税制が不動産経営に与える影響とは

不動産経営者倶楽部 税務部会 勉強会再現

◀聴講者から質問が寄せられる

今年最初の不動産経営者倶楽部の勉強会を開催した。今回、税務部会をプログラムし、オーナーにとって身近な相続税について講演が行われたほか、税金を考慮しながら、いかにしてキャッシュフローを向上させるのかが解説された。40名近くの来場者が訪れて意見が飛び交うなど、活況を呈した当日の模様を紙面にて再現する。

基調講演

ビル経営でいくら稼げていますか？ 損しないためのプロの不動産キャッシュフローの作り方入門

フローク・アドバイザリー
代表取締役　不動産鑑定士
成田　隆一氏

私のまわりで不動産投資に成功している人は共通して、キャッシュフロー（ＣＦ）を見ているという点が挙げられます。ＣＦとは現金の流れ、現金の「入」から「出」を控除した残りです。会計上の利益とは異なるため、利益は出ているがＣＦはマイナスというケースが結構あります。ＣＦを作るメリットは、経営が見通せるようになり経営判断がしやすくなること、数字で見ることにより感情に流されず経営判断できるようになること、金融機関からの信頼度が増すことが挙げられます。ＣＦは、月次で1～2年を見通す短期のものと、10～20年、さらには生涯にわたる中長期のものを両方作成することを勧めます。またＣＦは、税金や敷金・保証金、大規模修繕、金融機関との付き合いや金利の変動、さらに減価償却の期間なども見落とさずに作成しないといけません。複数の物件を所有することによって、ＣＦの悪化を防ぐために有効です。

不動産経営にＣＦは不可欠

ＣＦ作成にあたっては、収入項目と費用項目を細かく分類・分解する必要があります。貸室賃料収入のほかさまざまある収入を細分化することで、ＣＦ悪化の要因分析が可能になります。たとえばテナント入れ替えの際などに必ず発生する空室期間や、最近では多用されているフリーレント期間などを考慮することで、実際の稼働率を見る必要があります。ＣＦを作成する際には収入以上に支出が大事になるのですが、支出には四つに分けられます。一つ目はキャッシュアウトし、損金に算入できる支出、二つ目はキャッシュアウトするが、損金に算入できない支出、三つ目はキャッシュアウトしないが、損金に算入できる支出、四つ目は税金です。一つ目は通常の経費、二つ目は大規模修繕費用などの資本的支出や借入金の元本返済金、三つ目は以前に支出した資本的支出による減価償却費が挙げられます。既存物件を購入する際は、土地建物比率や構造により異なる減価償却期間、大規模修繕を細かく分けられないかなどについて見る必要があります。最後に私の作った生涯ＣＦという言葉について、人の生涯のＣＦでは、相続税についてなどを考えてなくてはいけませんし、物件の生涯ＣＦではテナントの立ち退き料や取り壊し費用などを考えなくてはいけません。

賛助会員セミナー

弁護士と学ぶ「揉めない相続」のコツ

法律事務所アルシエン
弁護士
武内　優宏氏

不動産しか財産がないというケースは相続紛争が起きやすい典型例であり、相続紛争を防ぐには遺言を残すことが不可欠です。ただ、そうした事情を理解していたとしても、「うちは財産が少ないから遺言なんて必要ないよ」、「まだまだ元気だから遺言を書くのは早いよ」、「ウチの子供たちは仲がよいから遺言なんてなくても揉めないよ」という三大お断り文句がありますが、果たしてそうでしょうか。遺言の作成が進まない理由として、遺言と遺書が混用されていると思います。遺言を辞書で引きますと二つの理由があります。①死に際に言葉を残すこと。先人が生前に言ったこと。②人が死亡後に法律上の効力を生じさせる目的で、遺贈、相続分の指定、相続人の廃除、認知などにつき、民法上、一定の方式を従ってする単独の意思表示。①はいわゆる遺書と同義ですが、②は遺言を指しており、遺書とは意味内容が異なります。遺言は法律行為なので判断能力が明確でないと作成することができなくなるので、元気なうちに取り組むことが求められます。なお、遺言は一番最後に書いたものが有効なこともあり、何度でも書き換えても構わないのが特徴です。

不動産は相続紛争に発展しやすい典型例

なお、相続紛争は増加し、家庭裁判所の遺産分割事件件数は昭和60年６１７６件、平成22年では１万３５９７件と、ここ25年間で2倍以上になっております。相続紛争が増加している背景として挙げられるのが長寿命化。長寿命化によって相続人の高齢化もしくは相続人が増加することで、遺産分割協議は全員の合意が必要となるので、まとまらないといったケースが原因だと思います。遺言を作ることで家族同士の争いがなくなることが、家族にとっての一番の愛情表現になるのではないでしょうか。税制改正大綱が発表され、これから増税を迎えることが懸念されますが、相続対策を考えるうえで納税資金に目が行きがちですが、何よりも重要なのは相続紛争をいかにして防ぐかということです。子供同士は仲が良いという前提で相続対策を考えるのではなく、万が一、仲が悪くなった場合にどうすれば良いのかを念頭に入れて取り組むべきだと思います。

事例報告会

税制改正大綱発表！！ 大増税時代を迎える今だから見直そう。オーナーが注意すべき税金対策とは！？

土地を守るために理論武装をすべき

☆コーディネーター

梅原ビルディング
代表取締役
梅原　伸二郎氏

☆パネリスト

法律事務所アルシエン
弁護士
武内　優宏氏

☆パネリスト

遠山敏之税理士事務所
税理士
遠山　敏之氏

☆パネリスト

フローク・アドバイザリー
代表取締役　不動産鑑定士
成田　隆一氏

梅原　土地について私が特に注意しているのが、非上場株の評価という面と土地の評価という2点です。会社の資産の中で、土地の含みの割合が多くなると「類似業種比準方式」という株の評価が取れず、「純資産価格方式」という評価になってしまいます。また、土地の価値が建物に移っていくケースがありますが、固定資産税の年６％程度の地代を払っていくと土地の資産が会社に移っていくことになります。そうするとすべて株に反映されますが、これを「自然発生借地権」と呼ぶそうです。路線価の高い都心部で貸ビル経営者は、この2つには注目していたほうがいいでしょう。

遠山　一番多い事例では土地の所有者が個人、建物を法人で建てる。その時に個人と法人と名義が違うので、借地権が発生するところでまず問題になります。税負担が大きいため、通常は土地の無償返還の届出書を提出します。さらにそれ以降、年６％の相当地代を支払えば借地権の設定がないとみなされます。ところが無償返還の届出を出すと、相続発生時に、あくまで土地を無償で返還するわけですから、会社側に帰属する借地権はなくなります。従って、土地の所有者が更地の土地を持っているのと同じ評価を受ける事になります。ただし、同族会社の場合は無償返還の届出があったとしても、あくまでも2割は法人に帰属し、残り8割が土地の所有者になるという取り扱いがなされます。ここで武内先生におうかがいしたいのは、民法では借地権の有無はどのような基準で判断されるのでしょう。

武内　民法上はケースバイケースですが、適正地代を支払っていれば借地権があると判断されます。税法上の借地契約の有無とは必ずしもリンクはしません。

遠山　借地権がないということに関わらず、実際に売却する際には法人は借地権相当額と建物価格、個人は底地価格に分けざるを得なくなります。その時に借地権の課税に一貫性がないことになります。

梅原　今の話の通り、税務署に一貫性がないというのは税務担当者の判断にかかってきます。税務的な論理付けをしておかないといけません。

成田　当社グループに税理士法人があり、相続や事業承継専門で行っていますので、土地建物を切り離してやることが多いです。その中で相続税の相談が多いのですが、当社が重視しているのは、結局トータルでどの程度節税できるのかと言う点で判断しています。例えば、土地建物が移ったとすれば、所得分散効果は十分に見込めます。その所得分散効果と相続税対策として、あまり有効ではないかもしれませんが、どっちが得かで判断しています。家賃や地代、毎年発生する不動産所得を土地の所有者がビルを建てていれば本人の所得になります。ところが、法人にしていると不動産賃貸は法人に帰属することになります。そのため、借地権の移転の前に所得の移転をさせているわけです。相続開始した時に不動産の評価と今までの移転していった所得の節税効果のどちらが高いかを判断することが重要です。

梅原　また、「類似業種比準」の評価となるか「純資産価格」の評価となるか、非常に重要な問題です。現在、類似業種比準は非常に取りにくくなっています。類似業種比準を取るための方法はありますか。

成田　土地特別保有会社に関しては、純資産で評価されてしまうというケースが非常に多く、対策としては類似業種比準になるように、他の資産比率を上げるしか方法はないです。逆に、当社のクライアントでは土地特別会社ではなく、株特別会社にしています。元々、上場企業のオーナーで株ばかりお持ちの方の場合、逆に不動産を入れて株の比率を下げて類似業種を取るというやり方をしています。