

10年、20年先の未来を見据えた
安心・安全な不動産投資とは

ラジオ NIKKEI

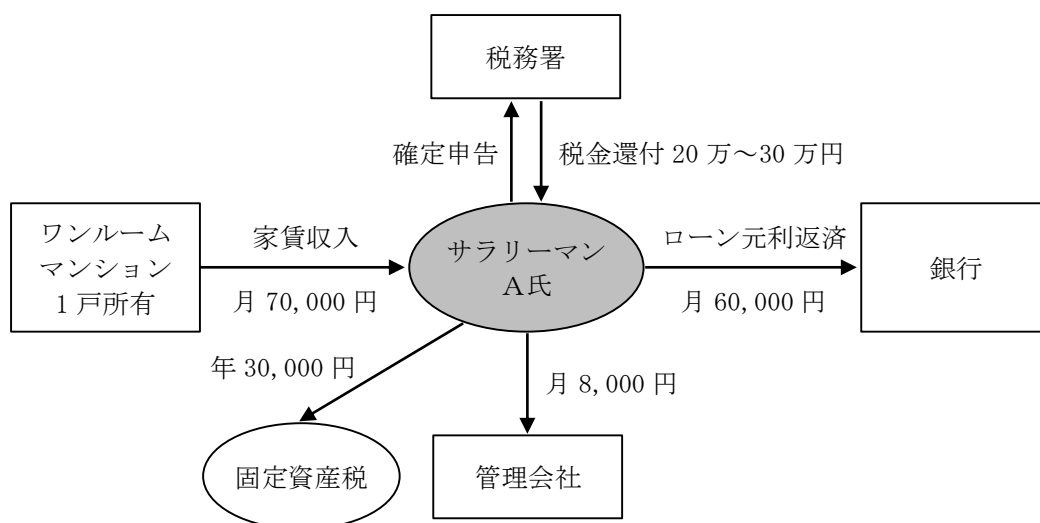
2016年11月3日

奥村税務会計事務所

所長 奥村真吾

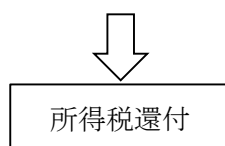
<http://www.okumura.ne.jp>

I ワンルームマンション経営と節税



① ワンルームマンション投資で所得税・住民税を節税

年間家賃収入 < 減価償却費 + ローン利息 + 固定資産税・都市計画税 + マンション管理費 + 修繕費



② 相続税対策になる

マンションの相続税評価額はマンションの取得価額ではなく、固定資産税評価額となります。この固定資産税評価額は取得価額の 30%~40%が目安です。したがって 1,000 万円（建物部分）で購入したマンションでも $1,000 \text{ 万円} \times 40\% = 400 \text{ 万円}$ が相続税評価額となります。

さらにマンションを人に貸せば、借家権割合（30%）が控除されます。

$$400 \text{ 万円} \times (1 - 30\%) = 280 \text{ 万円}$$

なんと、1,000 万円で購入したマンションが 280 万円となるのです。タワーマンション購入で相続税対策を行っていることについて話題にもなっています。

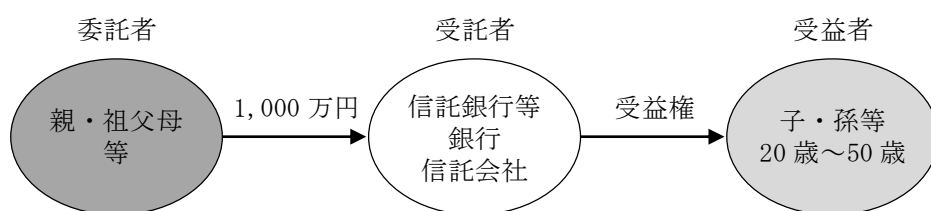
II 使える生前贈与

1. 結婚・子育て資金の1,000万円

個人の金融資産の増加から、親や祖父母が子や孫にお金を贈与し、消費力がある若い世代がお金を使うことによって経済を活性化する狙いから、贈与税が課税されない範囲が広がられることになりました。

平成27年4月から4年間の期間限定で、子や孫の結婚式の費用や引越、不妊治療などの出産関係の費用、ベビーシッターや医療費などに使えます。子や孫1人につき1,000万円まで贈与しても贈与税が課税されませんが、結婚費用として使えるのは300万円まで、新婚旅行費用などは対象外です。贈与された金銭は信託会社などの口座で管理され、認められた目的に使うときだけ、領収書などとの引き換えに現金を信託会社等からおろせます。贈与者である親や祖父母が死亡した場合は、その死亡時点でその口座に残っていた未使用残高が相続税の課税対象となります。その点では贈与者が生きていた間に使える贈与といわれます。

■ 制度の概要



2. 直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税措置の延長・拡充

平成25年4月1日から平成31年3月31日までの間に、30歳未満の者がその直系尊属から、教育資金に充てるため一定の要件のもとで1,500万円までの金額に相当する部分の価額については贈与税が非課税となります。

■ 教育資金とは以下のものをいいます

- ① 学校等に支払われる金銭
 - a 入学金、授業料、入園料、保育料、施設設備費、入学試験の検定料など
 - b 学用品の購入費、修学旅行費、学校給食費など学校等における教育に伴って必要な費用など
 - c 通学定期券代、留学渡航費など
- (注) 学校等とは、学校教育法に定められた幼稚園、小中学校、高等学校、大学(院)、専修学校、各種学校、一定の外国の教育施設、認定こども園または保育所等をいいます。
- ② 学校等以外に対して直接支払われる金銭で社会通念上相当と認められるもの(1,500万円)

のうち 500 万円が限度額となります)

- (1) 役務提供または指導を行う者（学習塾や水泳教室など）に直接支払われるもの
 - d 教育（学習塾、そろばんなど）に関する役務の提供の対価や施設の利用料など
 - e スポーツ（水泳、野球など）または文化芸術（ピアノ、絵画など）その他教養（習字、茶道など）の向上のために係る指導への対価など
- (2) (1)以外（物品の販売店など）に支払われるもの
 - f bに充てるための金銭であって、学校等が必要と認めたもの

3. 住宅取得資金 1,200 万円まで非課税

住宅取得等資金贈与の特例は、20 歳以上の子（その年の 1 月 1 日現在）がその直系尊属（父母、祖父母、養父母等）から住宅取得等資金の贈与（贈与者の死亡により効力を生じる贈与を除きます）を受けて、その取得した金銭で自己の居住の用に供するための住宅を新築、取得または増改築等をした場合には、その贈与を受けた金額のうち最高 1,200 万円（平成 28 年中）までの金額については贈与税が課税されません。

■ 非課税限度額が以下のとおりとされます

| 契約年 | 良質な住宅 | 左記以外の住宅（一般） |
|-----------------------|----------|-------------|
| 平成 28 年 1 月～28 年 9 月 | 1,200 万円 | 700 万円 |
| 平成 28 年 10 月～29 年 9 月 | 1,200 万円 | 700 万円 |
| 平成 29 年 10 月～30 年 9 月 | 1,000 万円 | 500 万円 |
| 平成 30 年 10 月～31 年 6 月 | 800 万円 | 300 万円 |

Ⅲ 相続税の大幅強化

1. 相続税の基礎控除の引下げ

相続税の基礎控除を「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」から「3,000万円+600万円×法定相続人の数」に引き下げ、相続税の再分配機能の回復を図ることとされ、遺産額から差し引いて税負担を軽減できる基礎控除額が40%削減されることになりました。

| 平成26年12月31日まで | | (平成27年より) | |
|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| (定額控除) | (法定相続人比例控除) | (定額控除) | (法定相続人比例控除) |
| 5,000万円+1,000万円×法定相続人の数 | | 3,000万円+600万円×法定相続人の数 | |

2. 相続税の最高税率が50%から55%に

平成27年から、相続税の最高税率を50%から55%に引き上げられるとともに、税率構造は6段階から8段階となりました。法定相続分に応ずる取得金額が5,000万円超1億円以下の税率は、従前同様、30%と変わりありませんが、平成27年からは、2億円以下の金額は40%、3億円以下が45%、6億円以下が50%、6億円超が55%と、課税強化が図られています。

【相続税の税率構造】

| 法定相続分に応ずる 取得金額 | 平成27年 から |
|-------------------|-------------|
| 1,000万円以下の金額 | 10% |
| 3,000万円 〃 | 15% |
| 5,000万円 〃 | 20% |
| 1億円以下の金額 | 30% |
| 2億円 〃 | 40% |
| 3億円 〃 | 45% |
| 6億円 〃 | 50% |
| 6億円超の金額 | 55% |

【相続税の速算表】

| 平成27年から | | |
|-------------------|-----------|-------------|
| 法定相続人に 応ずる取得金額 | 税率 (%) | 控除額 (万円) |
| 1,000万円以下 | 10 | — |
| 3,000万円以下 | 15 | 50 |
| 5,000万円以下 | 20 | 200 |
| 10,000万円以下 | 30 | 700 |
| 20,000万円以下 | 40 | 1,700 |
| 30,000万円超 | 45 | 2,700 |
| 60,000万円超 | 50 | 4,200 |
| 60,000万円超 | 55 | 7,200 |

3. 贈与税の税率の見直し

若年世代への早期資産移転をより一層推進する観点から、相続税率の見直しと併せて、若年世代を受贈者とする贈与税の税率構造が見直されることになりました。

相続税率との兼ね合いから、贈与税の最高税率は50%から55%に引き上げられました。

相続時精算課税制度の対象とならない暦年課税の贈与財産に係る贈与税の税率構造について、次の改正が行われました。

20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合の税率が緩和され、1,000万円以下の金額に対する税率40%が30%に、1,000万円超の金額に対する税率50%が1,500万円以下の40%に、3,000万円以下45%、4,500万円以下50%に緩和され、4,500万円超が55%と細分化されました。

また、この「20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合の税率」とは別に、「一般の贈与税率」が設けられ、贈与税に二種類の税率が設けられることになりました。

(1) 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造

20歳以上の者が直系尊属（父母、祖父母、養父母等）から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造については、生前贈与による財産の有効活用を図る観点から、次のように緩和されました。

| 平成 27 年から | |
|-------------------|-----|
| 基礎控除及び配偶者控除後の課税価格 | 税率 |
| 200 万円以下の金額 | 10% |
| 400 万円 // | 15% |
| 600 万円 // | 20% |
| 1,000 万円 // | 30% |
| 1,500 万円 // | 40% |
| 3,000 万円 // | 45% |
| 4,500 万円 // | 50% |
| 4,500 万円超の金額 | 55% |

(2) 上記①以外の贈与財産に係る贈与税の税率構造

上記（1）以外の贈与財産に係る贈与税の税率構造については、相続税の最高税率の引上げに合わせ、次のように改められました。

| 平成 27 年から | |
|-------------------|-----|
| 基礎控除及び配偶者控除後の課税価格 | 税率 |
| 200 万円以下の金額 | 10% |
| 300 万円 // | 15% |
| 400 万円 // | 20% |
| 600 万円 // | 30% |
| 1,000 万円 // | 40% |
| 1,500 万円 // | 45% |
| 3,000 万円 // | 50% |
| 3,000 万円超の金額 | 55% |

※ 上記（１）と（２）の贈与がある場合は、それぞれの金額に応じてあん分計算をすることになります。

【贈与税の速算表】

① 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の速算表

| 平成 27 年から | | |
|-----------------------|-----------|-------------|
| 基礎控除及び配偶者 控除後の課税価格 | 税率 (%) | 控除額 (万円) |
| 200 万円以下 | 10 | — |
| 400 万円以下 | 15 | 10 |
| 600 万円以下 | 20 | 30 |
| 1,000 万円以下 | 30 | 90 |
| 1,500 万円以下 | 40 | 190 |
| 3,000 万円以下 | 45 | 265 |
| 4,500 万円以下 | 50 | 415 |
| 4,500 万円超 | 55 | 640 |

② 左記①以外の一般の贈与税の速算表

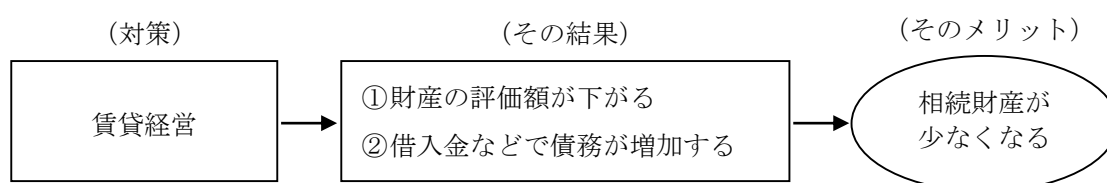
| 平成 27 年から | | |
|-----------------------|-----------|-------------|
| 基礎控除及び配偶者 控除後の課税価格 | 税率 (%) | 控除額 (万円) |
| 200 万円以下 | 10 | — |
| 300 万円以下 | 15 | 10 |
| 400 万円以下 | 20 | 25 |
| 600 万円以下 | 30 | 65 |
| 1,000 万円以下 | 40 | 125 |
| 1,500 万円以下 | 45 | 175 |
| 3,000 万円以下 | 50 | 250 |
| 4,500 万円超 | 55 | 400 |

IV 不動産活用と相続税対策を考える

◆ ワンルームマンション・区分所有建物を取得すると、なぜ相続税対策になるのか

相続税額を減らすポイントは、相続財産を減らすことですが、相続財産の量を減らすことができないのであれば、その評価額を引き下げの方法を考えることです。そうすれば、相続財産の価格は減少します。あるいは、借入金などの債務を増やして、全体として債務控除を利用して、相続財産を減少させることができます。

この両方のメリットを活かした方法が、賃貸経営なのです。



土地は、都会地の場合、一般に「路線価」で評価されますが、建物の場合は、市役所などが発行する「固定資産税評価額」を基本にして評価します。通常、「固定資産税評価額」は、実際にかかった建築代金の60%くらいが目安になります。

さらに、この建物を貸家にするると「貸家評価」になり、自家用家屋の評価額より、「借家権割合×賃貸割合」のぶんだけ評価額が下がります。

■ 賃貸マンションやその敷地を相続した場合の相続評価の仕方

