

ART TIMES

June
2022

06

評価額はどうか決まる？

不動産の節税効果と 早めの相続対策のススメ

注目の空室対策アイテム

進化する自動販売機で
入居満足度&売上アップ

本格稼働開始

賃貸住宅管理業法
知っておくべき4つのポイント



大雄開発株式会社

評価額はどうか決まる？

不動産の節税効果と 早めの相続対策のススメ



残される家族のため、少しでも早いうちから進めておきたいのが相続対策。しかし、保有する資産がどのように算出され、どれくらい課税されるのかを大まかにでも把握しておかなければ、対策のための適切な方法も選べません。賃貸経営をする者として、まずは所有する不動産の価値を調べる基本を押さえましょう。

不動産で評価額を下げて節税効果を狙う

相続税は、財産の価値を金額換算した「評価額」に対して課税される仕組みです。評価額は原則として時価とされますが、財産によって評価のルールがあり、1億円の現金はそのまま1億円で評価される一方、用途が制限されるうえ時価の把握も難しい不動産の場合、家屋は時価の4～6割程度、宅地は時価の8割程度で評価されます。

この評価減のルールこそ、まさに不動産が相続税対策とされる理由のひとつです。現金1億円であればそのままの評価額ですが、1億円で購入して8000万円程度に評価される宅地に資産を組み替えれば、その差額だけ課税対象額を減らせるというわけです。

宅地の詳細な評価額は、「路線価方式」または「倍率方式」という計算方法で求めます。どちらを使うかは土地の所在地次第で、市街地なら前者、郊外なら後者となるのが一般的です。

「路線価方式」による相続税評価額の算出方法

路線価とは、国税庁が公表する、道路(路線)に面する宅地1㎡あたりの価額のことです。宅地の相続税評価額もこの路線価をもとに計算され、例えば下図のように道路に「200D」と記されている場合、その道路に面する土地は1㎡あたり20万円となり、仮に300㎡の宅地を所有していたとすれば、その土地の相続税評価額は6000万円と計算されます。

※200D:1㎡あたり20.0万円。Dは借地権割合を示す記号



路線価×土地の広さ(㎡)＝路線価方式による宅地の評価額
例▶ 20万円×300㎡＝6000万円

「倍率方式」による相続税評価額の算出方法

一方、路線価が設定されていない郊外などの宅地は、固定資産税評価額に規定の倍率を乗じる「倍率方式」を用いて相続税評価額を算出します。例えば、固定資産税評価額5000万円、倍率1.1倍の宅地なら、相続税評価額は5500万円と計算できるわけです。

路線価および倍率は、国税庁WEBサイト「財産評価基準書」で調べることが可能です。

借地権割合40%、宅地倍率1.1倍の土地の例

用途地 地 域 名	借地権割合	固定資産税評価額に乘ずる倍率等					
		宅地	田	畑	山林	原野	牧場
市街化調整区域	40	1.1	中	38中	89中	121中	225
市街化区域	—	路線	比率	比率	比率	比率	

固定資産税評価額×倍率＝倍率方式による宅地の評価額
例▶ 5000万円×1.1倍＝5500万円

さらに評価2割減、「貸家建付地」

ここまで路線価方式・倍率方式による宅地の評価方法を確認しましたが、アパート等が建つ宅地はさらなる評価減の計算があります。賃貸住宅の建つ宅地は「貸家建付地」と呼ばれ、自用地としての評価額に「借家権割合」と「借地権割合」が考慮された評価がなされるのです。借家権割合は全国一律30%、借地権割合は各土地に設定された割合が適用され、次の計算式によって相続税評価額が算出されます。

$$\text{宅地の評価額} \times \{1 - (\text{借家権割合} \times \text{借地権割合})\} = \text{貸家建付地の評価額}$$

先ほどの『路線価:200D』の例では、土地の借地権割合はD(60%)と設定されていました。つまり、アパートの建つ300㎡・宅地評価6000万円の貸家建付地の場合、その評価額は借家権割合30%、借地権割合60%が加味され、4920万円に圧縮されることになります。

例▶ 6000万円×{1 - (30%×60%)}＝4920万円



過度な節税は「税金逃れ」!? 約3億円追徴課税の判決に学ぶ

今年4月、相続税対策をめぐる最高裁判決が業界内で話題となりました。この案件は、路線価方式を使って財産評価を行ない、数億円規模の節税を図った相続人に対し、国税局が約3億円の追徴課税を行なったことから訴訟に発展。財産評価の基本とも言える路線価方式と国税局、果たしてどちらが正しいのかと判決に注目が集まりましたが、最終的に最高裁は、国税局の追徴を適法と認定。路線価方式の否定とも捉えられかねない判決は、多くの賃貸経営者や不動産業界人に衝撃を与えました。

しかし実際のところ、判決の焦点は路線価方式の正当性よりも、税金逃れと取られるような相続人らの過度な節税姿勢と言えます。路線価も倍率も、どちらも評価額が時価の8割程度で算出されるよう設定されていますが、路線価の設定があるような市街地では時価の変動が大きく、時としてその8割という目安とかけ離れた価額が路線価に設定されてしまう（時価の変動に路線価の設定が追いつかない）ことがあります。当案件も同様のケースであったため、相続人らは13.8億円で購入した2つの不動産の評価額を、路線価等から3.3億円という「8割」と程遠い価額で算出。さらには、多額の借

り入れで相続税は0円であると税務署に申告し、相続後短期で売却していたのです。

いくら路線価方式が国の認める評価減のルールでも、「相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行した（判決文ママ）」と見なされるような背景があれば、租税回避行為であるとして評価の見直しを求められても致し方ありません。相続税対策の際は、評価額圧縮を目的にするのではなく、あくまで収支重視の長期的不動産経営や、親族等の実際の居住を目的として不動産を取得するべきです。

折しも7月1日は、国税庁による最新の路線価発表日。この機会にぜひ相続税評価額を把握し、少しでも早く円満相続への道筋づくりに取り組んでみてください。



注目の空室対策アイテム

進化する自動販売機で入居満足度&売上アップ

コロナ禍において、「非接触」というテーマから急速な進化と多様化を遂げたのが「自動販売機」です。AI搭載など多機能化のほか、扱う商品もドリンクやアイスのみならず個性的な商品が次々と登場。特に食品類は、冷凍技術・機器の進歩もあって、思いもよらないメニューが買えるようになったと話題です。

スペースを有効活用して売上を立てつつ、食事の用意が面倒、買い出しに行きたいけどスーパーが遠い、そんな入居者の悩みを自動販売機で解決してみてはいかがでしょうか。

近年話題の個性派自販機

ラーメン

有名店のラーメンを冷凍食品に。全国各地の味を堪能

鍋

水炊きやもつ鍋などの冷凍食品。好みの野菜を用意するだけ

おかず・軽食系

餃子、お好み焼き、唐揚げなど多種多様

スイーツ

プリンや焼き菓子のほか、パフェやショートケーキも



自動販売機の利点は、大抵は業者と契約するだけで商品の管理・補充等を任せることができ、スペースと電気代を用意する程度で運用できる点です。ただし、特殊な商品の機種ほど設置エリアに限られるうえ、物珍しさで商品を選ぶと入居者・近隣住民のニーズとズレが生じ、定期的な購入が期待できなくなる点には注意が必要。購入者の暮らしを想像し、あくまで「必要とされる商品」の提供を第一に考えましょう。

そういった意味では、食品や日用品など生活必需品を網羅的に提供する自動販売機を、近くにコンビニのないエリアなどで運用できると購買ニーズにも合致。商品が豊富なぶん割高なコスト等の問題をクリアできそうなら検討の余地あります。

■ ニーズに合わせ野菜や加工品などの販売も

もちろん、自分で商品を用意する方法もあります。ジャムや味噌などの加工品、温度管理が必要な商品は食品衛生法上の営業届出が必要ですが、畑でとれた野菜や果物、趣味で作っている小物などの販売は、自動販売機を購入・リースで用意することですぐに可能。こちらの場合もニーズに合わせた商品選択を意識しましょう。



本格稼働開始 賃貸住宅管理業法 知っておくべき4つのポイント

賃貸住宅の適切な管理運用、そして管理にまつわる不動産オーナーの取引の安全を確保するべく制定された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下、賃貸住宅管理業法)」。施行から1年間設けられた経過措置期間も終了し、2022年6月からはいよいよ同法も本格稼働となります。賃貸経営者として知っておくべきポイントをおさらいしましょう。

① 業者登録制度

まず大きな変更点は、宅建業者と同様に、賃貸住宅管理業者の登録制度が敷かれた点です。賃貸住宅管理業法の規定する規模や業態に該当する「賃貸住宅管理業者」は、国土交通大臣への登録が義務化され、無登録で管理業を行なった場合には罰則の対象となりました。

登録が必要となるのは、賃貸人から委託を受けて「賃貸住宅の維持保全」または「賃貸住宅の維持保全+家賃・敷金・共益費その他の金銭管理」を行なっている、管理戸数200戸以上の業者です。登録業者には賃貸住宅管理業の登録番号が割り振られるため、賃貸経営者はその番号を検索システム等で確認することで、相手が登録業者かどうかの判別が可能です。

なお、管理戸数が200戸未満でも制度への登録は可能である一方、200戸以上を管理しながら無登録となっている業者に対しては、2022年夏にも国土交通省による立入検査が開始される予定とのこと。今後、管理業者と接する際は登録番号に注目してみましょう。

登録番号の例

国土交通大臣 (00) 第00000000号

※更新回数の表示(2022年06月時点では01または02)

▶ 業者検索システム

<https://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/chintaiKensaku.do>



② 重要事項説明の義務化

従来は、賃貸管理を行なう会社と管理委託契約を結ぶにあたって特別なルールはありませんでしたが、賃貸住宅管理業者には賃貸経営者に対する重要事項説明の義務が課されました。重要事項説明書には、管理業務の内容や実施方法、管理の報酬、敷金や賃料等の引き渡し方法、契約の更新や解除にまつわる取り決めなど、管理委託契約の内容が詳細に、分かりやすく記載されます。

賃貸経営者が内容を理解しないまま契約を結んでしまうトラブルを防ぐことが狙いで、既に実施している業者も少なくありませんが、今回改めて義務として規定されました。なお、賃貸住宅管理業者から重要事項説明書が交付されない、説明がなされない等の場合には、国土交通大臣への申し出が可能です。

③ 財産の分別管理

賃貸住宅管理業者が家賃や共益費などを集金する場合や、契約時の敷金を保管する場合には、賃貸住宅管理業者はそれらを自社の財産と区分して管理する「分別管理」が義務づけられました。

具体的には、賃貸住宅管理業者は自社固有財産を管理する口座とは別に家賃等を管理する専用口座を用意し、帳簿上でも明確に分別管理をしていることが分かる状態にすることが求められます。万が一、業者の経営が破綻した場合にも賃貸経営者の財産を保全できるほか、賃貸住宅管理業者の運転資金に家賃等が流用されてしまうトラブルを防ぎます。

④ 管理状況報告

賃貸住宅管理業者には、対象物件の管理状況を賃貸経営者に報告する義務も課されました。賃貸経営者には少なくとも年一回以上の頻度で、入居者からの金銭の収受状況や建物の状況、管理委託契約の中で決められた管理業務の状況、入居者からの苦情の発生状況やその対応の進捗などが報告されることとなります。

そのほか賃貸住宅管理業者には、管理の責任者たる業務管理者の配置などさまざまな義務が課されますが、その一方で、これまで各社の判断で進められてきた「賃貸管理」の内容が明確になり、賃貸管理業に対する信頼性の向上、業界の透明化が期待されます。賃貸経営者としても、安心して管理を任せられるようになる賃貸住宅管理業法は歓迎すべきもの。今後の賃貸管理がいつそう発展することを期待したいですね。

