



蓮

NAO Letter

NAO
税理士法人

編集発行人
代表社員
高井直樹

〒500-8335
岐阜市三歳町4-2-10
TEL 058(253)5411(代)
FAX 058(253)6957

7月

(文月) JULY

16日・海の日

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31

ワンポイント 法テラス

全国どこでも法的トラブルの解決に必要な情報やサービスが受けられるよう、綜合法律支援法に基づき平成18年4月に設立された法務省所管の法人。正式名称は日本司法支援センター。今年1月からは、新たに認知機能が十分でない者及びDV、ストーカー被害者への法律相談等が業務に追加されました。

7月の税務と労務

- 国 税 / 6月分源泉所得税の納付 7月10日
- 国 税 / 納期の特例を受けた源泉所得税(1月~6月分)の納付 7月10日
- 国 税 / 所得税予定納税額の減額承認申請 7月17日
- 国 税 / 所得税予定納税額第1期分の納付 7月31日
- 国 税 / 5月決算法人の確定申告(法人税・消費税等)、11月決算法人の中間申告 7月31日
- 国 税 / 8月、11月、2月決算法人の消費税の中間申告(年3回の場合) 7月31日
- 地方税 / 固定資産税(都市計画税)第2期分の納付
市町村の条例で定める日
- 労 務 / 社会保険の報酬月額算定基礎届 7月10日
- 労 務 / 労働保険料(概算・確定)申告書の提出(全期・1期分)の納付 7月10日
- 労 務 / 障害者・高齢者雇用状況報告 7月17日
- 労 務 / 労働者死傷病報告(4月~6月分) 7月31日

相続対策と 土地活用のポイント



都市部では一部不動産バブルになってきているものの賃貸マンションを建てれば黙っていても儲かる、という時代ではもうありません。とりあえず相続対策という気持ちで賃貸マンションを建てると失敗する危険が多くあります。マンション経営は難しい、との自覚を持って、十年〜十五年先を見越した経営計画を立てることが必要です。

1. 三つの相続対策

相続対策には大きく分けて次の三つが考えられます。
(1) 採めない対策…遺言作成・遺留分の考慮等

(2) 相続税を納めるお金を貯める…生命保険・土地の売却等
(3) 財産評価を圧縮する…土地活用・不動産投資等

まずは、採めないようにしなければ、何のために財産を築いてきたのかわからなくなってしまう。次に、相続税は現金で納付することが原則ですので、納税資金を貯めることも大切なことですし、納税資金が確保できていれば、ある意味相続対策はできていることになります。最後が財産評価の圧縮で、土地活用、例えば賃貸マンションの建設は、不動産の評価を下げることでできますが、マンション建設資金の借入など負債を抱えるリスクもあるので、慎重に考えていきましょう。以下、失敗しない土地活用のポイント・土地活用で成功するための視点を考えてみます。

2. 失敗しない土地活用のポイント

(1) 土地活用の目的を明確にする
「土地活用」と一言で言っても、その活用方法は様々です。

その土地を使って何をしたいのかという「目的」、例えば相続対策なのか、所得税対策なのか、固定資産税対策なのか、などによって活用方法は変わってきます。

どの活用方法が最適なのかは、立地条件や市場の動向もあわせて検討を重ねる必要があります。その中でも、多くの地主の方が行っている活用は「アパートやマンションなど賃貸建物の建築」ですが、そのメリットは、節税効果、安定した収入の確保などがあります。まずは、なぜ土地活用をする必要があるのか、土地活用をする目的から明確にすることが大切です。

(2) 最適な活用方法を決める

土地活用の種類は、「建物を建てて貸す」「土地だけを貸す」「土地を貸し、建物は建ててもらう」の三つに分けることができます。それぞれの特徴や効果を比較し、土地活用を計画している土地の最適な活用方法を決めていくことが大切です。

① 建物を建てて貸す

3. 土地活用で成功するための三つの視点

① 賃貸マンション、賃貸アパート、戸建賃貸、高齢者住宅、店舗ビル等
② 土地だけを貸す
駐車場、コインパーキング、トラクルーム、貸し農園等
③ 土地を貸し、建物は建ててもらおう
コンビニエンスストア、ファミリーレストラン、スーパー銭湯、ホテル等

土地活用で失敗しない、土地活用で成功するためにはどうすればよいかというポイントはたくさんありますが、特に次の三つの視点が必要ではないでしょうか。この三つの視点で土地活用を考えていけば、成功する確率が大きくなると考えられます。土地活用は相続対策に適しているとはいえず、これからは「収益性を考える」ことが大切になってきます。

また、賃貸事業には次のようなリスクがあります。これらの問題点にどう対処していくか、

事前に方向性を決めておけば、健全なアパート・マンション経営が可能となってくるでしょう。もし、その対策を怠れば、気づかないうちに家賃が下がりギリ貧になっていき、手を打ちたくても打てなくなってしまうということになりかねませんので、注意が必要です。

〈賃貸事業のリスク〉

- ① 家賃の下落（当然、下がってくる）と認識しておくべき）
- ② 空き室率の増加
- ③ 間取りの陳腐化（時代のニーズに合わなくなる）
- ④ 滞納の増加
- ⑤ 犯罪での被害
- ⑥ メンテナンス・リフォーム費用の増加
- ⑦ 大規模修繕の資金の捻出
- ⑧ 金利の増加など

(1) 投資分析の視点

アパート・マンション経営

(2) 市場分析の視点

の出発点は、投資分析にあるといえます。その物件が確実な利益をもたらすものかどうかの判断は、「投資」という側面から厳密な分析をする必要があります。単純に「利回りが〇%以上あればよい」というようなものではありません。資金繰り表を作成して収益性と安全性を見て、十年先、十五年先の事業収支も予想し、それをきちんと把握しておくことで、返済や空き室などのリスクを見極めることができます。ようになると考えられます。

例えば、新しいマンションを建てる立地として一番良いのはどんな場所だと思われませんか？まだマンションが一つも建設されていない地域でしょうか？実は、マンションを建設する場所としては、もうすでにマンションのある地域の方が望ましいと考えられます。その理由は、その地域にマンションに対する確実なニーズがあるからです。すでに部屋を借りていて、空き室を探していないかたとしても、す

ぐ近くにもっと条件のよい賃貸マンションが建設されれば、そちらに引越すことを考える人もいるのではないのでしょうか。

また、市場調査がしやすいというメリットもあります。すでにその地域のマンションで生活している人がいるということは、どういう部分に不満を感じているのかなど、実態に基づいた正確な市場調査ができるということになります。

そして、その地域の賃貸マンションの家賃の相場や基本的な設備といったことも調べればわかります。何もない場所に新しく作ることも、時にはすでにある場所だからこそ好条件で経営を進めることができるという場合もあります。

これからの賃貸住宅は、市場調査により、①「需要と供給」のバランスを調べ、②「入居者ターゲット」を確定し、③「適正家賃」「空室率」を算出することが大切になってくるでしょう。「入居者が求

めているけれど、地域にない間取り」のマンションを作る

ことがポイントです。入居者層を絞ってしまうことは、どんな人でも喜んで住みたいと思える環境とは離れてしまうかもしれません。そのカテゴリー（女性専用・ペット共生・防犯等）に確実に需要があるならば、空室は埋まると考えられます。

(3) 税金対策の視点

これからの時代、賃貸アパート・マンションオーナーも経営者の意識を強く持つ必要があるのではないでしょう。税金の知識を学び、数字的なことや利回りなど、きちんと現実的な目標を立てる必要があります。そして、経営方針や中期経営計画、年度経営計画などを作成するようにすべきでしょう。

節税対策の面から考えるとどのような建物を建てればよいのか？どのような構造で建てればよいのか？などを考え、きちんとした経営計画を持つうえで、土地活用を始めることが大切だと考えられます。

異文化交流

先日、小さな子どもを持つ友人が、「近所で専用自転車に子どもを乗せて走らせていたところ、外国人の団体旅行客らしき方々から驚きの目で見られた」と話していました。

「自転車」という、それこそ世界中で使われているごく一般的なものに、彼らはなぜ目を引かれたのでしょうか。

子ども乗せ自転車について調べてみると、日本でも海外でも、自転車の荷台にチャイルドシートを取り付けるものが一般的ですが、国によっては、それ以外にも箱型や牽引型など、様々な形があるようです。

偶然、前述の観光客の方々の国ではあまり見ないタイプのものだっただけかもしれませんが、しかし、この小さなできごとを聞いて、異文化交流という言葉をもと思い出しました。

インターネットのおかげで、私たちは

様々な情報を簡単に得ることができるようになりました。しかし、自分自身の体全体で感じたことのインパクトは、画面上で経験したそれとは比べ物になりません。

たとえば、旅行などで見た景色、出会った人や物、貴重な体験、中には危険な場面に遭遇することもあると思います。その時感じた驚きや感動は忘れられないものとなるでしょう。

自分の「当たり前」ではないものに触れ、心動かされるのが、新しい目を養ってくれます。自分とは異なるものと出会った時に、どう向き合い、どう付き合っていくか。

世界がこんなにも近くなった今、私たちは自ら大海に飛び出し、その答えを模索していくことが求められているのでしょうか。そしてその答えは、単に外国と自国という括りだけでは収まらない、すべての異文化に対する答えなのだろうと思います。

工場見学

今、数多くの場所で工場見学をすることができますが、どのような場所が人気なのでしょう？

大手旅行口コミサイトのトリップアドバイザーによる、2017年のランキングが出ています。

1. トヨタ産業技術記念館(名古屋市)
2. JAL工場見学(東京都大田区)
3. サントリー山崎蒸溜所(大阪府島本町)
4. 鉄道博物館(さいたま市)
5. ニッカウヰスキー余市蒸溜所(北海道余市町)
6. インスタントラーメン発明記念館(池田市)

大人だけならお酒の工場も楽しそうですが、子どもと一緒になら、乗り物や食品等の工場もよいですね。ただ見学するだけでなく、自分で手作りしたり職業体験ができる場所なら、子どもにとっても素晴らしい体験になりそうです。

海の日

七月の第三月曜日は海の日です。ハッピーマンデーで三連休になりますので、お出かけになる方も多いと思います。

「海の恩恵に感謝し、海洋国家日本の繁栄を願う」という目的で、平成七年に制定されました。制定当初は、前身である「海の記念日」に倣って七月二十日でしたが、平成十三年の祝日法の改正に伴い、七月の第三月曜日

となりました。

七月二十日とは、明治九年に明治天皇が東北を巡幸された折初めて船に乗り青森から横浜に到着された日だそうです。

歴史や由来のある記念日のため、ハッピーマンデーにとらわれず、元の七月二十日に戻そうとする動きもあるようです。