

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

9月

- 発行日：2019.9.1 第4巻12号（通算48号）
- 発行所：ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町3-17 TEL.0463-23-8187
- 発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>

記事1 大家さんのための税金基礎講座

マンション経営の節税シリーズ

所有者を奥様にしたケース

記事2 賃貸トラブルの現場レポート

【滞納事例】

息子に救われた58歳の父親

記事3 賃貸経営塾

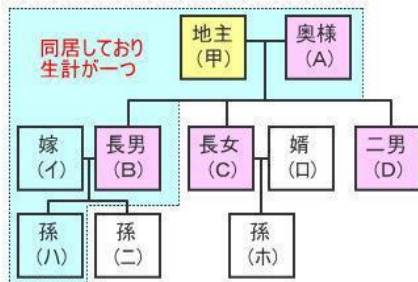
いよいよ10%消費税増税！

9月の花 秋桜（コスモス）

キク科・コスモス属 花言葉 「調和」「乙女の純真」

秋桜はキク科の一年草でメキシコ原産です。コロンブスのアメリカ大陸発見以後にヨーロッパに渡り世界中に広まりました。日本に伝わったのは19世紀末の明治時代といわれています。最初に持ち込まれたマドリード王立植物園の園長カバニレス神父によって名付けられました。「cosmos」は、英語や古いギリシャ語（kosmos）で「宇宙」を意味します。新大陸からやってきた珍しい花は神父の目に夜空と同じくらいとても整然とした自然の美しさに見えたのかもしれない。日本では秋に桜のように咲くことから秋桜（あきざくら）と呼ばれた、という説があります。

【マンション経営の節税シリーズ②】所有者を奥様にしたケース



アパートを3棟所有している甲さんは、賃貸マンションの建築計画を立てました。損益収支(利益)が年間800万円増えます

が同時に税負担が約400万円も増えるという計算です。

【甲さんの現況の所得】		【現況の税金】	
内容	金額	内容	金額
所得(利益)	10,000,000	所得税	1,374,800
配偶者控除	-380,000	住民税	887,000
他所得控除	-1,000,000	事業税	355,000
課税所得	8,620,000	合計	2,616,800

【甲さんの事業後の所得】		【事業後の税金】	
内容	金額	内容	金額
所得(利益)	10,000,000	所得税	4,159,500
計画案	8,000,000	住民税	1,717,500
配偶者控除	0	事業税	755,000
他所得控除	-1,000,000	合計	6,632,000
課税所得	17,000,000		※約400万円の増加

前回は甲さんの申告を青色に変更して、奥様に「専従者給与」を支給する節税策を検証しました。結果として税合計が506万円になり133万円(639万円-506万円)の節税という計算結果でした。今回は、マンションの所有者を奥様にした場合の節税効果を検証します。

【甲さんの所得】		【甲さんの税金】	
内容	金額	内容	金額
現在の所得	10,000,000	所得税	1,311,400
青色申告控除	-650,000	住民税	852,500
配偶者控除	0	事業税	355,000
他所得控除	-1,000,000	合計(1)	2,518,900
課税所得	8,350,000		

【奥様の所得】		【奥様の税金】	
内容	金額	内容	金額
計画案	8,000,000	所得税	987,400
青色申告控除	-650,000	住民税	699,500
他所得控除	-380,000	事業税	255,000
課税所得	6,970,000	合計(2)	1,941,900

2人の税合計 4,460,800円 (合計(1)+合計(2))
 対策前 6,632,000円から約217万円の節税です。

マンションの所有者(名義)を奥様にした場合で計算しました。甲さんと奥様は、いずれ

も青色申告を採用し、65万円の特別控除の適用を受けることにしました。

甲さんと奥様の税額の合計が4,406,800円(合計(1)+合計(2))となります。甲さんが単独で経営するより約217万円(663万円-446万円)の節税となり、奥様に「専従者給与」を支給する方法より約66万円(512万円-446万円)の節税になります。

この計画は、甲さんの土地に奥様のマンションを建築するわけですが、「地代はどうするのか?」という疑問を持たれる方が多いですね。結論からいいますと、地代はゼロにすべきであり授受すべきではありません(これを使用貸借といいます)。もし地代の授受があると賃貸借となりますので借地権が奥様に無償で移り、贈与税の対象となります。なお、土地の固定資産税相当額を負担するのは問題はありませんが、それも必要ないでしょう。

実は、所得税法には、甲さんと生計を一つにしている者(奥様・Bさん・イさん・ハさんの4名)が、甲さんに賃料などを支払ったとしても経費とは認めない扱いがあります。逆に、奥様等の経営に関し、甲さんが負担したものを奥様等の経費にしてよいことになっています。よって、土地の固定資産税は所有者の甲さんが支払い、アパート経営者の奥様の経費にできるのです。

さて、これは相続税の軽減対策になるのでしょうか?残念ながら建物の所有者が甲さんではないので、「建物建築による減額効果」(※注1)と「貸家建付地の減額効果」(※注2)のいずれも受けられないこととなります。ただし、奥様は甲さんと生計を一つにする親族ですから、小規模宅地等の評価の特例(※注3)で200㎡まで50%の減額は適用できます。ただ住居の敷地の330㎡まで80%減額する特例の選択によって限度がありますから期待は薄いです。つまり、所得税等の節税にはなっても、相続税の軽減対策としては大きな期待はできません。でも、甲さんに溜まるはずのお金が奥様のものになるのですから、ある程度の対策にはなります。

税理士 谷口賢吉

- ※注1 建物の評価額と建設価格との差額が相続財産の評価額を減らすというもの。
- ※注2 土地の評価額が貸家建付地となり借地権価額×借家権の割合相当額の評価減をもたらす効果。
- ※注3 土地の評価額が小規模宅地等の評価の特例とあって、法人に貸し付けられた貸付事業用の宅地の200㎡まで50%を減額できる効果がある。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.16 【滞納事例】保証人の息子さんに救われた58歳の父親。

家賃滞納を繰り返す賃借人がいました。もともと家族4人で住んでいましたが、やがて子ども2人は独立していき、広い部屋にご夫婦だけとなってしまいました。賃借人であるご主人は58歳でタクシーの運転手、奥さんはパートで働いているようです。その賃借人がここ数年病気がちで、収入が激減し家賃12万円が払えないとのことでした。

58歳という年齢からすると、それなりの貯金があっただけで済むべきです。この年代は病気や不測の事態、冠婚葬祭等でお金の支出が多くなる世代です。それを見越しての資産形成をしなければならないところ、病気で収入が減ったから家賃が払えないとすると、この先はもっと苦しくなります。

家賃を溜めてしまう方全般に言えることですが、滞納できる人はお金のコントロールができていません。収入と比べれば高額な家賃と分かっている、それを払い続けるのは厳しいと感じていても、自分から転居することができないのです。この賃借人もそうでした。今まで何度も大家さんに手紙を送って、継続して住めるように嘆願していました。この契約は長男が連帯保証人でしたが、「子どもだけには言わないでください」と言われ、大家さんもそれを振り切って連帯保証人に連絡することができませんでした。それでもさすがに滞納額が家賃の5か月分になり、当方に手続きのご依頼があったのです。



すぐにこちらから内容証明郵便を送ると、賃借人から電話がありました。私は「裁判になれば息子さんも被告になります。これを機会にもっと安い部屋に転居して、滞納分を分割で支払い、少しでも貯金してもらいたい」と伝えました。そして「どうして滞納したのか？」と尋ねると、大家さんからの情報通り「体調崩して仕事を休んで払えなくなった」とのことです。年金受給で

きるまでは時間があります。仮に年金が受け取れても、この家賃が払えるかというところが絶対に無理な額でしょう。10万円を超える家賃なら、手取り30万円以上の収入がないと生活は厳しくなります。それだけの年金を受給できる人は多くはないはずです。家族4人で生活していた部屋も、夫婦だけになったのですから、もっと狭くても大丈夫です。どうせ引っ越ししなければならないなら、一日でも早く実行するのが得策でしょう。一所懸命に説明しましたが、賃借人は「このまま住み続けたい」と言い張ります。5か月分も家賃を溜めているのに……。

このまま押し問答を続けても仕方がないので、一度ご家族で話し合うことを説得しました。「今」だけの問題ではありません。人生100年時代と言われ、長生きできるのが嬉しい反面、それなりの資金も必要になります。そのために今から人生設計を直して欲しかったのです。滞納の事実を隠していた連帯保証人の息子さんには、最後は大きな迷惑をかけてしまうのですから、きちんと全てを打ち明けて、家族で話し合ってもらうように促しました。

それから1週間くらい経った頃に、滞納額全額が振り込まれてきました。お話を聞くと、ちゃんと息子さんとも相談して、今後のことを決めたということでした。「近い将来に田舎に戻るので、それまでここに住めるように、これからはきちんと支払います」とのことでした。少しお顔に生気が戻ったように感じられました。息子さんからも「2度と滞納はしない」との確約書もいただいて一件落着となりました。

催促する側は「払います」と言われると、それ以上突っ込んだ話はできにくいかもしれません。それでも踏み込んで、将来的なことも含めて話をしなければなりません。その時には必ず連帯保証人も巻き込みましょう。それが滞納問題を迅速に解決する糸口になります。だから連帯保証人は大家さんの命綱なのです。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣章子

賃貸経営塾

いよいよ10%に消費税増税！大家さんの対応策とは？

いよいよ、消費税が10月1日から8%から10%に上がるようです。アパートマンションのオーナー様に対処法はあるのでしょうか。

一般の商売では消費税が上がっても、その理由だけで利益（所得）が変わることはありません。たとえば消費税が8%のとき、売上が108で経費と消費税納税分の合計が60なら利益は48です（ $108 - 60 = 48$ ）。消費税が10%になって売上が110に増えても、経費と消費税納税分も2増えて62になるので利益は48のまま変わりません（ $110 - 62 = 48$ ）。つまり消費税は最終消費者が負担する仕組みなので、事業者はお金を預かるだけということなのです。

ところが、アパートマンション経営の大家さんは、修繕費や光熱費などの経費にかかる消費税が増税されても、家賃収入は非課税ですので利益（所得）が減ることになります。消費税が「住宅は社会政策上特別に非課税とする」と決められているからです。ではオーナー様は消費税増税に対しどのような対策を取ればよいのでしょうか？

ご存じの通り、駐車場や貸店舗・貸事務所などの賃料は、同じ賃貸物件でも消費税の課税対象です。この事業用の賃料収入が基準年間1,000万円を超えているオーナー様は、当然に賃料に消費税を8%課税されているはずです。そして10月1日以降の賃料は、増えた消費税を上乗せして徴収されるでしょう。その時に気を付けたいのが締結されている賃貸借契約書です。たとえば駐車料金が「10,800円（税込）」と表記されている場合です。オーナー側は「税込」と書いてあるので、その時の税率で計算した金額と解釈をしますが、借入人は「税率が何%に変わっても契約書の金額で変わらない」と主張する方もいらっしゃいます。

10月分の徴収の前に丁寧に通知をして承諾を頂いておくことが必要です。もし「10,000円（消費税別）」「10,000円（税抜、別途消費税）」などと表記されていれば、上乗せしても問題はないでしょうが、事前に告知した方がトラブルを防ぐことになります。

では、何月に徴収する賃料から消費税を上乗せできるのでしょうか？ほとんどの賃貸契約書では賃料は前払いの契約になっているはずです。たとえば10月分の賃料は9月末までに支払うこと、となっていれば、9月中に徴収する賃料から10%の消費税を上乗せします。もし賃料は当月払いの約定の場合は10月に徴収する分から10%となります。前回、消費税が5%から8%に上がったときに、事前に借入人に増税分の通知をしたのにも関わらず、消費税3%分の不足が多く発生したという話がありました。銀行振込や自動送金の借入人には、自ら支払い金額を変更していただく必要がありますので念入りな説明が必要になります。

さて、駐車場の賃料収入が年間1,000万円未満のオーナー様は非課税業者となり、消費税の納税は免除されています。しかし、課税対象に消費税を掛けて受け取ることは禁止されていません。受け取った消費税は納税しなくて良い、ということです。ただし、「住宅に付属していて駐車場1台分は賃料に込み」、などとなっているものは課税できません。同じように、水道代、電気代、インターネットなどの設備使用料などは、家賃と別項目の時は課税できますが、込みで請求されているとき課税できません。

管理会社としては、収める予定のない税金を徴収することを積極的にお勧めする訳ではありませんが、消費税の増税がアパートマンション経営の所得を減らしてしまいますので、補う方法として、ひとつの検討材料であることは事実です。おそらく現行の賃貸借契約書には消費税を徴収する旨の記述はないと思われますので、もし「今後は課税する」という方針の場合は、新しい契約から条件変更して消費税を課税することになるでしょう。

消費税増税によるアパートマンション経営の所得減に対しては、ますます、費用対効果の高い対策だけを選んで投資するのが王道ではないでしょうか。私たち管理会社も一所懸命にサポートさせていただきます。