

資産家向け土地活用では建てる前に「節税の仕組み」が必要

しかたに 鹿谷 哲也
公認会計士、税理士

家賃収入が減っても所得税が増える仕組み

読者の皆様は既にアパートとかマンションを経営しているでしょうか？もし、経営している場合、不動産所得にかかる所得税は増えていきますか、それとも減っていますか？

おそらく、かなりの人は増えているのではないだろうか。ところで一般の商売であれば売上げが減少すると税金も減るといのが常識であるが、アパマン経営の場合には家賃収入が減っているにもかかわらず税金は逆に増えるというおかしな仕組みになっている。そこで、まずは最初にこのカラクリから解説しておくこととする。

アパートとかマンションを建設したり購入する場合、投資額が大きいのでほとんどの人は銀行から借金をする。借金すると当然ながら利息を支払う必要があるが、利息というのは借入金残高に所定の利率を掛けて求

めることになっているので借入金の返済が進むにつれて利息の額も減っていく。また、建物本体については定額法で減価償却費を計上していたとしても電気設備などの付属設備であると構築物について定率法を採用している場合には毎年の減価償却費は徐々に減少していく。

つまりデフレとか少子高齢化の影響で全国的に家賃が下がり収入が減っているのが本来であれば所得税の課税対象である不動産所得は減少していくハズであるが、経費の主要項目である前述した支払利息とか減価償却費がそれ以上の割合で減少していくので、家賃収入から経費を差し引いた不動産所得は逆に増えていく。そして不動産所得が増えたと所得税は累進課税であるから、それ以上の割合で増えていくというわけだ。

このように家賃収入が減っていくにもかかわらず税金は増え、また建物が古くなるにつれ修繕費という経

費が増えていくので手取り収入はますます減っていくというまことに厳しい状況が待ち受けているのである。

以前のように家賃収入が増えていた時代であれば、たとえ税金とか修繕費が増えていったとしても手取り収入が減るといことはほとんどなかったのであるが、デフレが続く今の時代は家主さんにとってまさに踏んだり蹴つたりの状況となった。

なお、このように所得税の負担が増えるのはあくまでたくさんの物件を所有しているとか本業の給与収入等が多く高い税率が適用されている人に限定される。6戸とか8戸程度のアパートしか所有していない人は関係ない。ご安心あれ。ただし、家賃収入が減ったり修繕費がかさんでくるということについては例外ではない。

ここまで増える所得税

このように家賃収入が減っても所

得税は逆に増えていく仕組みになっているわけであるが、この所得税、いったいどこまで増えていくのであるのか？ 具体例を挙げて解説しよう。

家賃収入が5000万円のAさんのケース

〈計算の前提条件〉

- ・不動産所得関係
- ・家賃収入……………5000万円(建築費に対する利回り12.5%)、毎年0.5%下落
- ・借入金(建築費)……………4億円、期間25年、金利3.0%、元利均等返済
- ・減価償却……………建物本体(定額法、47年)、付属設備(定率法、15年)
- ・諸経費……………1000万円(毎年1.0%上昇) + 家賃収入×7%
- ・所得控除の額……………200万円

このAさんの場合の、手取り収入

表1 手取り収入の推移

(千円)

年次	家賃収入	必要経費					不動産所得	税金	元金返済額	手取り収入
		金利	支払利息	減価償却費	その他経費	合計				
1年目	50,000	3.000%	11,851	23,100	11,500	46,451	3,549	232	10,911	15,506
2年目	49,750	3.000%	11,519	20,378	11,578	43,474	6,276	855	11,243	14,555
3年目	49,501	3.000%	11,177	18,104	11,656	40,937	8,564	1,542	11,585	13,541
4年目	49,254	3.000%	10,825	16,206	11,735	38,766	10,488	2,165	11,938	12,591
5年目	49,007	3.000%	10,461	14,621	11,816	36,898	12,109	2,811	12,301	11,619
6年目	48,762	3.000%	10,087	13,298	11,897	35,282	13,480	3,400	12,675	10,703
7年目	48,519	3.000%	9,702	12,192	11,980	33,874	14,645	3,901	13,060	9,876
8年目	48,276	3.000%	9,305	11,270	12,063	32,637	15,639	4,328	13,458	9,123
9年目	48,035	3.000%	8,895	10,499	12,147	31,542	16,493	4,696	13,867	8,430
10年目	47,794	3.000%	8,473	9,889	12,233	30,595	17,199	5,000	14,289	7,800
11年目	47,556	3.000%	8,039	9,889	12,319	30,247	17,309	5,046	14,723	7,428
12年目	47,318	3.000%	7,591	9,889	12,407	29,887	17,431	5,099	15,171	7,049
13年目	47,081	3.000%	7,130	9,889	12,495	29,514	17,567	5,158	15,633	6,666
14年目	46,846	3.000%	6,654	9,889	12,585	29,128	17,718	5,222	16,108	6,276
15年目	46,612	3.000%	6,164	9,889	12,676	28,729	17,883	5,293	16,598	5,880
16年目	46,378	3.000%	5,659	6,600	12,768	25,027	21,351	6,880	17,103	3,969
17年目	46,147	3.000%	5,139	6,600	12,861	24,600	21,547	6,977	17,623	3,547
18年目	45,916	3.000%	4,603	6,600	12,955	24,158	21,758	7,083	18,159	3,116
19年目	45,686	3.000%	4,051	6,600	13,050	23,700	21,986	7,197	18,711	2,678
20年目	45,458	3.000%	3,482	6,600	13,146	23,228	22,230	7,319	19,280	2,231
21年目	45,231	3.000%	2,895	6,600	13,243	22,738	22,492	7,450	19,867	1,775
22年目	45,004	3.000%	2,291	6,600	13,342	22,233	22,772	7,590	20,471	1,311
23年目	44,779	3.000%	1,668	6,600	13,441	21,710	23,070	7,739	21,094	837
24年目	44,555	3.000%	1,027	6,600	13,542	21,169	23,387	7,897	21,735	354
25年目	44,333	3.000%	366	6,600	13,644	20,610	23,723	8,065	22,396	▲139
26年目	44,111	0	0	6,600	13,747	20,347	23,764	8,086	0	22,278
27年目	43,890	0	0	6,600	13,852	20,452	23,439	7,923	0	22,116
28年目	43,671	0	0	6,600	13,957	20,557	23,114	7,761	0	21,953
29年目	43,453	0	0	6,600	14,064	20,664	22,788	7,598	0	21,790
30年目	43,235	0	0	6,600	14,172	20,772	22,463	7,436	0	21,628
31年目	43,019	0	0	6,600	14,282	20,882	22,138	7,273	0	21,465
32年目	42,804	0	0	6,600	14,392	20,992	21,812	7,110	0	21,302
33年目	42,590	0	0	6,600	14,504	21,104	21,486	6,947	0	21,139
34年目	42,377	0	0	6,600	14,617	21,217	21,160	6,784	0	20,976
35年目	42,165	0	0	6,600	14,731	21,331	20,834	6,621	0	20,813
36年目	41,954	0	0	6,600	14,847	21,447	20,507	6,458	0	20,650
37年目	41,745	0	0	6,600	14,964	21,564	20,181	6,294	0	20,487
38年目	41,536	0	0	6,600	15,082	21,682	19,853	6,141	0	20,313
39年目	41,328	0	0	6,600	15,202	21,802	19,526	6,000	0	20,126
40年目	41,122	0	0	6,600	15,323	21,923	19,198	5,859	0	19,939
合計	1,816,799		169,053	364,000	530,817	1,063,871	752,928	233,231	400,000	483,697

(注) 手取り収入=家賃収入-(支払利息+その他経費+税金+借入金返済額)
(出所)筆者作成

の推移を示したのが表1だ。
以下、表1を見ながら解説していこう。まず1年目であるが、不動産所得が354万9000円なので所得控除200万円を差し引くと課税所得は154万9000円となる。それにかかる税金は所得税・住民税合わせて23万2000円、収入と比較すると極めて少ない。

しかし、借入金の返済が終了する25年目の税金は何と800万円を超えている。家賃収入を毎年0・5%ずつ下げているにもかかわらず支払利息とか減価償却費がそれ以上の割合で減少していくので、このように不動産所得が増加していくというわけだ。

ところで、元利均等返済方式の場合には支払利息の額と元金返済額の合計額が每期同額なので、支払利息の額が減っていくにつれ同じ額だけ元金返済額が増えていく。表1の1年目をご覧ください。支払利息は1185万1000円で元金返済額は1091万1000円。両方合わせて2276万2000円だ。次に25年目の欄を見ると、支払利息は36万6000円と大きく減るが、元金返済額は2239万6000円と大幅に増え、両方合わせて2276万2000円となる。

このように元利均等返済方式では支払利息の額と元金返済額の合計額

図1 手取り収入の推移

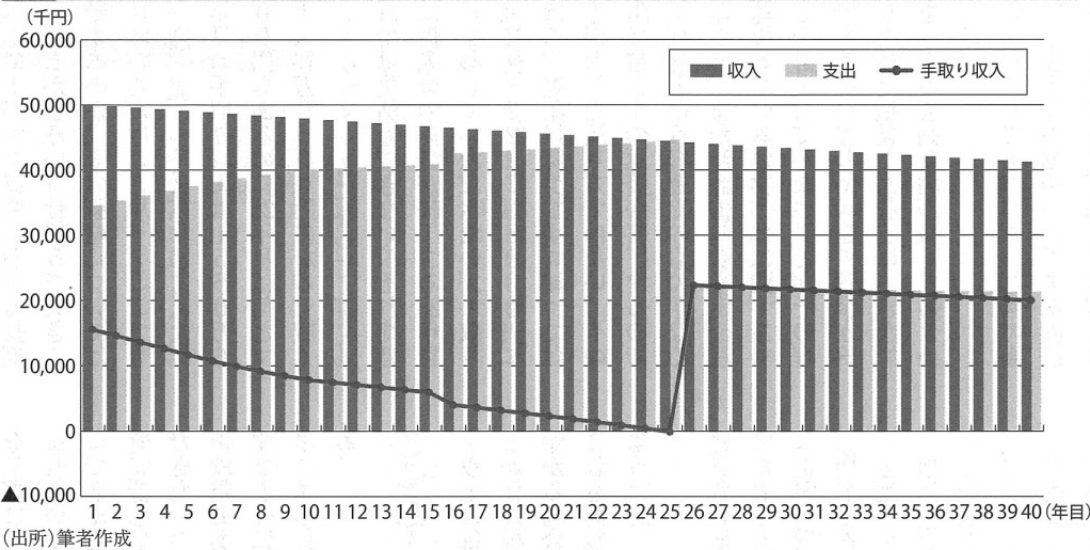


図2 不動産所得の推移

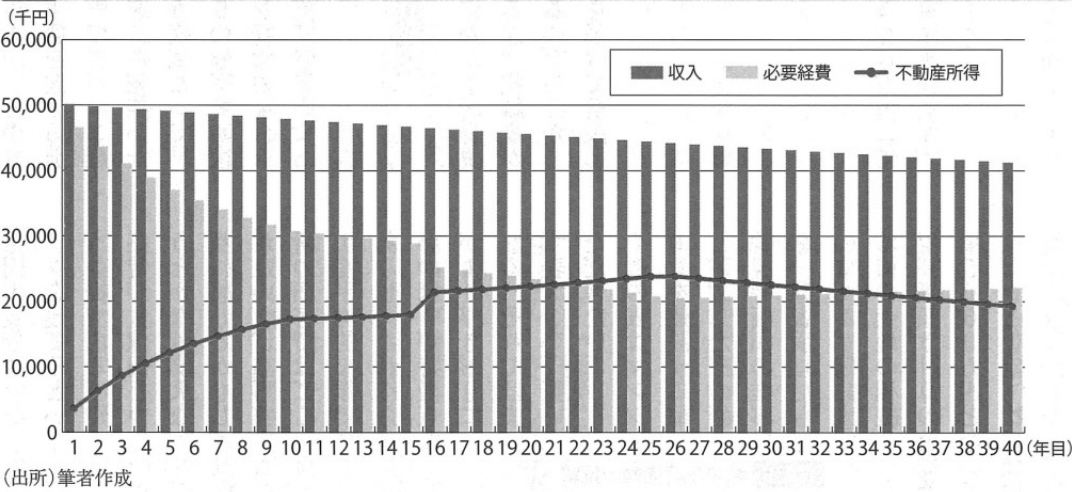
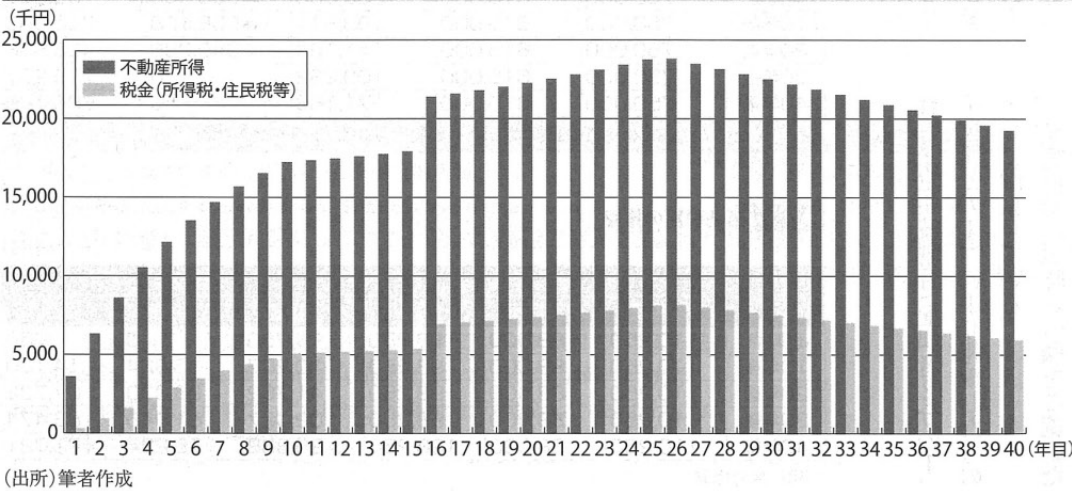


図3 税金の推移



は毎期同額になるのであるが、その内訳は返済時期により異なる。税務上、経費に算入できる支払利息の額が徐々に減っていき、経費にならない元金返済額が徐々に増えていくというわけだ。

また減価償却費というのは経費にはなるがお金は一切出ていかない。つまり元金返済額とは全く逆の性質を有するのである。なお、この事例では、減価償却費が16年目以降毎期同額の660万円となっているが、

これは耐用年数が15年である付属設備の償却が終了するとともに、建物本体は定額法を適用しているためである(建物本体については定額法しか採用できないことになっている)。表1中の手取り収入、不動産所得、

税金についてグラフ化したものが図1〜3で、40年間での増減がイメージできるだろう。

借入金の返済終了直前が資金繰り上、厳しくなる

以上でアバマン経営における長期的な収支がどういう仕組みで大きく変動するのか、その概略についてはご理解いただけたと思う。ここでもう一度、表1をご覧いただきたい。1年目の手取り収入は1550万6000円もあるのに25年目は何とマイナス13万9000円になる。収入どころかマイナスになってしまふ。

これでは生活もできない。それでは次に借入金の返済が終了する26年目に目を移していただきたい。手取り収入は何と2227万8000円にのぼる。翌年以降少しづつ減ってはいくが大した減り方ではない。その理由は借入金の返済が終了するので支払利息という経費そのものがなくなる。また減価償却費も定額法を採用している建物本体に関するものしか計上していないことがその理由である。つまり借入金の返済が終了した後は損益とか収支に大きな影響を与える変動要因がなくなるといふわけだ。

いずれにしてもアバマン経営の場合には借入金の返済が終了する直前が最も資金繰り上、厳しい状況になるということだけはシツカリと理解しておいていただきたい。その上で節税だけでなく、考えられるあらゆるコスト削減策とか収益アップのための対策を実行していかないと苦境を乗り越えられない。既にそのよう

な状況に近づいている人がいるかも知れないが、最悪の事態を迎える前にできるだけ早い段階でアバマン経営に詳しい会計専門家にご相談いただきたい。ガンという病気だつて早い段階であればかなりの確率で回復するように、アバマン経営の場合も早く手を打つことが肝心なのである。

ここまでは増える相続税

以上は毎年の所得にかかる所得税とか住民税の話であるが、相続税がかかる場合はどうなるのだろうか？これも同様に具体例を挙げて解説しよう。

建築費8億円の賃貸マンションを建てたBさんのケース

〔計算の前提条件〕

・所有財産

土地……………7億5000万円(借

地権割合60%、借家権割合30%)

その他の財産……………なし

・賃貸マンション

建築費……………8億円(固定資産税

評価額4億円)

借入金……………8億円、期間30年、

金利3・0%、元利均等返済

・家族構成……………配偶者、子供2人

Bさんのケースは更地評価額が7

億5000万円の土地に建築費が8

億円の賃貸マンションを建てるといふ前提である。建築費が8億円というとかなり膨大な額に感じるかもしれないが、当事務所顧客ではごく平均的な額であるし、これぐらいのほうの特徴点

がより浮き彫りになる。それではまず表2①をご覧いただきたい。

この表はマンションを建設する前と建設した後の相続税評価額の推移を一覧表示したものである。建設する前の土地の相続

表2① 相続税評価額の推移

年次	建設前	建設後			
		土地(注1)	建物(注2)	借入金	差し引き
現時点	750,000	615,000	280,000	▲800,000	95,000
10年後	750,000	615,000	198,811	▲608,158	205,653
20年後	750,000	615,000	141,164	▲349,296	406,868
30年後	750,000	615,000	100,232	0	715,232
40年後	750,000	615,000	71,169	0	686,169

(注)1.土地…750,000千円×(1-60%×30%) 2.建物…400,000千円×(1-30%)
(出所)筆者作成

表2② 相続税額の推移

年次	建設前			建設後		
	1次相続	2次相続	合計	1次相続	2次相続	合計
現時点	110,250	88,000	198,250	750	0	750
10年後	110,250	88,000	198,250	10,207	3,924	14,130
20年後	110,250	88,000	198,250	41,702	26,030	67,732
30年後	110,250	88,000	198,250	102,427	81,046	183,474
40年後	110,250	88,000	198,250	95,888	75,234	171,121

(出所)筆者作成

れも法定相続割合(配偶者2分の1、子供4分の1)により相続したものと計算している。

まず最初に現時点の欄をご覧いただきたい。マンションを建設する前の状態、つまり更地の状態で相続が発生した場合には、1次相続で1億1025万円、2次相続で8800万円、合計では1億9825万円となる。

土地の評価額7億5000万円に

表3 相続税額の推移(建設後)
(千円)

年次	1次+2次
現時点	750
10年後	42,823
20年後	102,375
30年後	274,444
40年後	388,172

(出所)筆者作成

対する実効税率は26・4%。4分の1強の土地を物納すればどうにか納税可能といったところだ。なお土地の上昇率をゼロと仮定しているため将来も同額となっている。

次に建設後の欄に目を移すと、1次相続では75万円、2次相続では何とゼロとなっている。1次と2次合わせて2億円近くの課税だったのが100万円にも満たなくなる。マンション建設がいかに相続税対策として有効であるかの証左となる。ところが10年後、20年後の欄を見るとだんだん怪しくなる。時間が経つにつれ相続税が急増しているのだ。この原因は借入金の債務控除にある。借入金は相続財産から控除されるが、返済が進むにつれ残高は当然ながら減っていく。

つまり債務控除の額が減っていくのである。建てた当初は丸々引けるが、返済が終了する30年後には債務控除の額はゼロになる。このように個人でアパマン経営をすると、長生

きすればするほど相続税が増えていくという何とも後味の悪い仕組みになっているのである。

それではここで次の表3をご覧ください。この表はマンション経営から発生する手取り収入から生活費を差し引いた残額を相続財産として計上した場合の相続税額をそれぞれの年度で計算したものである。先ほどの表2②ではこれらを無視して計算していたが、被相続人自身がマンション経営をした場合には贈与等の対策を行わない限り自身の財産として相続税の課税対象となる。したがって、どちらかと言えば、表3のほうがより正確な税額となる。なお、手取り収入の計算明細については紙数の関係で省略しているが、生活費については毎年800万円かかるものとして財産から控除している。

いかがであろうか？ 年度によって差はあるが、先程と比較して相続税はかなり増えているのが分かる。マンション経営により相続税を安くするつもりが逆に増税になっているわけだ。このように何も考えず能天気のアパマン経営をすると所期の目的を達成できないばかりか、逆効果になるケースが多々ある。したがって、誰が事業主になれば節税効果がより高まるのか、あるいは手取り収入をどのように活用したら納税資金を準備できるのか、といったことを

事前にキッチリとシミュレーションし詳細な計画を立ててから実行すべきである。ところがあまりにも計算が複雑になるからか、こういった詳細なシミュレーションに筆者はお目にかかったことがない。大丈夫だろうか？ 小著でもよく指摘しているが、頭の中ではこんなものだろうと思っただけでも、コンピュータでシミュレーションしてみると、かなり違っているケースが多い。たかがシミュレーションと侮るなかれ。アパマン経営の場合には金額がどうしても大きくなるので、間違つたやり方で実行すると数千円から時には数億円単位で、払わないで済んだはずの税金を納めることになってしまふ。気を付けたいものである。

アパマン経営をしている人にお勧めしたい節税ポイント

前述のようにアパマン経営というものは事業主体を誰にするかによって、所得税だけでなく相続税もかなり違ってくる。建物というハード自体は全く同じであったとしても手取り収入には雲泥の差が生じるし、また相続税についても建設当初こそかなりの節税効果があったとしても借入金の返済が進むにつれ、逆に増税になったりする。

にもかかわらず現実には土地を所有している人がアパマン経営をして

表4 アパマンを法人化するメリット、デメリット

メリット	デメリット
1. 相続人等を役員にすることによって所得分散を図れる。 2. 株主を相続人にすれば株式を相続財産から除外できる。 3. 法人を契約者とする生命保険に加入すれば保険料を損金に算入できだけでなく、死亡保険金とか解約返戻金を退職金(死亡または生前)の支払いに充当したり大規模修繕費の支払い原資とすることができる。 4. 個人では経費算入が難しい(あるいは認められていない)項目であっても法人の場合には認められやすい(あるいは認められている)項目がかなりある。 5. 様々な財産を法人所有にしておけば、相続財産が原則として株式だけになり、相続手続きが極めて簡単になる。	1. 確定申告、年末調整等の税理士報酬が発生する。 2. 赤字であったとしても最低7万円の住民税がかかる。 3. 建物を取得後、3年間は通常の取引価格で評価することになるので、その間に相続が発生すると増税になる場合がある。

(出所)筆者作成



マンション経営のカギは？

とここで法人化のメリットはこれだけにとどまらない。個人が加入する場合と比

較して生命保険にかかる税制が圧倒的に有利になっているのである。個人で生命保険に加入した場合、年間最大4万円しか所得から控除されない。ところが法人加入の保険では保険の種類によって全額損金、2分の1損金、4分の1損金といった様々なものがあるだけでなく、加入金額に制限がないのである。したがって必要に応じて加入金額を調整し、例えば死亡保険金を退職金の支払い原資としたり、解約返戻金を生前退職金とか大規模修繕費の支払いに充当するといったことも可能。つまり法人税の節税を図りながら将来発生するであろう様々な必要資金を準備できるというわけだ。以上を含めてアパマンを法人化することのメリット・デメリットを簡単に要約すると³³⁾表4のようになる。

アパマンを建てるべき最適な時期はいつか？

以上、アパマン経営における節税のポイントについて概観してきたが、ご理解いただけたであろうか。読者によっては、これからアパマン経営を始めようと考えている人がいるかもしれない。そこで最後にアパマン経営を始める最適時期についての筆者の考え方を述べておきたい。要するに、デフレが続く今の時期にアパマン経営なんか始めて大丈夫な

与する

4. アパマンを相続人に売却する
5. 土地・建物を交換する 等々

もちろん、これら以外にも様々な方法があるが、ここに列挙しているような対策は単独で実施するケースもあるが、どちらかと言えば、顧客の考え方とか家族構成・各人の収入・アパマンの内容（物件数、築年数、規模、所得、借入金）等々に応じて様々に組み合わせるケースが圧倒的に多い。

つまり、顧客の状況に応じて、これらの中から、いかに最適な方法を

いるケースが圧倒的に多い。そして毎年確定申告の都度、だんだん増えてくる所得税に文句を言ったりしているわけであるが、文句を言ったからといって税金を付けてくれるわけではない。税金が高いと思ったら節税対策をすればいいだけの話である。幸運にもアパマン経営ほど節税の余地がある分野も少ない。例えば、次のようなものだ。

〈アパマン経営者の節税方法〉

1. 不動産管理会社を設立する
2. アパマンを法人に売却したり現物出資する
3. 生前にアパマンを相続人に贈

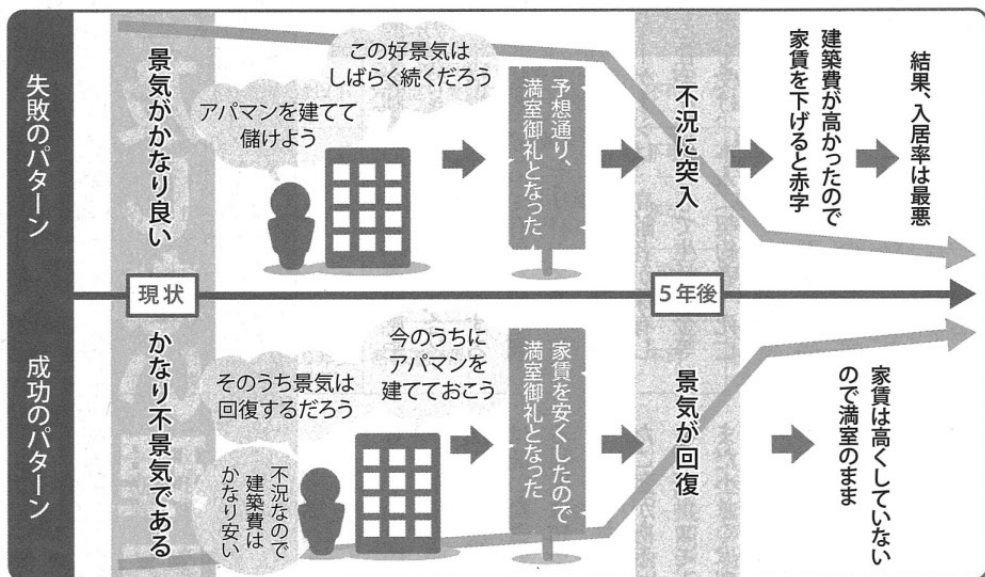
取捨選択し組み合わせることでいくことができるかが税理士の腕の見せ所でもあるのだ。いずれにしても、ここではこれら全ての対策について解説する余裕はない。具体的な内容については小著『家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい！』アパマン経営、なぜ失敗するのか？』（いずれも新評論）等々で勉強してほしい。

ここでは最近ポピュラーになっているアパマンの法人化について述べておきたい。法人化する場合、建物だけを新設法人に売却したり現物出資するケースが多いのであるが、その理由は土地を売却すると土地の含み益に対して20%の譲渡所得

得税がかかるからである（建物の場合は原則として簿価で売却しても税務上、特に問題にならない。そして簿価で売却する場合には譲渡所得が発生しないので譲渡所得税がかからない）。また土地

を売却対象に含めると購入する法人は土地の購入代金まで支払わなければならないが、そうすると相続人等に対して役員給与等を支払う原資がそれだけ減ってしまうからである。

図4 失敗のパターン・成功のパターン



(出所)筆者作成



不況時に建設するのがアバマン経営「成功のパターン」(東京都新宿区のハローワーク)

のかということである。これについては「アバマン経営、なぜ失敗するのか？」にも書いてあるが、要約すると次のとおりである(図4)。
アバマンというのは超長期の設備投資であることから、できるだけ建築費の安い時期に建てたほうが有利であるにもかかわらず、実際上は建

築費の高い時期に建てるケースが圧倒的に多い。その理由は建築費が高い時期というのは一般的に経済が好調だからである。人間というのは好景気の時は何でもうまくいくものと考えるが、好景気というのはそう長くは続かない。長くて10年、通常は5〜6年がいいところ。にもかかわ

らず好景気で建築費の高い時期に借金して建てているので景気が悪くなった時期でも家賃を下げられず、競争力のない物件になってしまっている。競争力のある物件というのは何も建物というハード面のよしあしだけではない。借金が少なく財務基盤が

磐石であるということのほうが実はそれ以上に重要なのである。
以上が原則的な考え方であるが、複数の物件を建てたり購入する場合にはできるだけ実行する時期に差を設けていただきたい。一気に実行してしまうケースが多い。ところが同じ時期にアバマンを取得した場合には借入金の返済終了時期が集中するため収支に大きなバラツキが生じる。
家賃収入が5000万円のAさんのケースで説明したとおり、アバマン経営の場合には借入金の返済が終了する直前が最も資金繰り上、厳しい状況になる。それを乗り越えようと、ある意味でバラ色になるのであるが、借入金の返済終了時期が少しづつでもズレていればかなり資金繰りが楽になるからである。なお相続税対策上、どうしても集中してアバマンを建てたい場合には、借入金の返済期間に差を設けるというのも手である。
例えば、A棟は20年、B棟は30年といった感じだ。それに加えて、手取り収入を少しずつ積み立てておくということも大切な心構えの1つである。銀行に預金がたまっていれば、気持ち的にも余裕ができるからである。なお、大規模修繕に備えて必要資金を積み立てることができれば完璧である。