不動産経営者倶楽部 税務部会勉強会

開催報告

今月22日に開催された税務部会では税理士による相続税対策、節税対策としての米国不動産投資の講演が行われると共に、「設備耐震」をテーマにした事例報告会が行われた。「納税は国民の義務」といえども、払いすぎは愚の骨頂。そのなかで様々な手法があることについて、専門家から提示がなされた。3時間余りのセミナーだったが、実りも多いのではないだろうか。

第1部　特別講演

渡部会計事務所
税理士
渡部　和広氏

「相続対策の考え方～相続が争族にならないために～」

節税対策を最優先に据えるのは愚策

「火種が不動産」もしばしば生前贈与などの活用も念頭に

相続税の対象になる方がどれくらいいるかご存知でしょうか。少し前のデータですが、100人のうち4人です。このため、あまり身近ではない税金でした。ただ、昨年の税制改正で基礎控除が大幅に削減されたことで4800万円までは対象にならないということになりました。従来の8000万円は大きな額と思いがちですが、世田谷区あたりに戸建てを所有しているとそれだけで8000万円を超えます。これが4800万円になったことで都内に戸建住宅を所有している方であれば、相続税の対象になると考えてよいでしょう。誤解されがちですが、「相続＝相続税」ではありません。相続対策で一番大切なのは「争族」対策です。次に重要なのは納税対策、最後に節税対策です。これを混同して税金対策を一番に据えることで、前の2つがおろそかになってしまうことが多々あり、それだけは避けてほしいです。「争族」になる理由は不動産に起因するものが多いです。相続人が複数いる場合、双方に権利があります。が、相続財産が不動産しかない場合、どのように分けるかでモメます。また相続を受ける人の1人が父母の面倒を見ていた場合、この行為を数字的にどのように換算するかが非常に難しい。

◀熱の入った講演に出席者も聞き入る

離婚・再婚した場合も非常に厄介です。また一人の相続を受ける人が生前、財産をもらっていたとなると、これをどのように計算するかで「争族」になる可能性があります。ある相続人に集中させるというのも争いになります。ではそのなかのひとつで特別受益についてどのように計算するか。生前、財産分与などを受けていた場合、相続人の権利は等しいので、特別受益を一回相続財産のなかに戻して等分することになります。最近、遺言書を書くというケースも多いですが、ここにも失敗例はあります。たとえば遺産の書き漏れです。預金や不動産の一部を書いていなかったとなれば、それは遺言書の対象にはなりません。また遺言の有効性をもって争われることもあります。後で書かれたものが有効になりますので、高齢になって痴ほう症などを患い判断能力が無い場合は内容の有効性を問われることはあります。その遺言書をどのように解釈するかについても「争族」になりえます。このようなトラブルを避けるための方策は何か。まずは家族間の綿密なコミュニケーションです。もちろん、遺言書は当人の意志で書くことができるのですが、「争族」を避けるためにもコミュニケーションは重要です。また極端な配分は避けるべきです。家督という考え方も古いのですが、長男に全てを渡すというようなこともめごとの原因になります。また公正証書遺言にすることも対策のひとつです。自ら書くものを「自筆証書遺言」と呼びます。自筆証書遺言には日付が入っていないことも多く、いつ作成されたのかわからないことも多いです。それを避けるためにも公正証書遺言にされることをお勧めします。ここまでは「争族」の対策でしたが、次は納税対策です。相続税は金銭での一括払いが基本ですが、最長20年の延納と不動産や証券の物納という例外もあります。ただこの例外に当てはまるには条件があります。その条件のなかでも厳しいのは「相続人の手持ち財産に現金がない」ことです。息子にも現金がないというのをクリアするのは厳しいです。これが当てはまると、審査に入ります。たとえば家賃収入で20年以内に納めることが可能か、もしそれが難しければ物納となりますが、現実的にほとんどは延納となります。ここで節税対策を事前にやって1億円から8000万円のマンションを建てるとしましょう。もし稼働率が下がったらどうするか。平成27年の1月に基礎控除の引き下げが行われたとき、金融機関からのアドバイスもあって節税対策で賃貸住宅が多く建てられて供給過剰となっています。神奈川県などでも空室率が34％ほどとなりました。金融機関はほぼ満室状態が続くことを前提にしていますが、現実は異なるということです。最後に節税対策の話をしましょう。単純に節税対策としてマンションを建てるのは効果はありますが、その後の経営も考えていただきたいところです。また贈与も有効です。生前贈与には贈与税がかかります。税率は相続税よりも高いですが、基礎控除がありますのでこれを活用することで相続税よりも安く納めることができます。加えて相続時精算課税制度というものがあります。これは今の時点では贈与税はかかりませんが、亡くなった後に相続税での計算となります。この利点は収益不動産を移した場合、入ってくる家賃収入は息子のところに入ります。それで相続税を払うということも可能になります。条件ですが60歳以上からこの制度を利用することができ、財産を移せるのは直系です。財産が複数ある場合には、誰に継がせるかの遺言代わりにもなります。デメリットもありまして、年齢制限もそうですが、もし建物の評価が下がっても贈与時点での計算となるということです。またこれら以外にも住宅資金贈与、教育資金贈与などがありますので、最適な方法を選ぶべきでしょう。まとめますが、「争族」対策、納税対策の順番が重要です。これをやらずに節税対策を行うのは愚の骨頂です。遺言書を作成するにしてもコミュニケーションを密にとり、内容についても家族内で共有できているというのが重要です。

第2部　協賛企業セミナー

AAI
取締役マネージングディレクター
阿部　勝利氏

「『節税対策』と『資産形成』を両立する米国不動産投資の魅力とは」

空室リスクは少なく、物件の需要も底堅い

中古物件市場は活発 長期保有で高い収益を

当社、アドバンスドエステート　キャピタルインターナショナルインク（AAI）は米国不動産投資のコンサルティングを行っています。現在アメリカの不動産投資が注目を集めています。日本の不動産とは3点の違いがあります。まず1つ目は空き家、空室を心配する必要がない、2つ目は家賃の値下がりを心配する必要がない、3つ目は物件の価格が定期的に上昇している、この3つのポイントがアメリカ不動産投資の特徴です。今後も人口の上昇や経済の成長によって、不動産は安定していくと思われます。アメリカでは一般的に住宅に投資を行うことによって節税と資産形成をしています。アメリカ人の持ち家の意識は、リーマンショック以降は家を保有するという考えが少なくなっています。借家で、6～7年で仕事の都合や家族の都合によって住みやすい家に引っ越す文化が定着しています。州によって差はありますが、全体的に賃貸需要は活況を呈しています。カリフォルニア州やロサンゼルス周辺では空室率が3～4％となっています。日本国内では空き家が820万と26～27％の空室率を考えると、アメリカは空室リスクを心配する必要がないことが特徴の1つです。次に中古不動産に対する比率と寿命について話していきます。アメリカの不動産は7割から8割が建物の価値で残りの2～3割が土地の価値となっています。原価償却の計算は建物価値がポイントになりますが、アメリカの場合は建物の価値が大きく占めています。日本の居住者がアメリカの不動産を購入した場合にだけ日本の中古資産還元法の法律が適応されるので、木造22年以上経過している住宅については4年間で償却することができます。実際の償却効果ですが、アメリカの不動産は数千万円から数十億円と様々な金額サイズがあります。医者や弁護士、実業家から引き合いが多いのは5000万円です。これを例とすると、5000万円に8掛けした4000万円が償却対象となります。4000万円を4年で割り、1000万円ずつ4年間で償却することができます。税率は1800万から4000万円の人ということで、所得税と住民税で最高税率50％を想定しています。5年間保有すると長期譲渡税で20％の税額となります。当社の物件事例を挙げますが、アメリカの東海岸のニュージャージー州の建物で、ニューヨークのマンハッタンの対岸にあるコンドミニアム型の物件です。この建物は築26年経過している木造で、建物の比率は80％です。この物件の特徴ですが、フェリー乗り場が近接しています。ニューヨークの家賃や物件価格が高いため、金融街に勤めている人はフェリーで通勤しています。この建物の入居者の大半は金融街に勤めている人です。家賃は2500ドルですが、入居者にとって高いという感覚はありません。内装ですが80㎡のベッドルームや共有のジムスペースやプールもありますが、一番の売りは各部屋からマンハッタンを望むことができ、夜景がきれいで高級感のあふれる物件です。最近ではアメリカの学会に参加する医者の先生が購入しています。立地も対岸から地下鉄で15分乗っていただくとエンパイアステートビルの下に着きます。ほとんどニューヨークといっていい場所ですが、物件の価格はニューヨークの7掛けから6・5掛けの値段となっています。非常に穴場感のある物件です。開発も行われ、5万人のユダヤ人が昨年から今年にかけてニュージャージー側に移動しています。そういったエリアにある物件なので、キャピタルは見込める事例です。ビジネスパーソンから9割ローンはでるのか、全て出るのかという問い合わせがありますが、アメリカの場合は物件的に審査が難しいという理由で日本の金融機関では100％ローンはありません。我々の提携の国内金融機関は55％ぐらいのローン比率で、金利は3％です。日本のメガバンクは5億5000万から6億でないと審査のほうがコストがかかるという理由から取り扱っていません。基本的にはリコースローンで物件の担保や信用保証が必要ですが、先々はノンリコースローンで物件だけに担保保証をすると金融機関で調整しています。LTVでだいたい50～55％になります。元本返済はこのモデルだと月々4万円に金利を足したものでローンを誘導させてもらうことが可能です。法人の場合は税率が36％で売却時の税率も36％になります。メリットは4年間の中で36％分を修繕関係などの費用に充てる準備として利用することもできます。アメリカ不動産は中古不動産の注意点ですが、中古であることで欠陥と瑕疵リスクがあります。エリアによっては家賃が低く、傷んでいることもあるので立地と構成を見極めることが必要です。2つ目は空室と家賃滞納リスクです。地方部になると空室率も6～7％になってくるので、空室状況の確認と家賃滞納をしない住人に住んでいただくことです。アメリカの不動産は貸し手が強いので、投資は非常にやりやすいですが、裁判の可能性もあるので、テナントの選別は重要になります。もう一つの大きな点ですが、天候リスクもあるので、エリアを選ぶことが大切です。アメリカ人を管理する上で大切なことは相手の家族を理解した上でコミュニケーションを大事にすることも重要です。当社ではセミナーや個別の相談にも対応しています。本日はご静聴ありがとうございました。

「ビル設備耐震診断と対策および税務について」

第3部 事例報告会

BCP対応を策定しておくことは企業としての責務を果たしている証明に

税務部会 座長
梅原ビルディング 代表取締役
梅原 伸二郎氏

震災対策に取り組む企業や団体を紹介

梅原 今日は岡野眞氏を紹介させて頂きます。皆さんご存知の渋谷道玄坂に設置されている7体の彫刻をコーディネイトした方で、また「上野先生を迎えに来ているハチ公像が改札口の方を向いていないのはおかしい」として像の向きを変えた方です。耐震の話なのですが、私どもは先般、鉄のドアが歪んで開かなくなったり錆びて開かなくなったりするのを解決するために、「週刊ビル経営」で紹介されていた「デレル8」という製品を取り付けたところスムーズにドアが開くようになりました。そうしたことをきっかけに色々とやっていたところ、岡野氏が耐震にまつわる活動を行っていらっしゃることを知りました。「耐震」といいますと、躯体の安全性だとかそうした事ばかりが取りざたされます。しかし、それで建物が耐えたとしても、中の配管だとか電線だとかは大丈夫なのかは別問題です。私のところでも、東日本大震災の時には一本だけ使っていない配管が外れて中に残っていた水が噴き出したりしました。その後、そうしたことに対してケアしていかなければと考えるようになりました。今朝6時にまた大きな地震があれてきた分野でありますが張られたりと色々な事情があってここについてよく知っているのは保険会社や消防庁の方など限られています。私どもの会員の中にはそうした組織に属する方もいるため、だいぶ情報も入ってきます。実際に、関東大震災は別として、阪神淡路大震災でも相当な企業が孤立無援で廃業、倒産に追い込まれています。これは東日本大震災の時も同じで、148件が3年間で倒産しています。大企業であれば全国的なネットワークなどでサポートがあるのですが、日本の大多数を占める中小企業はそうはいかず倒産ということになっています。先日の熊本の地震の際にも老舗のスーパーが閉店することになったケースがあり、熊本労働局の報告では一カ月後までに失業相談が5380件あり、240社への聞き取り調査では回答の6割で設備に被害を受けていると報告がなされています。BCPに対応することによるメリットとして、お客様対応が向上するということがあります。テナントに対して、「このビルはBCP認証を受けているので安心ですよ」とアピールでき、大手企業に対して契約の成立に寄与できるだろうと考えられます。さらに法律的なサポートも受けることができるようになります。東日本大震災の時にある金融機関系のオフィスで不幸にも犠牲となってしまった方がいて裁判になった事例があり、BCP対応を十分に行い避難訓練なども日頃からやっていたということで会社側が勝訴したという話がありました。BCP対応をしておくことで、企業としてやるべきことをやっていたという証左になるのです。BCP対応で、なるべく早くビルの健康を示して頂きたいと考えています。

白山工業
社会防災システムユニット システムグループ 主任
長谷川 歩美氏

長谷川 私からは減災システムの事例紹介を行わせて頂きます。当社は日本全国に地震観測網をもつ防災科学技術研究所や主要な大学の地震観測システムの構築に携わっております。これまでは地震の研究の分野でシステムを使って頂くことが多かったのですが、近年は緊急地震速報や計測地震防災システムのような民間向けの新防災システムを展開しております。建物管理者は地震発生時には様々な判断が求められます。ビルに留まるか、避難するか、事業継続はできるのかといった判断や、テナントからはビルの安全性について説明を求められることもあると思います。しかし、客観的な被害の情報やデータがないとこうした判断はできないのではないでしょうか。そこで、当社は建物の揺れを測ってより被害の実態に近い指標を用いて防災に役立てるというコンセプトで計測地震防災システムを開発・展開しています。今は主に超高層の建物で利用されており、地震発生時の判断をサポートするシステムとなっております。システムの特長として、地震が発生した後、揺れが到達するまでの間に、緊急地震速報によって大きな地震が発生したことを知ることができます。それによって安全確保や初動体制の確立等が早い段階で可能となります。揺れている最中はビルがどれくらい揺れているか把握することができ、テナントからの問い合わせにも応えられるため安心材料の提供を可能としています。揺れが収まった後には揺れによる構造被害を推定できるため、建物をそのまま使っていいのかの判断ができます。

地震被害BCP研究会
代表幹事
岡野 眞氏

岡野 今日は事例報告会ということで、私たちの研究会に関わっている企業にも事例を紹介してもらいます。安心・安全をテーマとして診断とそれに基づいた対策が大切だという話をさせて頂きます。構造や躯体の耐震診断は30年以上前から巷にありますが、設備耐震診断というのは取りこぼさのです。地震の際、窓ガラスが落ちたり建物が歪んだりといった外部被害は報道にもよく出てきますし、国土交通省を中心に地方自治体でも耐震補強の補助金も出ています。一方、内部被害の実態についてはあまり明らかではありません。個人情報に関することもありますし、また災害後、建物の中を撮影しようにも規制線とかがでしょうか。

澤田 当社は軸受機器、すべり軸受というものを扱っておりまして、機械とか自動車関係に部品として納入されています。そのすべり軸受の技術から免震・制震という世界に飛び込んできております。免震構造でいえば、鉛プラグ入りの免震ゴムを扱っており、30年前にこれを用いた免震ビルを藤沢に自社本社ビルとして建てております。今朝も地震がありましたが日本は地震が多く、関東・東海・関西にかけては特に可能性が高いと言われています。東日本大震災以来建物を守るだけでなく事業の継続性、建物の中にいる人まで守らなくてはいけないとして、BCPに力を入れています。色々調べてみたところ、工場などの生産設備に支障が多かったことが聞き取れ、建物が無事でも生産設備の復旧に時間がかかったということが非常に多かったということです。我々としてはここを何とかできないかと考え、「ユニット型免震」、生産設備を丸ごと免震された台の上に乗せてしまおうという提案をしております。夏休み期間や連休中などの短期間でも設置ができることを目指して製品化しており、またかなり低コストであるともいえます。なおかつ、ユニット化しているため色々な組み合わせ方ができます。長い生産ラインだと地震が発生するとばらばらになってしまい復旧に時間がかかってしまいますが、免震ユニットの上だとばらばらにならずすぐに復旧できます。

オイレス工業
免制震事業部 技術部 建築設計課長
澤田 毅氏

岡野 基本的に地震となると住宅被害が多く報道されますが、私たちは主に中小ビル、ペンシルビルなどが単独でできるようなノウハウをできるだけ広めたり集めたりしたいと考えております。

不動産経営者倶楽部 新年会
平成29年1月31日開催決定！
詳細は次号以降の「週刊ビル経営」にて発表致します

こんなことでお困りの方に! ◎税金のこと◎法律の問題◎建物管理◎経営ノウハウetc.

ビルオーナーの応援団
「不動産経営者倶楽部」に入りませんか

入会者のみの多彩な特典が盛りだくさん!
1 勉強会へ無料参加!!
2 「不動産ソリューションBOOK」を毎号無料進呈!!（年4回発行予定・1冊3000円相当）
3 弊社主催イベントへの優先参加!!

不動産経営者倶楽部とは？
「週刊ビル経営」購読者による会員組織です。固定資産税や事業継承、資金調達などのノウハウについて研究する**「税務部会」**（座長・梅原伸二郎氏）、保証金や更新料の問題、テナント契約テクニックなどについて学ぶ**「法務部会」**（座長・稲垣俊勝氏）、経営リスクマネジメントや海外最新経営ノウハウ、テナントリレーションを伝授する**「不動産経営部会」**（座長・瀬川昌輝氏）、あらゆる管理のケーススタディやコスト比較、省エネのポイントなどを取り上げる**「管理部会」**（座長・青木邦啓氏）からなり、各部会ごとの勉強会を年に2回ずつ程度開催しています。勉強会後には軽食とお飲み物を囲んでの情報交換も開催。会員は、各勉強会には無料でご参加いただけます。

不動産経営部会 座長
昌平不動産総合研究所 代表取締役
瀬川 昌輝氏

法務部会 座長
瑞宝興業 代表取締役
稲垣 俊勝氏

税務部会 座長
梅原ビルディング 代表取締役
梅原 伸二郎氏

管理部会 座長
鈴丈エステートサービス 代表取締役
青木 邦啓氏

入会資格
不動産オーナー 「週刊ビル経営」ご購読者
初年度会費 1万円
※「週刊ビル経営」を3年以上継続してご購読の方は**無料**

入会申込書
読者番号
貴社名
ご担当者名
ご住所 〒
TEL
FAX
E-mail
所有不動産概要

お申し込みは
FAX03-3543-5839まで
不動産経営者倶楽部
東京都中央区銀座7-17-12（株）ビル経営研究所内
TEL.03-3543-7421