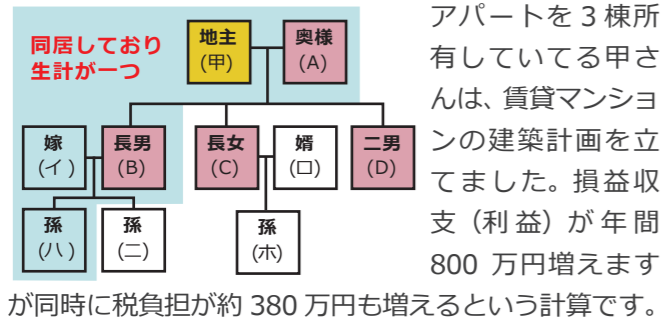




# 税金基礎講座

## マンションの所有者を奥様としたときの節税効果



アパートを3棟所有している甲さんは、賃貸マンションの建築計画を立てました。損益収支(利益)が年間800万円増えますが同時に税負担が約380万円も増えるという計算です。

にしました。

甲さんと奥様の税額の合計が4,413,600円(合計(1)+合計(2))となります。甲さんが単独で経営するより約200万円(639万円-440万円)の節税となり、奥様に「専従者給与」を支給する方法より約66万円(506万円-440万円)の節税になります。

この計画は、甲さんの土地に奥様のマンションを建築するわけですが、「地代はどうするのか?」という疑問を持たれる方が多いですね。結論からいいますと、地代はゼロにすべきであり授受すべきではありません(これを使用貸借といいます)。もし地代の授受があると賃貸借となりますので借地権が奥様に無償で移り、贈与税の対象となります。なお、土地の固定資産税相当額を負担するのは問題ありませんが、それも必要ないでしょう。

実は、所得税法には、甲さんと生計を一つにしている者(奥様・Bさん・イさん・ハさんの4名)が、甲さんに賃料などを支払ったとしても経費とは認めない扱いがあります。逆に、奥様等の経営に関し、甲さんが負担したものを奥様等の経費にしてよいことになっています。よって、土地の固定資産税は所有者の甲さんが支払い、アパート経営者の奥様の経費にできるのです。

さて、これは相続税の軽減対策になるのでしょうか? 残念ながら建物の所有者が甲さんではないので、「建物建築による減額効果」(※注1)と「貸家建付地の減額効果」(※注2)のいずれも受けられないこととなります。ただし、奥様は甲さんと生計を一にする親族ですから、小規模宅地等の評価の特例(※注3)で200㎡まで50%の減額は適用できます。ただし、住居の敷地の330㎡まで80%減額する特例の選択によって限度がありますから期待は薄いです。つまり、所得税等の節税にはなっても、相続税の軽減対策としては大きな期待はできません。でも、甲さんに溜まるはずのお金が奥様のものになるのですから、ある程度の対策にはなります。

税理士 谷口賢吉

※注1 建物の評価額と建設価格との差額が相続財産の評価額を減らすというもの。※注2 土地の評価額が貸家建付地となり借地権価額×借家権の割合相当額の評価減をもたらす効果。※注3 土地の評価額が小規模宅地等の評価の特例とあって、法人に貸し付けられた貸付事業用の宅地の200㎡まで50%を減額できる効果がある。

【甲さんの現況の所得】		【現況の税金】	
内容	金額	内容	金額
所得(利益)	10,000,000	所得税	1,346,600
配偶者控除	-380,000	住民税	887,000
他所得控除	-1,000,000	事業税	355,000
課税所得	8,620,000	合計	2,588,600

【甲さんの事業後の所得】		【事業後の税金】	
内容	金額	内容	金額
所得(利益)	10,000,000	所得税	3,948,600
計画案	8,000,000	住民税	1,687,000
配偶者控除	-380,000	事業税	755,000
他所得控除	-1,000,000	合計	6,390,600
課税所得	16,620,000		

※約380万円の増加

前回は甲さんの申告を青色に変更して、奥様に「専従者給与」を支給する節税策を検証しました。結果として税合計が506万円になり133万円(639万円-506万円)の節税という計算結果でした。今回は、マンションの所有者を奥様にした場合の節税効果を検証します。

下の表はマンションの所有者(名義)を奥様にした場合で計算しました。甲さんと奥様は、いずれも青色申告を採用し、65万円の特別控除の適用を受けること

【甲さんの現況の所得】		【甲さんの税金】	
内容	金額	内容	金額
現在の所得	10,000,000	所得税	1,284,500
青色申告控除	-650,000	住民税	852,500
配偶者控除	0	事業税	355,000
他所得控除	-1,000,000	合計	2,492,000
課税所得	8,350,000		

【奥様の所得】		【奥様の税金】	
内容	金額	内容	金額
計画案	8,000,000	所得税	967,100
青色申告控除	-650,000	住民税	699,500
他所得控除	-380,000	事業税	255,000
課税所得	6,970,000	合計(2)	1,921,600

# 東京不動産通信

### 特集1 業界ニュースから

## 改正入管法で外国人入居者が増える!?

### 特集2 管理スタッフクマのレポート

## 60代单身者の残念な出来事

### 特集3 大家さんのための税金基礎講座

## マンションの所有者を奥様としたときの節税効果

東京不動産通信2019年5月号  
2019年5月5日発行(毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳  
東京都杉並区成田東5-39-12榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671  
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>



# 業界の最新事情から

## ～改正入管法で外国人入居者が増える!?～

入国管理法が改正されて 2019 年 4 月から施行されました。今後は外国人労働者が増えることは確実です。賃貸経営にどんな影響があるかを検証します。

改正された入管法の内容を確認してみましょう。そもそも、「労働人材の不足が深刻」という問題があり「外国人受入れ政策を見直して人材不足を解消する」という政策が基となっています。そのために新たな在留資格を設けて、その資格者を 5 年間で最大 34 万 5150 人受け入れると公表されています。この外国人労働者は、受け入れた企業が用意する賃貸住宅に住むこととなりますので、大家さんの賃貸経営にも影響を与えることになります。

この外国人労働者の増加を、賃貸経営のメリットとリスクで考えてみます。賃貸経営のメリットとして最も大きいのは「入居率の改善」です。日本人の人口は 2009 年から減り続けていますし、世帯数も数年後にピークを迎えて、その後は減り続けることが確実視されています。国内に暮らす世帯が減る一方で、賃貸住宅の供給量が減らない構図である限り、全体の入居率が悪化し続けるのは自明の理です。入居希望者は築年数の浅い物件を希望するので、築古物件が不利になります。それを補うために、リフォームやリノベーションに投資するという選択肢もありますが、そもそも国内の供給過多の構図は変わりませんから、限られたパイの奪い合いとなり、投資資金を回収できるかどうかも未知数です。この減り続ける世帯を外国人労働者が補うこととなりますので、全体の入居率を少なからず押し上げることは間違いありません。



2 つめのメリットは「法人借上げによる安心感」と言われています。この改正法では受け入れる企業にも義務を課しています。その中に、「住居を用意して生活や仕事の支援計画を作って日本社会になじめるよう後押しする」ことも含まれていますので、外国人に直接に賃貸するよりも安心できます。家賃滞納という不安も少なくなりますし、緊急時の連絡先が明確なことも安心材料です。

外国人入居者を受け入れるリスクとして最も大きいのは「入居トラブルと近隣苦情」への不安でしょう。生活習慣の違いから生じる、騒音、調理等の臭い、ゴミ出しなどのトラブルは、以前から他の入居者や近隣住民からの苦情につながる不安として指摘されてきました。一方で日本の生活習慣を理解して馴染もうと努力する外国人も増えていきますし、日本人以上にマナーの良い外国人もいます。受け入れた法人側で日本の生活習慣や生活情報をきちんと伝えて入居後のフォローをしてくれるれば、トラブルは減らすことはできるでしょう。

もうひとつ、これはリスクとは言えませんが、改正入管法の対象となる業種は建設業、宿泊業、介護、農業、漁業、外食業などの 14 業種に限られています。この受け入れ企業が多い地域、たとえば介護施設、外食店舗、建設現場などが多い地域では、外国人労働者による賃貸需要が見込めますが、そうでないエリアでは多くを期待できませんので、おのずと地域格差は生じることになるでしょう。賃貸経営として、新たな賃貸需要を取り組むか、外国人入居者のリスクもあることから敬遠するかは方針次第です。どちらにしても、入居者を確保して収益をあげることが賃貸経営の目的のひとつですので、全体の入居率の悪化が予想される環境の中で、どのような方針で経営していくのかを明確にしておくべきでしょう。今回の改正入管法の施行をうけて、地域の賃貸需要にどんな影響があるかの答えが出るまでには時間もかかりますので、注視していきたいと思えます。



## 管理スタッフ「クマ」のレポート

# 60代単身者の残念な出来事

アパートやマンションで発生したトラブルについて書かせていただいておりますが、本当は「トラブルが発生しました」ではなく「トラブルを未然に防ぎました」と書けると良いのですが……。そう思っている、事故や自然現象等、防ぎようが無い出来事があるのも現実です。

去年の 10 月に発生した単身世帯の孤独死のときは「事前に防ぐ事ができなかったのか？」と考えさせられました。遺族とのやり取りなど、深い話は別の機会に紹介させていただくとして、今回はどのような事を考えながら対応をしたのかについての部分を書かせていただきます。

最初は、管理しているマンションの入居者さんより「隣室の窓にとまっている虫が多いし、少し変な臭いがします」との連絡から始まりました。すぐに該当の部屋の入居者さんに電話やメールを入れたのですが、まったく連絡がとれません。この部屋の入居者さんは 60 代の男性で数年前に会社を定年退職した後は無職の方でした。孤独死というと、もっと年配の方を思い浮かべる方が多いと思いますが、実は一人暮らしの高齢者はヘルパーさんの世話になっていたり、健康な方であっても行政や民生委員等の見守り業務的な巡回があるので、亡くなることはあっても長期間発見されない事はさほど多く無いのです。危険なのは巡回対象になっていない年齢の「独身で無職」の方です。

すぐに連帯保証人である実家のお兄様（70 代）に電話したところ、「ゴミを溜めるようなタイプでは無いので急いで部屋の中を確認して欲しい」との返答がありました。すぐに警察と一緒に安否確認したところ、ドアを開けた段階で室内で倒れている姿が見えたので、警察の鑑識チームの出番となりました。鑑識の方が言うには、室内にあったスーパーのレシート等から 8 月初旬には亡くなっていて、事件や自殺ではなく、何らかの病気で倒れてご他界さ

れたとのことでした。「なんで 2 ヶ月も判らなかったのですか？」とお兄様に問い詰められましたので、「賃料や電気ガス水道等の支払いが口座振替だったため、残高があつて滞納していなかったことと、無職で世間との関りが無かったことが考えられる」と答えました。今時はインターネットで「高齢者見守り」と検索すると、電気ポットの使用状況を報告したり警備会社のセンサーで異常を感知して通報したり、定期的に自動音声で安否確認する仕組みがたくさん出てきます。しかしながら、高齢者とは言えない世代の方に、そのような仕組みを利用して欲しいと言うのも現実的ではありません。せめて新聞を購読してくれれば一週間も経たずに安否確認の依頼があつたのかも知れません。独身で無職の入居者さんには必ず新聞の購読をお願いする……。自分としては良い考えだと思いますが、これも現実的でないのかもしれない。

いろいろと考えて思ったのは、「防ぐことが出来ない事是对応力でカバーする」ということです。今回の案件も、原状回復費用の負担について交渉に苦労したのですが、全ての後始末的な事はお金で解決することになります。お金に関する有効な対策は間違いなく「保険」です。最近では、各保険会社から孤独死や自殺に対応する保険が増えてきました。もちろん、費用の掛かる事ではありますが、人が室内で病死すると言う、ある意味防ぎようが無い出来事に備えるには、保険を活用することは有効な手段だと思えます。



※保険の具体的な紹介に制約がありますので管理会社又は保険代理店にお問合せ下さい。

※原状回復で紛争となった場合は弁護士・司法書士等の専門士業にご相談下さい。