

順調な賃貸経営なのに利益減少？
その理由は消費税増税にあり

相続時に持っけていても良い不動産
相続前に処分すべき不動産の見極め方

ICHIMAN TOPICS & 今月のご相談事例



Photo

～今月の写真～

琵琶湖湖畔から望む比叡山。日本一の琵琶湖を眼下に望み、西の京都の街並みを一望できる景勝地でもあります。比叡山延暦寺を有する日本仏教の母山、比叡山について、百人一首で有名な慈円は、「世の中に山てふ山は多かれど、山とは比叡の御山(みやま)をぞいふ」と詠み、日本一の山と崇めています。 撮影：西島 昭

順調な賃貸経営なのに利益減少？ その理由は消費税増税にあり

2020年も残すところあと少し。確定申告の準備は進んでいますか。今回は、昨年10月1日に消費税が上がり、一年を通して消費税が10%となる初めての確定申告です。

「オーナー様の中には、この増税が負担になっていの方もいらっしゃると思います」と話すのは税理士の谷口盛二さん。昨年と経営状態に変化がないのに、青色申告決算書を見ると「差引金額^⑯」が思いのほか少ないと思われる方もいるのではないかと、と言います。その理由を聞いてみました。

「多くのオーナー様が所有している賃貸物件は居住用です。居住用は事業用と違って消費税がかかりません。ですから、昨年の増税でも家賃は上がりませんでした。しかし、経費は違います。家賃が上がらなかったという事は、オーナー様の家賃収入は増えていないということです。」

一方、経費は……というところ、設備一つを交換するにも消費税が増加。5万円のエアコンは5万4000円で購入できたものが5万5000円に。設置費用も消費税は8%から10%にアップしています。さまざまところで、

経費はこれまでよりも2%増加しているのです。つまり、収入が増えていないにもかかわらず、支出は2%増加しているというわけです。これが、利益が減っている原因です。申告書を確認し、昨年の差額が大きい場合には、管理会社などに相談し、対策を講じましょう。



お話を伺った方

当社提携税理士
税理士 谷口 盛二さん

不動産資産税を得意としています。
お気軽にご相談ください。

相続時に持っていていても良い不動産 相続前に処分すべき不動産の見極め方

相続税が余計に課税される
「負資産」を見極める

不動産が持っているだけで大きな価値とみなされたのは過去の話。今の時代、上手に活用できれば資産活用や相続対策に有効となるケースもあります。何もしなければ管理コストや相続税が負担になりかねません。

下記の表は実勢価格に対して相続税評価がどの程度なのかの目安を示したものです（相続税評価額＝実勢価格）。

「100」を上回る不動産は実勢価格よりも相続税評価が高いということ。すなわち「負資産」の可能性があるとということになりますので、何らかの対策が必要となります。

なぜ、こうした状況が生じるのでしょうか。

不動産の相続税については一定の基準を設けることで「相続税評価額」を算出できることになっています。この基準となるのが「相続税路線価」や各種の通達などですが、特殊な不動産や流通性の低い不動産は、これらの基準に当てはめて計算するのが難しく、結果的に割高な評価になってしまっていることがあります。

実勢価格が相続税評価額より
低ければ相続発生前に売却も検討

unnecessary 相続税を支払わないためにも、まずは所有する不動産の実勢価格と相続税評価額を確認しましょう。確認した結果、相続税評価額が実勢価格よりも高い場合、その不動産は手放した方が良い不動産です。なぜなら、実際の価値よりも高い相続税評価額に対して税金がかかるからです。

例えば、相続税評価額が1億円の不動産の相続税は、当たり前ですが1億円にかかります。しかし、その不動産の実勢価格が6000万円だったとしたら？相続発生前に不動産を売却し現金化した場合、相続税は現金6000万円にかかります。つまり、不動産として所有しているよりも、相続税は低くなるのです。

備えあれば憂いなし。今からできることを始めてみませんか。当社では不動産の相続に関するご相談を受け付けております。お気軽にご相談ください。

売却した方がよい「負資産」は
相続税評価額 > 実勢価格

■ 実勢価格に対する相続税評価額の参考値

収益建物	60	※個別要因によって異なる
土地(住宅適地)	80	
現金	100	
広大地	110	
不整形地	130	
貸地(底地)	170	
崖地	250	
無道路地	250	

資産運用のことならお任せください！



株式会社市萬 竹内 将人
宅地建物取引士
公認不動産コンサルティング
マスター
定期借地借家権プランナー
売却・有効活用コンサルタントとして、接道難、崖地、広大地、境界トラブル、借地権(底地権)など、問題を抱えた不動産や権利関係の調整を得意とする。

ICHIMAN TOPICS

■ 不動産経営アカデミーチャンネル全6講座公開中!

不動産に関するお悩みや問題を解決するヒントが満載のオンラインセミナー。いつでも、どこでも視聴いただけます。ご自宅プロのノウハウを手に入れませんか。※一部動画の視聴には会員登録(無料)が必要です。

【お問合せ】株式会社市萬 不動産経営アカデミー
TEL: 03-5491-5213 MAIL: pr@ichiman.co.jp
HP: https://realestate-academy.jp/



■ 全宅連主催の委員会に 社長西島が参加

全国で10数万社を超える日本最大の不動産業界団体、全国宅地建物取引業協会連合会では、次世代の不動産業界がどう取り組むべきかを検討する「中小不動産業者の在り方に関する研究会」を発足。西島が委員として選出され、参加しています。

■ 2020年11月の入居率96.25%

Webシステムを導入し、仲介会社がいつでも物件の確認や内見の予約が可能、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見で、チャンスを逃さず、高入居率を維持しています。

※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

今月のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

コロナの影響でテナントから賃料減額の相談があった。どう対応すればよいか。

両親が不動産資産を多く保有しているが、高齢であり相続に不安がある。対策の進め方のアドバイスが欲しい。

自宅マンションの売却を考えているので相場価格を知りたい。

