次の入居者用に残してもいい」と申し出てきた場合、そのまま使つてエアコンが故障する

と、新しいエアコンへの取替え費用の他に、取替え完了までの期間について、入居者から家賃減額請求をされるおそれがあります。部屋に備え付けられた備品も貨物の一部となるので、対価をもたらす以上は品質を保証する必要があります。前の入居者が残した家の電の故障の際には賃料減額しない旨の条項を入れる、備品に問題がでてきている可能性もあります。

クレームに対する適切な対処をするためには、早期の十分な実験が重要なのは言うまでもありません。まずは管理会社に連絡をして、事実聴取を綿密に行うようにしましょう。

Q6 入居者から「管理会社の対応が不誠実だ」という

A6 入居者が責任転嫁、もしくは過大な要求をしている可能性があるので、冷静に判断して対応を。

入居者に対して威圧的な態度をとる、修繕の手配を怠るなど、本当に管理会社に問題がある場合、オーナーに対しても入居者との貸借契約上の契約責任が問われ、損害賠償等を求められかねません。管理契約の解約も含めた対処方法の検討が必要です。

ただ、管理会社は滞納賃料の督促や騒音に対する注意など、入居者にとって必ずしも心地良くない業務をしている場面もあります。そのため、入居者が逆恨みして根も葉もないことをオーナーに伝えています。そのため、入居者が残した家賃をもつて、それを返すことをオーナーに伝えることがあります。そのため、入居者が残した家賃をもつて、それを返すことをオーナーに伝えることがあります。

わかりやすく、
ためになる!

大家さんの ための 税務講座⑥

今回解説していただくのは…



税理士・司法書士
渡邊 浩滋 氏

渡邊浩滋総合事務所 代表
税理士、司法書士、宅地建物取引士。税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、危機的な経営状態の改善に成功。以降、大家業も継続している。2018年に大家さん専門税理士ネットワークKnees bee(ニーズビー)を設立してフランチャイズにて展開中。賃貸経営に関するセミナー、賃貸住宅フェアなどの講師経験、著書も多数ある大家さんの味方。

本連載の過去の記事は
オーナーズ・スタイル・ネットで
ご覧いただけます
▼こちらからどうぞ
(<https://owners-style.net>)



『2020年度 不動産オーナーに 与える影響』

今の節税対策が断たれる!?

2020年度税制改正は、
一般には特筆する内容がないと
いわれていますが、
不動産オーナーには鬼門ともいえる
項目が盛り込まれました。
節税効果の大きい2つの手法が、
ほぼ完全に封じられたからです。
それについて、
渡邊先生に解説してもらいます。



①消費税還付対策にメス 将来の経費増のおそれ

まずは、今年10月以降、居住用賃貸については消費税還付が一切認められなくなります。もともと家賃は非課税のため、仕入れにかかる消費税額の控除は原則としてできませんが、一時的に別の課税売上を作つて、賃貸住宅を取得した時にかかる消費税の還付を受けるという節税の手法が多く行われてきました。

これらの手法については、10年ほど前から段階的に規制が強化されてきました。その度に「抜け穴」をかいくぐる新たな対策が生み出される。いたちごっこが続いてきたわけです。しかし今度ばかりは、居住用賃貸の消費税還付そのものが規制対象。抜け穴を完全にふさがれてしまったといえます。

その一方で、過去の規制で設けられた「3年縛り規制」(※1)は継続されます。その結果、「新築時の消費税還付」は認めないので、不動産を売却した場合の消費税の納税義務はあるという税制の「ひずみ」が生まれたといえるかもしれません。大家さんは、経費にかかる消費税をどこにも転嫁することができないため、今後の税率アップ次第では、経営が圧迫されるおそれが出てくるでしょう。

①改正のポイント ▶国内所得と海外中古不動産のマイナス所得の損益通算は不可に 「海外中古不動産で赤字が出た場合、その損失金額のうち減価償却費に相当する部分は生じなかったものとみなす」 ▶2021年分の所得から適用 (すでに所有している建物も対象) ▶対象は個人オーナーのみ(法人所有は対象外)

消費税のキホン 売り上げに係る消費税 - 仕入れに係る消費税 = プラスなら納税 / マイナスなら還付

※1 「3年縛り規定」: 税抜き1000万円以上の高額特定資産を取得した場合、3年間は課税事業者が強制適用される規制のこと。その間に建物を売却した場合、売却金額に係る消費税を払う必要がある。

②海外不動産の減価償却費 損益通算が不可に

2つ目に、2021年度から海外中古不動産の減価償却費で生じたマイナスの不動産所得は、国内所得と損益通算ができなくなります。海外中古不動産は建物比率が高く、日本の税制が適用されます。賃料

収入を大幅に上回る減価償却費を計上してきたため、国内の所得と損益通算して節税効果を得るという対策が行われてきました。また、5年超保有してから売却すれば、長期譲渡所得の低い税率(※2)が適用されます。海外不動産は築古でも価格が落ちにくいため、人気を集めています。しかし、

今は節税対策としての活用は難しくなるでしょう。

注意したいのは新規に取得した場合だけでなく、すでに取得済みの物件も対象になることです。この規制対象は個人のみなので、法人に物件を移す方法もあります。ただ、本来この節税方法は、国内の個人所得に対する高い累進税率(最高55%)と、売却時の低い譲渡税率とのギャップが大きいことが肝です。法人は税率が大きく変わらないため、節税としての効果は薄いです。高収益の海外不動産への分散投資になる場合でなければ、価格が下がらないうちに、早めの売却が賢明かもしれません。

③他の改正項目と、 節税に有効な配偶者居住権

その他の改正内容として、創設された低未利用地の100万円特別控除は、地方などの空き家対策が主眼です。これ以外は、主に既存の特例の延長となります。

また、今回の改正ではあります。重要な点を付け加えておきます。過去の税制改正で決まつた高所得者への増税策が今年から完全適用されること。この4月1日から新設される「配偶者居住権」が新たな相続税対策として注目されていることです。後者の解説は上のコラムを参照してください。

「配偶者居住権」が二次相続の対策に!

配偶者居住権は評価が0円

「配偶者居住権」とは、相続で残された配偶者の生活を保護するために、被相続人と共に住んでいた自宅に無償で住み続けられる権利のこと(終身または一定期間)。民法改正で削除され、2020年4月1日以降に開始

「配偶者居住権」の節税効果例

[相続財産] 1億8000万円

自宅: 1億円

その他(現金等): 8000万円

[法定相続人] 配偶者と子の2人

[相続税額] (以前)

[自宅の分割方法] 共有
(持ち分割合: 配偶者30%、子70%)
※その他財産は1/2ずつ

●一次相続 相続財産: 1億8000万円 - 基礎控除: 4200万円

= 1億3800万円 ▶ 税額: 1674万円 (改正後も変更なし(新・旧共通))

(子の分、配偶者は税額軽減を適用して0)

●二次相続(子1人が配偶者の財産を全額相続、価格変動なし) 配偶者居住権3000万円が消滅

相続財産: 7000万円

- 基礎控除: 3600万円

= 3400万円 ▶ 相続税額: 480万円

*基礎控除は3000万円 + (600万円 × 法定相続人の数)

②改正のポイント

▶国内所得と海外中古不動産のマイナス所得の損益通算は不可に
「海外中古不動産で赤字が出た場合、その損失金額のうち減価償却費に相当する部分は生じなかったものとみなす」
▶2021年分の所得から適用
(すでに所有している建物も対象)
▶対象は個人オーナーのみ(法人所有は対象外)

海外中古不動産を活用した節税の仕組み

海外の中古不動産は、価格に占める建物比率が8~9割と非常に高いため、減価償却費を多く計上できる

④他の改正項目

▶低未利用土地等を売却した場合の長期譲渡所得の特別控除の削除
延長項目(延長期間)
▶少額減価償却資産の特例(2年)
▶交際費の損金不算入制度(2年)
▶10年超保有の事業用資産の買い替え特例(3年)

2019年度税制改正で決まり、2020年分の所得税から適用される主要な項目

▶給与所得控除、公的年金等控除の縮小
▶基礎控除の一括10万円引き上げ、高所得者は段階的に引き下げ

*2: 所得税と住民税を合わせて20%。5年以内の短期譲渡は同39%。特別復興所得税は除く

オーナーズ俱楽部

OWNER'S CLUB

読者の皆さまのお便りでつくるページです。

入居者さんとの出来事や、業者さんとのやりとりなどオーナーさんの日常をお伝えします。

同タイミングで1LDKから1Kへ、1Kから1LDKに変えたいという入居者さんがいました。そこで、現状のまま敷金・礼金なしで、お部屋の交換を提案したところ、大変喜んでいただけました。

（神奈川県）
一さん

全戸シャンブレー仕様の物件を購入後、退去の都度シャワートイレを自分で新設しています。おかげで購入時より高い家賃で新規入居が決まります。今後も必要なことを考えながら運営していくつもりです。

両親が昔から所有している千葉の山奥の土地があります。一応宅地にはなっているものの、タダであげるといつても処分できないような場所で…大変困っています。

●相続する予定の息子に、早めにいろいろと伝えておきた
いのですが、面倒がつてなか
なか関心を示してもらえませ
ん。
(神奈川県　○さん)

● 所有アパート内で刑事件が発生しました。防犯カメラが3台設置してあり、一部始終録画されていたので、完璧な証拠となりました。設置していく本当に良かったです。

(埼玉県 Aさん)

● 駐車場を経営しています。空きが多く、そろそろ土地を売却しようかとも考えていますが、最近になつてどんどん埋まりだしました。前面に広い道路が開通し、周囲にたくさん戸建てやハイツが建築されて、車庫のニーズが増えたためのようで、本当にありがたい限りです。辛抱して待つていた甲斐がありました。

(大阪府 Tさん)

● 以前は義父の経営するアパートに、夫とふたり暮らしていました。当時はお風呂の追い炊き機能がなくとも困っていました。ですが家族が増えてきて、不便だと気が付きました。この感覚をアパート経営に活かしていきたいです。

(神奈川県 Tさん)

●賃貸バーレット1棟と駄馬場を経営しております。今後、3人の子どもにどう引き継ぐか頭を悩ませております。

(愛知県　じさん)

●管理会社選びに失敗しました。去年の台風の火災保険請求を未だにしてもらえず、空室も埋まりません。あちこち草が生え、石階段の黄ばみも出てきました。最近退去があつた部屋も、1ヶ月経つても明細すらもらえず、泣きたいくらいです。

(神奈川県　Kさん)

●物件が古くなればなるほど管理会社のレベルの高さが大事だと思います。会社の選び方が難しいです。

戸建て賃貸の経営を始めて10年経ち、戸数も10戸となりました。築古物件を買い、自分で修理します。出来ない箇所はプロに頼みます。今では年20%の利回りです。

(兵庫県 Kさん)

●入居が決まったあとでも取り消しになることが意外にあると最近知りました。最後まで油断や安心は禁物ですね。笑つて次を期待しよう!

(神奈川県 Kさん)

●改正民法で家賃減額について明文化されました。設備の不備などによる家賃減額の対応が一層求められる厳しさを感じています。

(千葉県 Aさん)

投稿募集中

賃貸経営にまつわる日常の出来事やお悩み、疑問などがありましたらお聞かせください。また、本誌への感想、要望もお待ちしています。同封のアンケート用紙にご記入のうえ、郵送またはFAXにてお送りください。採用された方には贈呈品を差し上げます(2020年9月頃発送予定です)。



2階建てのアパートを高田
洗浄機で清掃しました。通路
や階段についていたコケや汚
れが落ち、見違える程キレイ
になりました。一緒にゴミ箱
も清掃したので、住んでいる
方が喜んでくれたら嬉しいで
す！
(千葉県一さん)

これまで入居付けを4社へお願いしていましたが、今年から最も信頼している1社へまとめることにしました。全室埋めていただけて感謝しています。付け届けも欠かせません！（神奈川県　Yさん）

防犯カメラを付けでから
同じ青年に5回も弁当空を捨
てられるので、その写真を持つ
て交番に行きました。その結
果、警察の方が張り込みをして
てくれて、本人に注意してくれた
ようです。ありがとうございました。

● 空室の床を自分でニス塗装しました。仕上がりが悪いのはか上出来で驚きました。新しい入居者にも喜んでもらえると嬉しいです。

サブリースで現在は満室ですが、それでも経営者として賃貸市場の動向には関心を持ち続けないといけないと思います。
(東京都一さん)

物をする方が多く、アパート入り口にたくさんのダンボールが置かれています。バラバラで置かれているので古紙回収の人も持つていてくれません。良い対処法はないでしょうか。
（京都府 Kさん）

土地と別の1棟の位置指定道路を合併し、サ高住を建築しました。25年間の一括借り上げで運営会社へ賃貸しています。屋根には太陽光を載せ、表面利回りは約10・5%を実現できています。

アパートや戸建て物件の入居付けにステージングをしています。最寄り駅から20分弱と、遠い物件ですが、内観で気に入つて住んでもらえる人がいることに感謝しています。

フォームしました。自分も住みたいと思えるお部屋になつたので、次の入居者もすぐに決まる」とを期待しています。

編集後記

新型コロナウイルス感染
影響を受けられた皆様に、
見舞い申し上げます。今
型コロナウイルスが不
可避の現実を考慮して、
与える影響について、幸
運なことに、多くの方
に寄稿いただきました。
別相談会やWEBセミナ
ーも開催する予定です。
詳しくは後日お知らせ
します。ぜひご活用くだ
さい。

編集後記

新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。今号では新型コロナウイルスが不動産市場へ与える影響について、幸田昌則氏に寄稿いただきました。また、個別相談会やWEBセミナーも開催します。ぜひご活用ください。

NEW PROPERTY [注目！ 物件探訪]



株式会社JR中央ラインモール 042-316-4401



「高架下」に延長約400m! ユニークな学生向け賃貸住宅

今春、JR中央線「東小金井駅」と「武蔵小金井駅」の間に誕生する「中央ライナーハウス小金井」。高架下に約400mにわたって建つ賃貸住宅です。居室のほかに食堂などの共用部も充実。スペース有効活用の新たな方法としても注目です！

入居者同士だけでなく、地域と交流できるホールも設置。私も住んでみたい！
編集者：R.K
編集部随一のマイベース。仕事で見せる鋭さとの激しい落差で周囲を戸惑わせる。

photo:Akira NAKAMURA

『築52年変電施設付き社宅』が
DIY可オフィスに再生！
エレベーター無しでも人気！

築52年4階建ての社宅が、クリエイター向けオフィスに見事生まれ変わった事例をご紹介します。「co-factory渋谷」は渋谷駅から徒歩4分という好立地にもかかわらず、「変電施設付き・エレベーター無し」等の理由で入居者探しに苦労していたそう。そこで、株式会社ジェクトワンがエリアやニーズを鑑みて、住居ではなく「DIY可のクリエイター向けオフィス」での活用を提案。3DKだった専有部をスケルトン化し、電気工事や必要設備を導入。入居者が表面材の改修を行えば良いだけの状態で募集したところ、満室に！築古物件の新たな可能性を感じる事例です。



編集者：S.S
関西版デスクであり、卓越したトークスキルを持つ名司会者。そしてファッショニスタ。

株式会社ジェクトワン 03-6427-9830

私が観ています！参考になりますよね。
どことなく優げな、そして哀愁のある、情緒的な一句。
がつりと心を掴まれました。
退去した
入居者いittai
どこへいく（あつこさん）

私も観ています！参考になりますよね。
若い世代の部屋選びのリアルが分かつて、
日テレのボンビーガール
見て学ぶ（ヤスさん）

読者の皆様に、大家さんとしての日常、日ごろの思いを五・七・五の川柳で表現してもらいました。
選出したのはコチラ！
たくさんのご応募の中から、心に響いた作品を選びました！
編集者：M.H
至福のごほうびは甘いお菓子。チョコレートの香りがする方面には必ずいる。

ヤスさん、あつこさんには素敵なプレゼントをお送りします！たくさんのお便りありがとうございました。

ITEM [いいモノ発見！]



600株式会社 03-6810-9722

次世代の物件差別化アイテムに!? 必要なモノが揃う“コンビニ自販機”

小腹を満たしたい、日用品が足りない、そんなときでもキャッシュレスで簡単に買える！そんな便利さを実現してくれるのが、この「無人コンビニ600」です。3000以上の商品から、ニーズに合わせた品揃えにカスタムできるのもスゴイ！

近くにお店がない賃貸マンションなどに設置されたら、特に喜ばれそうです！

編集者：M.H
最近、蒸し器でつくる蒸し野菜にハマリ中。足りないたんぱく質はプロテインで補給派。

あきらめていた方に朗報! 手軽に作れる 「室内洗濯機置き場」登場

洗濯機置き場が無かったり、廊下やベランダにあることで、「入居が決まらない」「周辺より家賃が安い」とお悩みの物件はありませんか？「ランドリーミニキッチン」はキッチンキャビネットに洗濯機が組み込める画期的な商品！面材は3種のグレード（計32色）から選べます。物件の弱点解決の一手中にあります！

雨季や冬場は外に出たくないし、洗濯機が汚れるし…私も室内設置が必須条件！

編集者：M.N
東海版デスクであり、一児の母である。大きな包容力で編集部でも皆のお母さんの存在。



▶据え置き型
IHコンロで、キッチンの機能を拡張できます



▲「洗濯機置場は外なんですか？」という内見者の声から商品は開発された

株式会社龜井製作所 0574-25-0211

室内で自然な太陽光を再現! 明るい暮らしを演出する照明設備

太陽光と同じ波長を再現し、有害光線をカットしたLED照明器具「EWINDOW」。なんと、日の出から日の入りまでの太陽光を時間帯ごとに再現！「幸せホルモン」と呼ばれるセロトニン、メラトニンの分泌を助け、不眠、疲労などの解消にも効果を発揮します。大きな工事も不要。新たな空室対策として要チェックです！



▶デザインと
サイズは各2種類から選べます



クラウディスカイ



ブルースカイ
株式会社ヒームテック
048-299-7645

実際に光を浴びているときは外にいる感覚です。日当たりの悪いお部屋にぜひ！

編集者：Y.M
ランチにはこだわりたいタイプ。銀座近隣の隠れた名店を、自らの舌と足で探す開拓者。

編集部が東西奔走

賃貸経営をちょっと楽しくする

よろず情報局

いつも硬い話ばかりじゃつまらない。本誌では伝えきれない、編集部の気になるモノコトを紹介します。

▶据え置き型
IHコンロで、キッチンの機能を拡張できます



▲「洗濯機置場は外なんですか？」という内見者の声から商品は開発された

株式会社龜井製作所 0574-25-0211

▶デザインと
サイズは各2種類から選べます



クラウディスカイ



ブルースカイ
株式会社ヒームテック
048-299-7645

実際に光を浴びているときは外にいる感覚です。日当たりの悪いお部屋にぜひ！

編集者：Y.M
ランチにはこだわりたいタイプ。銀座近隣の隠れた名店を、自らの舌と足で探す開拓者。