上手な経営手法で節税対策を

不動産経営者倶楽部 税務部会 勉強会再現

先月末に開催された不動産経営者倶楽部・税務部会勉強会。今回は相続税増税に絡む生前贈与の効果的な活用法、リーシング力を高める建物改修、減価償却のポイントをテーマに、専門家やビルオーナーを講師に招き講演が展開された。税務の知識を高めることは自身のビル経営を改めて見直すことでもあり、より健全な経営を目指す第一歩となるだろう。専門性が求められる分野であるだけに、こうした専門家の意見は貴重な知識となり得る。今頁は勉強会当日の模様を余すことなく振り返っていこう。

賛助会員セミナー

相続税は今後どうなる？ 生前贈与の効果的活用法

メットライフアリコ生命保険
コンサルティングセールス研修部　税理士
篠崎　光男氏

社会保障と税の一帯改革が衆議院で可決しましたが、相続税増税は削除されました。しかし、平成25年度の税制改正に向けて今年中に検討されます。このように相続税の増税路線がトレンドになる中、大勢の方が行っている対策が「生前贈与」です。相続税増税の内容ですが、まず基礎控除額が引き下げられます。改正前の基礎控除額が「500万円＋（1000万円×法定相続人数）」の場合、改正後は基礎控除額のラインが6割掛けになりますので、「3000万円＋（600万円×法定相続人数）」。4800万円以上財産を残すと相続税がかかってきます。2つ目が税率です。改正前の最高税率は50％になっていますが、改正後は最高税率が55％に引き上げられます。平成27年1月1日以降の相続からの適用を予定しています。相続税増税の対策としての生前贈与ですが、贈与で一番多いのは現金です。しかし、生前贈与したお金を無駄に使うケースもあり、現金を渡すよりは贈与したお金で保険に入ることで将来の納税資金に充てることもできますので、より効果的です。また、生前贈与では贈与税がかからない年間110万円以内で贈与される方が非常に多いのですが、証拠を残しておく意味合いで110万円より多く贈与し、あえて贈与税の申告書を出して対応される方もいます。110万円を少し超えた金額で税金を払う方もいますが、実は大幅に超えたほうが相続税対策になります。例えば、法定相続人が9名、1年間で310万円の現金を贈与したとします。110万円以下の非課税枠を大幅に超えますので贈与税がかかりますが、結果的に相続税・贈与税を含めてトータルで安くなります。生前贈与を行わず3億円の財産を残して5年後に亡くなった場合、5800万円の相続税が必要になります。一方、贈与税をかけて310万円の現金を贈与した場合、贈与金を差し引いた財産が2億7210万円。贈与税は計180万円かかりますが、贈与税と相続税をあわせると4864万円になり、936万円も少ないのです。今回紹介したケースでは贈与額は310万円でしたが、本来は相続税を試算して贈与額を決めるべきですが、計算が大変です。そこで、当社では相続税の試算を無料で行わせていただきます。

特別講演

テナント複合ビルでの改修ポイント ～建物リスクを回避しリーシング力を向上させる改修とは～

ケイアイコンサルタンツ
取締役
伊黒　武氏

今日はビルのリニューアル、コンバージョンについて、事例をもとにお話します。まず1フロア約500㎡の10階建ての事務所ビルの事例ですが、耐震診断・耐震補強を実施した後フロアを低層部と高層部に二分し、低層部を飲食店、高層部をフィットネスクラブとしました。店舗はおおむね1フロア1テナント。もとが事務所でしたので天井高が少し苦しかったのですが、まとまった賃貸が期待できるフィットネスクラブも導入しました。2番目の事例ですが、これはもと百貨店です。設計管理から行いましたが床の耐荷重が350㎏ほどで、厨房設備などを設置する飲食店での使用は苦しかったです。約1万㎡が2棟のツインビルですが、これだけの床面積は特殊なテナントがいないとカバーできないこともあり、低層階をパチンコとカラオケとしました。中層階にはフィットネスジムや物販店、高層階に飲食店が入っています。3番目の事例はもとシティホテルです。宴会場、式場付きのホテルをどうするか、これも当社の設計管理で行いました。ホテルは客室の天井高が低くて使いづらく、用途が限定されます。つまり寮や研修所などですが、それ以外は建物自体を大規模に変えなければいけないのでコストもかかってしまいます。低層階の宴会場や式場の用途変更は、やはり飲食店、パチンコ、ゲームセンター、カラオケなどです。次に事務所ビルをテナント複合ビルへ改修する際のポイントをお話しします。ワンフロア500㎡程度のビルですとおおむね中クラスのビルになるかと思います。工事負担を抑えるためにいわゆるA工事（オーナー負担）ではなく、B工事（テナント負担）にすることもできると思います。工事に際しては、施工時に外装のイメージを一新することでビルの再生につなげることが可能です。エントランスは外部に設けることで開放的にし、エレベーターやエスカレーターの位置や数を変更してフロアの回遊性を高めます。エレベーターは15人乗り以上のものが最低2台は必要です。また事務所ビルの床荷重では厨房や水場の仕様が限定されてしまいます。床を強化すれば用途は広がりますがコストもかかります。そのまま使用することも不可能ではありません。次に法的な問題点として、エレベーターの防煙・耐震対応、ハートビル対応、駐車場附置などが挙げられます。また1500㎡を超える店舗などには法的な制限事項が増えます。電気容量や給水容量の変更、厨房排気ダクトの脱臭装置取り付けなども必要になってきます。こういった点が整理されれば、設計上の問題はクリアになっていくと思います。

事例報告会

▲講演内容に聴き入る参加者

税務から経営状況を知る オーナーが取り組む減価償却の実務と対策

裕幸社
代表取締役
平岡　直記氏

梅原　建物をめぐる税金として国税と地方税があります。地方税には主に固定資産税などがあり、地方自治体の主税局によって評価が行われ、納付書が送られてきます。その他に納税者が申告を行って税額を確定させる国税があり、納税者自らが申告するため、その内容や税額は幅があります。平岡さんは税理士の方への相談はもちろん、自らも勉強されて申告をしているとお聞きします。平岡さんが実施している税務対策についてお話しをしていただきたく思います。

平岡　私は士業ではなく、ビルオーナーですので、納税に関するアドバイスというのはできる立場ではないですが、ビル経営を行ううえで減価償却を含む税務について学び、どのように経営に取り組んでいるのか話させていただきます。当社が所有しておりますビルは現在、高稼働を維持していますが、いつ空室が生じてもおかしくないほど、不動産マーケットは厳しいと感じます。ただ、競争力を確保するためにも資本投下は欠かせません。予算は限られているため、いかにして効率的に投資を進めていくのかが重要なので、償却の仕組みなどを理解し、財務状況を見ながら安定した経営を心がけております。毎年、税理士の方から決算書類などを受け取り、お手元に保管しているお聞きします。しかし、オーナーは私だけではないと思います。自ら所有するビルの資産内訳を把握している方は、決して多くはないのでしょうか。私も当初は税理士の方に一任しておりました。ただ、どのくらいの期間で償却が終了するのかどうか把握していることで、資産をいかに効率よく運用するための貴重な情報となります。今ある建物の価値を考えた場合、新築時から現在までの工事履歴を紐解くうちに、帳簿上には、資本的支出または修繕費として計上しているのか、もしくは定額法ならびに定率法のどちらを使われているのか実態を明らかにすることで、今後、どのような選択が最適なのか浮かび上がると思います。なお、仮に修繕費であるか資本的支出であるかが明らかでない場合には、支出した金額が60万円未満、または支出した金額が前事業年度終了の時における取得価格のおよそ10％以下である時は修繕費として計上することが可能です。そして、平成19年度には法人の減価償却制度が改正され、平成19年3月31日以前に取得をした減価償却資産について、購入金額の95％に到達した資産は残存薄価が1円まで償却することができることになっております。ビルの築年数など、それぞれの事情によって異なりますが、当社が所有している神田のビルでは外壁の改修、設備の交換などを取り組み、資本的支出と修繕費にするもので選別して計上したほか、除却ならびに解体工事について損金計上を行い、大規模改修のコストを下げました。また、個人名義から法人である裕幸社へとビルを売却することで、会社では中古ビルの取得をしたことと遜色ないため償却期間が短縮され、毎年の償却額を多くかけられるようになります。減価償却への意識をはじめ、税務対策の準備に取り掛かることで、安定したビル経営に繋がるのではないかと思います。

梅原ビルディング
代表取締役
梅原　伸二郎氏

梅原　キャッシュフローの見直しを行ううえで税務の知識と仕組みを理解することは欠かせません。私の方からは固定資産税のことに関して言わせていただきますと、ビルの建設時に評点計算が行われ、評価された価格がずっと続いて変わらないので、固定資産税には減価償却という概念がありません。私が所有する渋谷のビルでは昭和49年に竣工しましたが、付帯設備を取り付け、取り除いたとしても評価は一定でした。ただ、航空写真などによりビルが増築したと分かると、税額が増える可能性もあります。本来であれば国税とともに合理的になってもらいたいです。あまりにも固定資産税が高くなれば、住居部分を3分の2を設けて評価の見直しを行うことも考えなければならないと思います。自ら所有している建物の固定資産税がどうなっているのかを含めて税務知識の習得が必要ではないでしょうか。