

不動産業者の方 必見

# 税対策のポイント

不動産の税金 余分に払っていませんか



税理士法人 淀屋橋総合会計

税理士・不動産鑑定士・会計士 安田祐一郎

## もくじ

	内容	項
	はじめに	1
第1章	法人税・所得税の削減方法	2
第2章	消費税の最適化方法	6
第3章	固定資産税の見直し	11
	① コーヒーブレイク（領収書の印紙）	12
第4章	不動産取得税の非課税化	13
第5章	相続税の最適化	16
	② コーヒーブレイク （都心の固定資産税）	22
第6章	法人化のメリット	23
	法人化シミュレーション エクセルダウンロード	26

## はじめに

私は 2004 年にそれまで勤務していた監査法人を退職し、『淀屋橋総合会計』という会計事務所を設立しました。事務所設立後は不動産投資の私募ファンド、いわゆる『SPC』の会計業務に関わったことで、いろんな不動産取引を目の当たりにしてきました。

その他、不動産業者様や不動産投資家、そして、不動産を保有する事業者の再生にも、携わってきました。

不動産取引は、大きな金額になり、様々な多額な税金も発生します。この税金を出来るならば、圧縮出来ないかと考える不動産業者も、多くいらっしゃると思います。

私どもが、今までの不動産取引を見てきて、税金を節約する方法や出来る方法を、いくつも見てきました。

ここでは、その経験をもとに不動産の税金を少なくできる方法をお伝えしたいと思います。

2020年

## ■第1章 法人税・所得税の削減方法

会社に課される法人税や個人に課される所得税は、収益から費用を差し引いた『所得』に応じて発生する税金です。この所得を、少なくすることが、法人税や所得税の削減方法となります。

$$\begin{aligned} \text{所得} &= \text{収益} - \text{費用} \\ \text{税金} &= \text{所得} \times \text{税率} \end{aligned}$$

賃貸収入や売買益といった収益や税率は、予め決まったものであり、削減することは出来ないものです。しかし、費用は対策を立てることが出来ます。

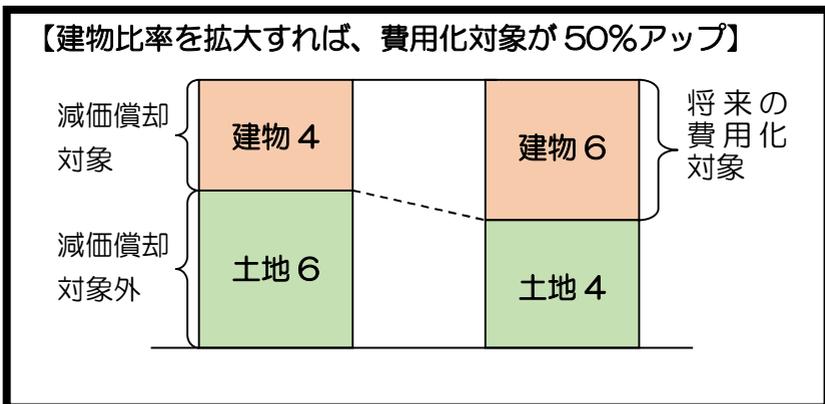
対策効果のある費用は減価償却費です。不動産には建物や付属設備といった減価償却可能な資産を含んでおります。この減価償却費を最大化することが、所得の圧縮ひいては税金の圧縮につながります。減価償却費を最大化するために必要なポイントは、次の2つです。

- ① 建物等の償却資産を大きくする。
- ② 耐用年数を短くする。

### (1) 建物等の償却資産を大きくする方法

建物等の償却資産を大きくするには、土地と建物とを一体化した不動産を取得する時に、土地と建物の比率を決定する際、建物の比率を大きくすることで、償却資産を大きくすることが出来ます。

建物のような償却資産は、将来の減価償却費として費用の対象ですが、土地は減価償却費の対象外です。



ただ、土地と建物を同時に譲渡する際、それぞれの価格について、合理的に算定されていることが、条件となっております。では、合理的な算定とは、具体的にどのようなことを指しているのでしょうか？

例えば、土地価格には、実勢価格、公示価格、路線価、固定資産税評価など、複数の価格があり、それぞれが相違するように、一定の幅があります。言い換えれば、土地価格や建物価格の税務上のストライクゾーンには、一定の幅があり、その範囲内であれば、合理的と考えられます。

方法 1	土地と建物を固定資産税評価額で按分する方法
方法 2	土地と建物を鑑定評価額で按分する方法
方法 3	土地を路線価等で算定し、土地・建物取引総額から控除して建物価格を算定する方法
方法 4	建物を固定資産税評価等で算定し、土地・建物取引総額から控除して建物価格を算定する方法

方法 1、3、4 は、特に費用をかけることなく算定できる方法で

す。唯一 方法 2 は、不動産鑑定報酬を支払わなければなりません。不動産鑑定では、合理的な範囲内で、土地・建物の価格比を調整することも可能です。特に、不動産を長期的に保有する場合は、方法 1 から 4 の全ての方法から、最も建物価格が高くなるものを採用し、費用を最大化することが節税策になります。

## (2) 耐用年数を短くする方法

次に耐用年数を短くする方法について、ご紹介します。建物や付属設備の耐用年数は、建物の用途や材質によって国税庁が定めたものを採用することになります。また、中古固定資産の場合も、採用する耐用年数は、定められております。

通常、耐用年数は、頑丈な躯体部分が長く、設備や付帯工事部分は短くなっております。そのため、建物部分を細分化し、設備や付帯設備をきめ細かく分解することが、建物を含む償却資産全体の耐用年数を短くすることになります。

### 【耐用年数を短くするポイント】

躯体部分、エレベーターや配線工事などの設備部分、柵や門などの付帯工事部分までを細分化して、固定資産台帳を作成する

では、具体的にはどのようにすれば、細分化した固定資産台帳を作成出来るでしょうか？

**【新築不動産の場合】**

・工事請負契約の明細を見て、設備や付帯工事まで細分化して固定資産台帳を作成する。

**【中古不動産の場合】**

・前所有者が保有する固定資産台帳を入手して、細分化した固定資産台帳を作成する。

・固定資産台帳を入手出来ない場合は、建物の築年数やメンテナンスの状況を見て、設備や付帯工事部分を推定する

このように建物部分を細分化して、固定資産台帳を作成することが、減価償却費の増加、引いては法人税・所得税の削減に繋がります。

税金を節約するには、このような地道な作業を積み上げていくことが重要となります。

## ■第2章 消費税の最適化方法

不動産取引には、様々なケースで消費税がかかります。主な取引と課税取引を、まとめると次ようになります。

### 【課税取引、非課税取引の区分】

#### 課税取引

- ・ オフィス・商業の賃貸収入
- ・ 駐車場、駐輪場収入
- ・ 水道光熱費収入
- ・ 建物の売買
- ・ 手数料

#### 非課税取引

- ・ 住居の賃貸収入
- ・ 土地の売買
- ・ 地代（駐車場除く）

不動産取引での消費税の特徴は、住居の賃貸収入は非課税という点です。通常、不動産投資家は、預かった消費税から支払った消費税を差引したものを納税（マイナスの時は還付）します。

### 【消費税計算の原則】

消費税納税額（マイナス時還付）＝預り消費税－支払消費税

しかし、住居系の賃貸不動産の場合、納税額の引き算である『支払消費税』を全額引きことが出来ません。税金計算での支払消費税は、【『実際に支払った消費税』×課税売上割合】を採用します。

『課税売上割合』は、「課税売上高」を「課税売上と非課税売上の合計（通常、総売上高）」で割った割合です。

仮に、**駐車場や駐輪場の売上が全体収入の10%を占める時**、住居系賃貸不動産のオーナーの、『課税売上割合』は、**10%**となります。

従って、賃貸用マンションを購入する際に支払った建物部分の消費税に課税売上割合（今回のケースでは、10%）を掛けた分しか引き算の対象になりません。

結果として、駐車場収入などで預かった消費税は全て納税対象になりますが、**建物取得で支払った消費税は、10%しか控除対象にはならないこと**になります。

#### **【住居用賃貸不動産の消費税計算】**

消費税納税額＝預り消費税－（支払消費税×課税売上割合）

※通常、住居賃貸不動産の課税売上割合は低い。

将来、不動産の売却した時には、建物部分の消費税を預かりますが、これは100%納付対象になります。そのため、建物購入取引で支払った消費税は、10%しか控除（還付）対象にならず、建物売却取引で預かった消費税は、100%納付対象となり、消費税だけを見れば**建物取引での消費税は（100%納税－10%還付）で差引90%相当が支出超過**になります。

消費税率が10%となった今では、この負担も大きいものとなります。

賃貸収入が課税取引となるオフィスビルの場合は、課税売上割合が概ね 100%で、(100%納税で 100%還付)で差引 0%となりこのような 90%支出超過という問題は発生しません。

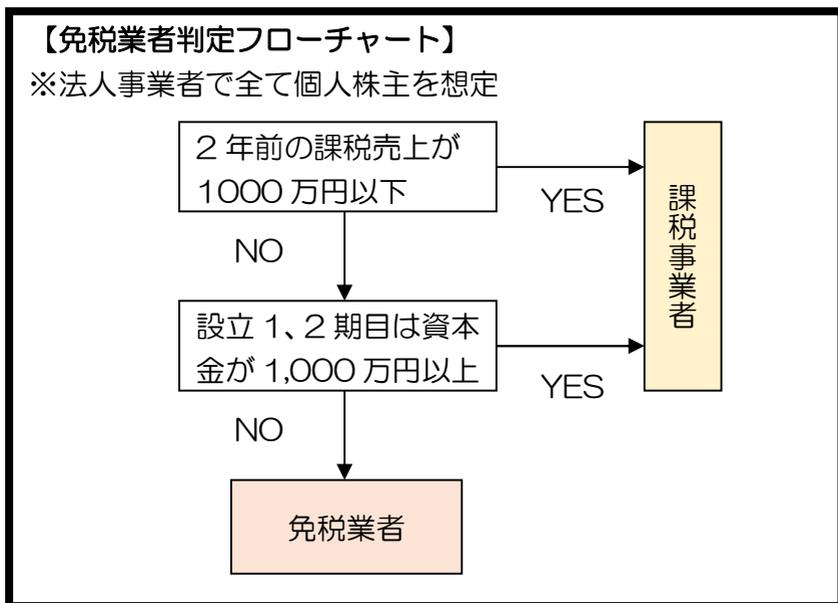
住居系賃貸不動産への投資の際には、消費税の扱いには、注意しなければなりません。

ここから数値例で、消費税相当が過大な負担になるケースと、その対応策をご説明したいと思います。

住居系の賃貸不動産投資では、消費税の免税制度(納税義務の免除)をうまく利用することが、ポイントとなります。

免税制度について、ご説明します。次のフローチャートにより、課税業者になったり、免税業者になったりします。

課税業者になるか、免税業者になるかを予測しながら、不動産売買を進めることが、ポイントとなります。



具体的に数値例を見て、チェックしましょう。

### 【前提】

- |   |   |     |
|---|---|-----|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 賃貸収入 40 百万円/年</li><li>• 駐車場収入 4 百万円/年</li></ul> | × | 3 棟 |
|---|---|-----|

- 上記の 3 棟を総額 2,100 百万円 = [(土地 500 百万円 + 建物 200 百万円) × 3 棟] で購入
- 5 年以内に購入額と同額で売却
- 取引は不動産の購入、売却、賃貸収入のみ
- 会社の株主は、全て個人株主

### 【税額計算】

- 5 年目に 3 棟一括して売却
- 1 年目…免税業者の為、納税ゼロ
- 2 年目… //
- 3 年目… 4 百万円 × 3 棟 × 10% = 1.2 百万円納税
- 4 年目… //
- 5 年目… 駐車場 1.2 百万円  
売却 600 百万円 × 10% = 60 百万円  
5 年間合計 63.6 百万円の納税 (1.2 × 3 年 + 60)

住居系の賃貸不動産は、何も対策をしないと、上記の例では、63.6 百万円の納税となります。

それでは、消費税対策を取り、2 年目の最後に、1 棟 (土地 500 百万円、建物 200 百万円) で売却します。その結果、3 年目の課税売上は、2 棟分の駐車場収入 8 百万円になります。その 2 年後の 5 年目は、免税業者となります。

**【税額計算】**

• 2年目に1棟、5年目に2棟を売却

1年目…免税業者の為、納税ゼロ

2年目…//

3年目…4百万円×2棟×10%=0.8百万円納税

4年目…//

5年目…免税業者の為、納税ゼロ

5年間合計 1.6百万円の納税 (0.8×2年)

売却のタイミングを調整することで、6,200万円（63.6百万円－1.6百万円）の消費税の差があることは、不動産投資家は、売却のタイミングを検討する際には、考慮すべきポイントでしょう。

### ■第3章 固定資産税の見直し

固定資産税は、毎年4月に、不動産がある市町村から不動産所有者宛に通知書が届いて、不動産所有者は、その通知書に従い、固定資産税を納付されていると思います。

この**固定資産税評価額は市町村が決定**して、それに従い不動産所有者が納税する仕組みを取っております。

市町村が決定する固定資産税については、不動産所有者であれば、毎年4月1日から一定に期間、近隣の固定資産税評価額を閲覧して、自分が所有する不動産の固定資産税評価が、高すぎないか確認することが出来ます。これを縦覧制度と言います。

ただ、この固定資産税評価は、行政側の担当者が算定しますが、その計算額が間違っているケースがあります。**最近では大阪市内の土地で評価が過大**であり、住民から訴訟を受けている報道がありました。

私どものお客様で、詳細な調査をしたところ某市が決定した固定資産税額に誤りがありました。その結果、過去5年間の過大納付額約200万円が還付されました。このお客様は経営再建途中の会社で、費用の圧縮が最大の関心事であり、この固定資産税の還付と将来税額の減少は、ずいぶん喜んでいただきました。

固定資産税の**計算方法が誤っている**ことが、時々見受けられ、専門家に詳細な調査を依頼することで、固定資産税が還付されることが、それなりにあることを知っておくべきでしょう

## ① コーヒーブレイク

### 不動産取引での領収書

不動産の売買のケースで、売買代金を銀行振込で決済したにも関わらず、買い手側に領収書を求めるケースを今まで、何度も見てきました。

一般の商取引でも、収入印紙を節約するため、電子手形が普及し、広く行き渡っています。

にもかかわらず、不動産取引では、領収書を求める習慣がいまだに、残っています。

不動産の取引額は大きくなるため、印紙代負担も大きくなります。また、領収書には、買主と売主が割印をするなど手間も増えます。

このような手間や税負担をおさえるには、不動産売買契約書に、『銀行振込で決済する時は、領収書の発行を要しない。』などの記載しておくことが良いと思います。

## ■第4章 不動産取得税の非課税化

通常、不動産を取得する際には、固定資産税評価額の4%を不動産取得税として、不動産が所在する都道府県に納税しなければなりません。

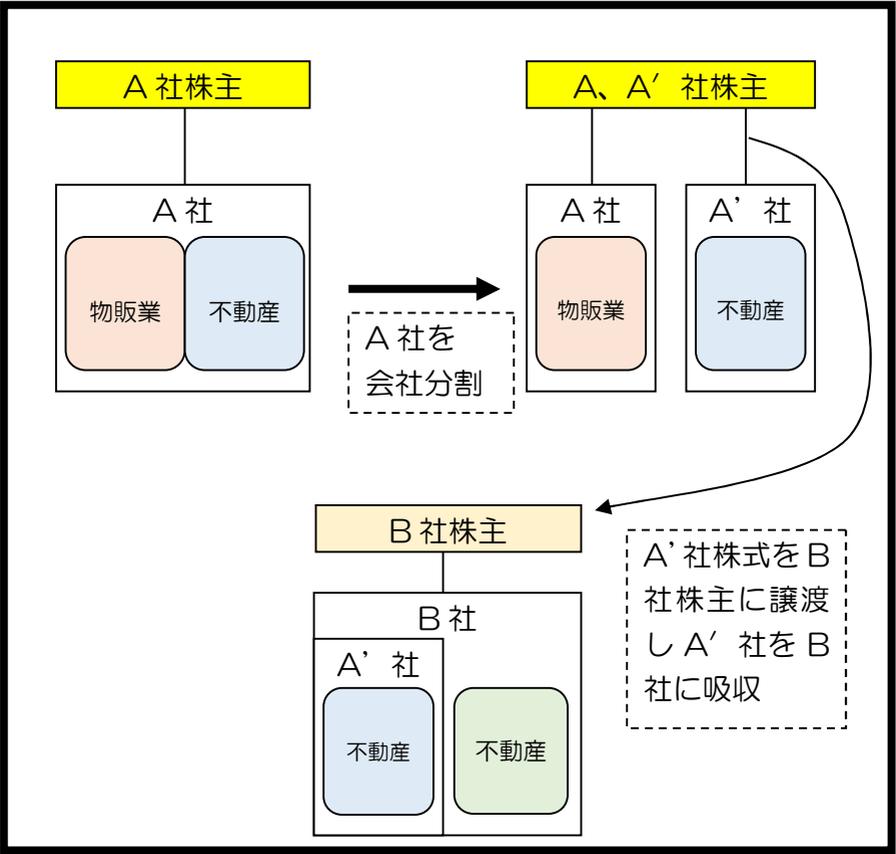
土地や住宅地の場合、一定の減額措置がありますが、この不動産取得税は、まとまった金額となり投資家の負担も大きくなります。不動産投資家にとっては、取得コストの一部であり、もし減額出来れば、利回りの改善になります。

この手法は、企業再生の際、会社を存続事業と清算事業に分割する際、存続事業を新会社に移転する際、不動産取得税を非課税にすることなどを想定して、設定されたものです。

法人が保有する不動産を、法人が取得する場合、この会社法制度を利用することで、この不動産取得税を削減することが可能となります。

具体的には、会社分割を利用して、不動産を譲渡する方法です。会社分割は、会社単位での売買であり、不動産売買ではないので、そもそも不動産の取得がないため、不動産取得税が非課税となるのです。

以下図解してご説明します。A社が保有する不動産を、B社に会社分割を利用して、譲渡しております。



このような場合は、不動産を取得したB社は、不動産取得税を負担することなく、A社が保有する不動産を取得することが出来ます。ただ、この非課税措置を受けるには、一定の条件があります。

### 【不動産取得税 非課税の条件】

- ① 会社分割の際、A' 株式のみ A 社株主に交付される。
- ② A 社の不動産業の資産及び負債の全てが B 社に移転
- ③ B 社で引続き、A 社から引継いだ不動産業を営む
- ④ A 社の不動産事業の従業員の80%以上が B 社に引き継がれる。

会社分割の場合、分割計画の作成や、官報公告、株主総会決議の実施など、通常不動産売買と異なる手続きを踏まなければならない点や、取引開始から終了まで最低でも2~3ヶ月を要するなど、事前準備の上で、取引を行う必要があります。

## ■第5章 相続税の最適化

### (1) 相続対策での賃貸用マンションの購入

相続税は、相続財産に税率を乗じて税額が計算されます。相続財産の評価では、例えば、1億円の預金は、そのまま1億円で評価されますが、1億円で購入した賃貸用マンションは、満室の場合、概ね半分程度の評価になります。

相続税対策に、賃貸用マンション等の不動産投資が推奨される理由です。

また、昨今の低金利では、預金1億円では僅かな利息収入しか見込めません。一方で、賃貸用マンションの場合、賃貸収入があるため、一定の資金収入が見込めます。これが将来の納税資金になるので、賃貸用マンションへの投資が相続税対策になります。また、借入金を使って賃貸用マンションへ投資をすれば、相続税の計算では不動産である賃貸用マンションは、購入額から割引いて計算される一方で、借入金は額面残高で評価されます。

その結果、借入金を利用すれば、相続財産は一層圧縮されて節税効果が期待されます。

以上が相続税対策での不動産投資のお話ですが、これからは、不動産鑑定を利用した相続税対策をお伝えします。

### (2) 相続税申告で、路線価評価が不適当なケース

相続財産に、土地を含む場合、その評価方法は、正面路線価に奥行長大や側方加算等の対象地固有の一定の調整を加味したものに、面積を乗じて計算します。

## 【路線価評価】

土地評価＝正面路線価×一定の調整×面積

この一定の調整には、明確なルールがあり、そのルールに従って、計算されます。

土地には、様々な固有の要素を含んでおり、路線価評価で定める一定の調整が、実際の不動産取引での価格調整より少なく設定されているケースや、本来考慮すべき減額要因を、十分考慮していないケースがあります。

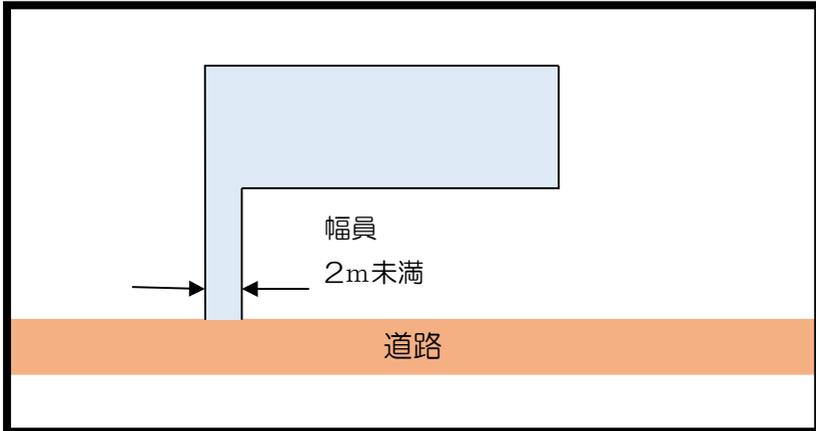
そのため、国が定めた調整率とは異なる調整率を採用するには、その根拠を示す必要がありますが、路線価評価が割高になるケースには、いくつかの特徴があります。

具体的には、接道義務を果たしていない土地や行政上の規制で建物を建てられない土地などです。これらを不動産取引の専門家から見れば、非常に価値の低い土地ですが、路線価評価では、そこまで踏み込んだ評価にはなりません。

このように明らかに路線価評価が不当に高く算出される場合は、実勢価格を反映した『不動産鑑定評価』を採用するメリットがあります。

次項以下で、路線価評価では割高な評価となり、相続税を過大に納付することになるケースをご紹介します。

## (ケース 1) 接道義務を満たしていない土地

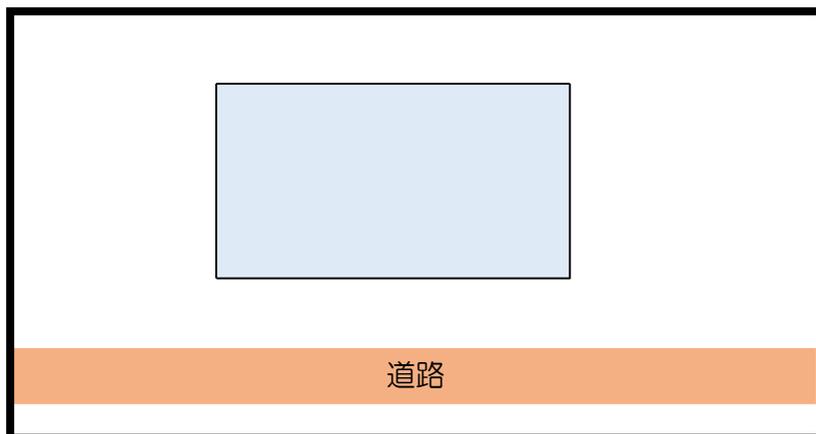


建物を建設する場合、接道義務があり、建物の敷地は2m以上道路に面しておかなければなりません（建築基準法43条）。このような接道義務を満たさない土地は、不動産取引では、隣接する土地を購入して、接道義務を満たすか、資材置き場として、利用するしかありません。

路線価評価では、正面路線価に間口狭小や不整形地補正などによる補正と隣接地購入費用の減額等で、20%の減額しか認めておりません。

しかし、接道義務を満たしていない土地は、満たしている土地と比べて、70%以上の減額があって、しかるべきです。実際の不動産取引を調べてみれば、この程度の減額をして取引をしています。

## (ケース2) 道路に面していない土地



道路法上の道路に面していない土地は、無道路地と呼ばれ、例 1 と同様に、建物を建設することが出来ません。相続税法では、このような無道路地には、40%の減額を認めております。

しかし、実際の不動産取引では、建物の建てられない土地は、40%どころではなく、それ以上の大幅な減額をして、取引をします。

このようなケースでは、路線価評価より鑑定評価の方が低い評価になります。

### (ケース3) 土砂災害特別警戒区域

【神戸市 東灘区でのレッドゾーン地域（抜粋）】



土砂災害特別警戒区域とは、通称『レッドゾーン』と呼ばれる地域で、上記では赤色で示された土地です。この土地は土砂災害の危険性が高いため、建物の建築が出来ません。

対象地がレッドゾーンであるかどうかは、各都道府県のホームページで公表されており、簡単に確認することが出来ます。

このようなレッドゾーンについては、相続税法では、次のような減額の規定があります。

対象地内のレッドゾーン割合	評価
10%～40%未満	90%評価
40%～70%未満	80%評価
70%以上	70%評価

実際の不動産取引では、建物を建設できないレッドゾーンの土地は、建物が建てられない市街化調整区域と変わらない水準で取引されます。そのため、レッドゾーンが、70%以上ある土地が、通常の土地の70%で評価されることはなく、30%程度で取引されます。

このように土砂災害特別警戒区域を『路線価評価』で評価すると割高になります。

ケース 1～3 のように、『路線価評価』では、実際の不動産取引より高い価格が算出されるケースでは、不動産鑑定を取って、相続税評価をすることで、相続税負担を軽減することが出来ます。

これらは、『路線価評価』が、高くなるケースの 1 例ですので、『路線価評価』が『実勢価格』より高いと感じる時は、不動産評価の専門家にご相談することをお勧めします。

## ② コーヒーブレイク

### 都心の固定資産税

土地の価格には、代表的なものとして『実勢価格』『公示価格』『路線価』『固定資産税評価』があります。

『公示価格』は、土地取引の際、指標とすべき価格で、『実勢価格』を加味して決定されています。

『公示価格』『路線価』『固定資産税評価』は、国や市町村が公表するもので、一定の規則性があります。

『公示価格』100、『路線価』80、『固定資産税』70 などです。相続税評価の基本となる路線価を80とするのは、相続税評価が、公示価格より低めにして、実勢価格を上回らないように配慮しているからです。

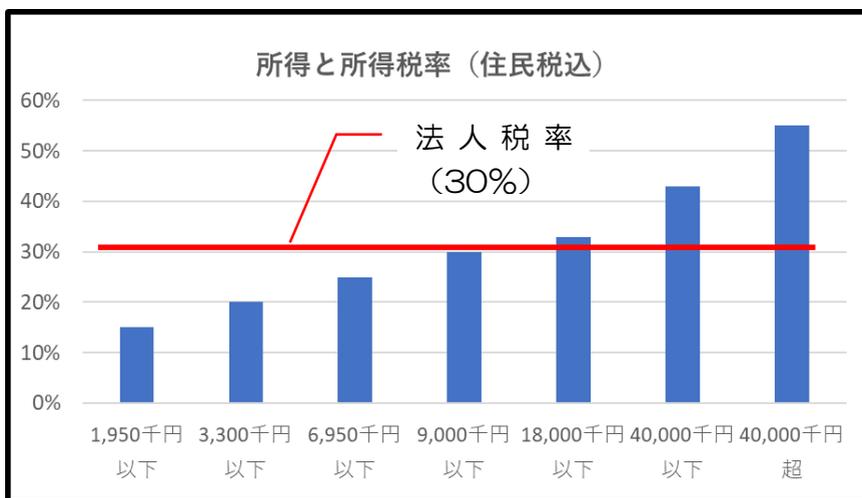
不動産をよく知る人は、大都市の中心部の『公示価格』は、『実勢価格』より、かなり低水準にあることが一般的です。

『公示価格』は、相続税や固定資産税の基礎となる評価額ですから、都心の土地は『実勢価格』に比べて割安な税負担になっていると言えます。

## ■第6章 法人化のメリット

個人で、多くの不動産賃貸収入があると、税負担も大きくなります。個人に対しては、累進課税により所得が大きくなると、税負担も更に大きくなります。

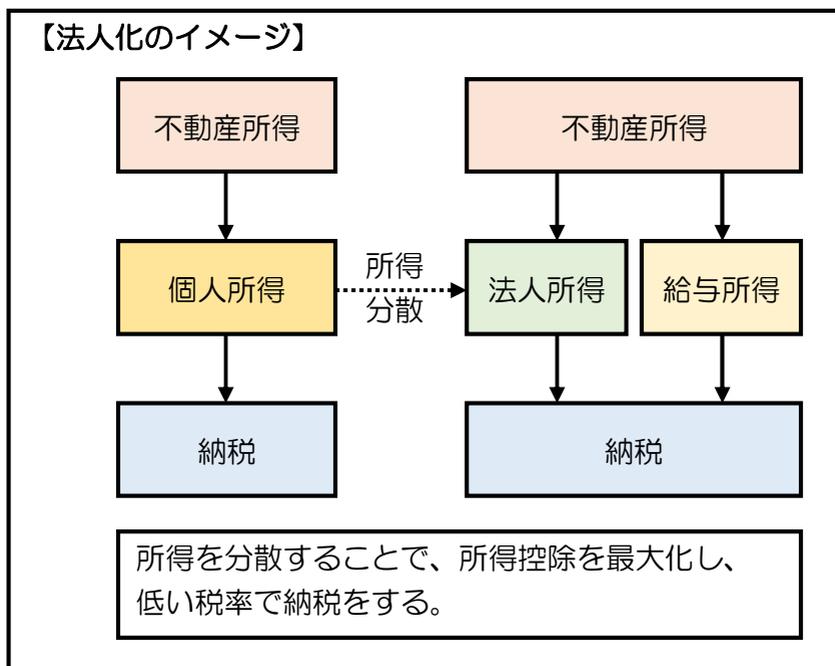
一方、法人の場合、累進課税はなく（中小企業で所得 800 万円以下には、低い税率適用があります）、所得税率と法人税率の関係を示すと次のようになります。



個人不動産オーナーが法人化するメリットは、

- ① 青色申告控除より大きい給与所得控除を取る。
- ② 個人1名の所得を、法人と複数個人に分散して、給与所得控除を多くし、更に低い所得税率を適用する。
- ③ 高い個人の累進税率より低い法人税率を適用する。

法人税は、個人に課される所得税のような累進課税はありません。そのため、一定以上の賃貸収入がある個人不動産投資家は、法人化することで、節税効果が期待できます。



では、賃貸収入がいくらになれば、節税メリットがあるのでしょうか。

(単位：千円)

区分	計算	ケース1	ケース2	ケース3	備考
不動産業	賃貸収入	10,000	20,000	30,000	①
	賃貸費用	7,000	14,000	21,000	②:①の70%
個人	賃貸収益	3,000	6,000	9,000	③=①-②
	青色申告控除	650	650	650	④5棟又は10部屋以上保有
	基礎控除	480	480	480	⑤
	個人課税所得	1,870	4,870	7,870	⑥=③-④-⑤
	<b>所得税(住民税込)</b>	<b>281</b>	<b>790</b>	<b>1,725</b>	
法人化	役員報酬	3,000	6,000	9,000	⑦
	給与所得控除	980	1,640	1,950	⑧
	基礎控除	480	480	480	⑤
	個人課税所得	1,540	3,880	6,570	⑨=⑦-⑧-⑤
	<b>所得税(住民税込)</b>	<b>231</b>	<b>543</b>	<b>1,215</b>	
	法人課税所得	0	0	0	③-⑦
	<b>法人税</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	
<b>所得税+法人税</b>	<b>301</b>	<b>613</b>	<b>1,285</b>		
差	<b>法人化メリット</b>	<b>-21</b>	<b>+178</b>	<b>+440</b>	

個人投資家の青色申告控除は65万円が上限額になります。法人化で個人の不動産所得が給与所得に変わります。給与所得になる役員報酬に対しては、**給与所得控除**があり、役員報酬が増えれば、控除額が大きくなり、所得控除額も大きくなります。

更に、役員を複数にすれば所得を分散させ、給与所得控除額も大きく、税率も低下し節税メリットは更に大きくなります。

法人化により、給与計算や社会保険手続など税金とは、異なる側面での事務作業が発生します。そのため、ケース3のように賃貸収益が10,000千円近くになりメリットが500千円程度出る段階で法人化を進めるべきでしょう。

## ◆おわりに

最後までお読みいただき、ありがとうございます。

不動産に要する税金は、多種多様で、その金額も大きいものです。不動産投資家は、不動産を利回り商品と見ているでしょうから、税負担を少なくできれば、利回りも大きくなります。

ここでは、淀屋橋総合会計で経験した不動産取引での、様々な節税方法をご紹介します。

このような方法を利用していただき、余分な税負担を抑えることが出来ればと思います。

**消費税や法人化は、事前の準備や将来シミュレーションが必要で、準備をした上で、節税策を採用しなければなりません。**

どの不動産が良いかは、投資家の皆様が一番よく知っていると思います。税金対策は、ここでも書きましたが、準備をして積み重ねていくことで、効果をもたらします。

この積み重ねが、投資リターンを最大化するものと思います。

法人化シミュレーションエクセルのダウンロード



## ■税理士法人淀屋橋総合会計のご案内

淀屋橋総合会計は、税理士事務所と不動産鑑定事務所を併設した、不動産を得意とする会計事務所です。

本書に、記載した内容の他にも、不動産投資家に役立つ情報を提供しております。

是非、弊事務所のホームページもご覧ください。

〒541-0043

大阪府中央区高麗橋 4-3-7 北ビル 7階

税理士法人 淀屋橋総合会計

TEL 06-6208-2018 FAX 06-6208-2020

<http://www.yodoyabashisogo.com>

事務所のQRコードは、こちらです。



## 著者略歴

**安田 祐一郎（公認会計士、不動産鑑定士、税理士）**

平成 3 年 大阪府立大学経済学部卒業

日本政策金融公庫、新日本監査法人、りそな銀行、有限責任監査法人トーマツ勤務を経て、平成 16 年 淀屋橋総合会計を設立。  
平成 21 年より不動産鑑定業務も開始。

税理士法人淀屋橋総合会計では、不動産投資家、不動産業者、不動産投資ファンド（SPC）や太陽光発電投資スキームの会計・税務・アドバイス等を行っています。