

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

# コーセーだより

第60号 平成23年 4月1日

発行  
(有)ウェイクアップ  
丸弘コーセーサービス(有)  
064-0809  
札幌市中央区南9条西4丁目6-3  
TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

第5回アパート経営研修会  
(10月23日実施)より

## 相続対策としてのアパート建替えと生前贈与の活用事例 ②

税理士法人 加藤会計事務所  
税理士 小笹倫幸

昨年10月に開催された第5回アパート経営研修会の内容をお届けする第2回目。テーマは「アパート建替時の留意点」として、現金贈与と不動産贈与の有利不利について考えてみます。

す。さらに貸家については借家権割合の30%を減額することができま

つまり、現金で1億円を相続したら相続税評価額はまるまる1億円ですが、1億円アパートを建てて、それを相続させると、相続税評価額はぐっと減額されるということ。その差額については、無税で相続させたのと同じようなものです。

実はアパートの相続税対策としては、これが最も効果的。建物の評価額減が、相続税対策になるというわけだ。

### アパート建替え時の留意点

それでは、相続や贈与を前提にアパートを建替える時、土地や建物の名義をそれぞれ誰にすれば最も節税効果が高いのでしょうか。それを考える時に留意していただきたいのは、収益性の高い不動産を贈与すれば、その後の収益は贈与された人のものとなること、不動産の評価は現金の評価より低いことが多いというこ

とです。

ただし、贈与の際には不動産の名義を変える費用や登録免許税が掛かりますし、贈与を受けた人には当然、不動産取得税が掛かります。また、贈与税は税率が高いですから、実際には、賃貸用不動産の贈与をすることはお勧めしません。しかも築年数が経過して老朽化したアパートを贈与するとなると、贈与を受けた子や孫に、その後の改修、倒壊の危険など様々なリスクもそのまま移行することになります。ならばその建物を建替えてから贈与する、あるいは土地は自分のものとして建物を子や孫に建替えさせたほうが、スムーズに世代交代が進むのではないかと思います。

それでは、具体的事例でお話しします。「老朽化したアパートを建替えようと思うが、自分は高齢で相続や税金も心配だ。どうしたらいいだろう」という場合について考えてみましょう。土地の相続税評価額は1億円、アパートの新築価額は1億円、子どもは同居の長男と別居の次男。不動産以外の所得、財産は考えないものとします。誰が建替えるかによって、税金、相続税、所得税が違ってきます。下の表を参考に、比較してみてください。

### ☆態様別アパート建替主の税務上のポイント一覧

	家賃収入の帰属	宅地等の評価		建物の評価		総合評価
		宅地評価等	建物の評価の取り扱い	評価差額の帰属		
①父(地主)が建築	父(地主)	貸家建付地(評価額 8,200万円)	建物の建築資金の約80%位が当該建物(自用)に係る相続税評価額となり、貸家にすることで、さらにその評価額の70%で評価される。	父(地主)	◎短期的な相続税対策として有効 ×家賃収入が父に帰属(所得税の対策とはならない)	
②長男又は次男が建築(土地は使用貸借契約)	長男又は次男	自用地(評価額1億円)	・建築価額1億円なら6千万円程度になる可能性アリ	長男又は次男	◎家賃収入が父以外に帰属(所得税) ×父において建物の評価差額が利用不能	
③同族会社(株主=父)が建築(土地は使用貸借契約)	法人(同族会社)	自用地(評価額1億円)		法人(同族会社)	◎家賃収入が父以外に帰属(所得税) ▲父の相続税対策としては直接的には無効(所有株式の評価を下げることが可能)	

※1 借地権割合60%、借家権割合30%、賃貸割合100%として評価額を計算。  
※2 土地は使用貸借が大前提。ただし③の法人に貸す場合は税務署に届出必要。要注意!

東日本大震災で被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

## 経営改善への転換の年に

(有)ウェイクアップ 代表取締役社長 塩田純司

4月の声を聞いて、札幌の街も徐々に春めいて参りました。当社でも、今年の積雪厳冬期を無事に乗り越えて、営業担当者一同、安堵しております。特に1月には、強風と大雪の影響で屋根の雪庇が例年の倍以上にも突き出る建物が多く、担当者は道路状況の悪いなか、屋根の雪下ろしに駆け回るといった状況でした。

### 建替えを決断する3つの要素

それにしても今年に入ってから、アフリカや中東の混乱、ニュージーランド大地震などが立て続けに起こり、相変わらず不安定な世界情勢。国内



の政治や経済にも、国民不在の施策が続いています。

こうした状況のなか、アパートをめぐる環境にも今年は注目すべき変化があります。今年には住宅エコポイントによる補助金・ポイント還元が最終年。加えて相続税控除枠の減額も見込まれ、近い将来の消費税増税も視野に入ってきました。現金よりも不動産で

相続するメリットや、消費税が増税された場合の建築コストアップを考えると、今年には改修工事や新築・建替えを決定する条件が揃った年と言えるでしょう。また、ニュージーランド大地震や東日本大地震で建物崩壊により多くの人々の尊い命が失われましたが、老築物件の地震によるリスクについて改めて考えさせられた家主様も多かったのではないのでしょうか。

こうした動きをアパート経営改善に向けたチャンスと捉えるのか否か、今年の決断が

皆様のアパート経営の大きな転換点になるかもしれません。以下の3項目をヒントに是非、長期的展望に立った経営の見直しをお願い致します。

①相続税控除枠の減額：相続税控除枠が減額になると、家主様の後継者のほとんどの方が課税対象になるものと思われ

ます。現金で相続するよりも不動産に投資して建物を相続する方が有利です。建物は築年数の経過とともに評価価値が下がりますが、毎月の家賃が入るメリットがあります。

②消費税増税：消費税が5%から7・10%に上がると建築コストの上昇幅は相当なものになります。仮に3600万円、4000万円の木造アパートを新築すると、72万円から180万円の消費税増となります。家賃を高く設定できないうちの市場環境では利回りはさらに低くなります。

③老築物件のリスク：ニュージーランド大地震や東日本大地震の報道を見て、過去の阪神大地震や新潟県中越地震を思い起こした方も多かったことでしょう。しかし普段は「喉元過ぎれば」で、建物の耐用年数を忘れがちです。築年数の建築基準に合った建物が倒壊しても、自然災害による事故は免責されますが、

波で壊滅状態の地区が続出した。更に、福島原発事故が発生し、いまだ収束していない。私たちは義捐金を送り、祈るばかりいしかできない。(重田)

死亡者がでると、その土地の再利用は考えられなくなりま

### 新築は入居も順調に進む

当社で企画設計する新築・大型改修では、他社との差別化により良い結果で推移しています。2月完成の木造2階建て新築2棟、3月完成の鉄筋コンクリート造4階建て、いずれの物件も入居が順調に進んでいます。

また、今年秋に完成予定の建物1棟、秋に着工・来春に完成の建物4棟。次々と新築が誕生しますので、現場見学会などを開いてご案内申し上げる予定です。

空室対策には、大型改修で効果がでる場合と、新築が必要な場合があります。当社では皆様の諸事情を確認させていただいて、最善の将来設計をお手伝いしたいと思います。今年度も6月の親睦会と同日に研修会を開催致します。経営について考える良い機会となりますので、多くの皆様のご参加をお願いします。

# 新しいアパート 完成しました

## 豊平区 トトチャミー

昭和57年築、8世帯入居が4世帯入居のアパートに生まれ変わりました。居室がゆったり開放的なだけでなく、各戸にバルコニーが設けられています。

また、防犯対策も万全。ネット回線を利用して、当社のパソコンでアパートの人の出入りや積雪の状況を把握できるシステムが導入されています。



### 家主様に聞く

空知郡 奈井江町  
入谷時枝様

豊平区のトトチャミーの家主様は、空知郡奈井江町にお住まいの入谷時枝さん。ご家のアパート経営は、塩田会長と同郷のご縁で、時枝さんの義理のお父様がアパートを建てたのが始まりでした。  
今回の建替えは、築28年が経過して空室が目立つようになつたので、塩田社長が「改修してはどうか」とお勧めしたので、ご縁で、時枝さんの義理のお父様がアパートを建てたのが始まりでした。

### 担当者から一言

豊平区担当 荒木 俊丞



長引く不況の影響で、もはや「新築ならばすぐ成約」という時代ではなくなりました。そうした厳しい状況のなか、完成から1か月以内に予約が入り満室となったのは、開放的な間取りや最新の設備、ウォークインクローゼットなど充実した収納など、入居者の目線に立った設定が入居希望者の心をとらえたのだと思います。

## 北区 ファイノW-1

ファイノW-1は、ウエイクアップが所有する、RC造4階建てのアパート。次世代のアパート経営のあるべき姿を提案する先導事業として展開しています。



開放感のあるホール



全15世帯のうち、2LDKが3世帯。ペットと入居可という住戸もあります。

各戸にはエアコン、TVインターフォン、シャワーヘッドレックス、ウォームレットなど最新の設備を導入。インターネット無料・使い放題は、昨今の入居者獲得には必要な条件ともなっています。

防犯対策には総合警備保障のアルソックを採用。共用部分には防犯カメラも設置されています。

2LDK住戸のリビングルーム



### 担当者から一言

北区担当 阿部 寿男



当社所有のファイノシリーズは、皆様のアパート経営の参考に資する先導的業務として進めているアパート。インターネット対応、オートロックなどのセキュリティ対策は、良好なアパート経営を進めるうえで必要不可欠な設備といえます。入居募集には仲介業者のネットワークを駆使して営業しました。地下鉄駅に近い好立地も手伝って、入居募集も好調に進んでいます。



リビングも広々としている

## 白石区 ステイブル東札幌

昭和52年築、8世帯入居が6世帯入居のアパートに生まれ変わりました。トトチャミーと同様、インターネット無料・使い放題、省エネ基準をクリアした、最新設備を備えたアパートです。

(左) キッチンとダイニング  
各戸ごとのトランクルームがある地下車庫



### 担当者から一言

白石区担当 村上 毅



IT時代を反映して、インターネット使い放題無料という設定は、やはり入居希望者から好評です。加えてこちらのアパートはエントランスに防犯カメラが設置されていますので、「安心して暮らせるアパート」という点も決め手となりました。室内が開放的なのも、入居がスムーズに進んでいる理由の一つではないでしょうか。

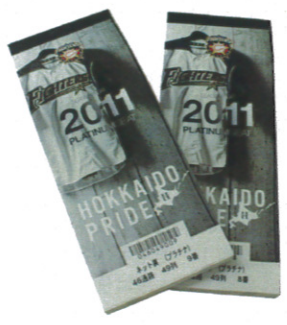


広々とした地下車庫には、各戸分のトランクルームも。また、エントランスには防犯カメラを設置。入居者が安心して暮らせる配慮もされています。

## ウエイクアップ伝言板

### ファイターズ戦プラチナチケット 抽選で10名様にプレゼント

北海道日本ハムファイターズの試合を札幌ドームのプラチナ席で観戦してみませんか。ウエイクアップでは5月・6月のホームゲームのプラチナチケット(2枚組)を抽選で10名様にプレゼントいたします。



プラチナ席はバックネット裏、すぐ後ろがテレビ・ラジオの中継ブースという、野球観戦には最高の特等席。テレビでは味わえない、臨場感たっぷりの試合を楽しめます。

### 今年のコーセー親睦会は6月25日 センチュリーロイヤルホテルで

今年の「コーセー親睦会」を6月25日(土)、札幌駅近くのセンチュリーロイヤルホテルで開催します。親睦会に先立ち、「アパート経営研修会」の開催も予定しております。社員一同、多くの皆様に参加いただいで、楽しいひとときを過ごしたいと考えています。後継者の皆様も「一緒のご参加をお待ち申し上げております。」

### 記

日時 6月25日(土)  
研修会 4時〜5時  
親睦会 5時〜

場所 センチュリーロイヤルホテル  
(札幌市中央区北5条西5丁目)  
札幌駅南口徒歩3分、  
札幌駅直結。

