

# 日本経済新聞

2019年5月12日 (日)

検索欄、記事、株価

トップ 経済・政治 ビジネス マーケット テクノロジー 国際・アジア スポーツ 社会 地域 オピニオン 文化 マネー ライフ

ストーリー 速報 朝刊・夕刊 日経会社情報 人事ウオッチ Myニュース

## 「節税不動産」に黄信号 賃料収入細る可能性

2019/5/11 6:30 [有料会員限定]

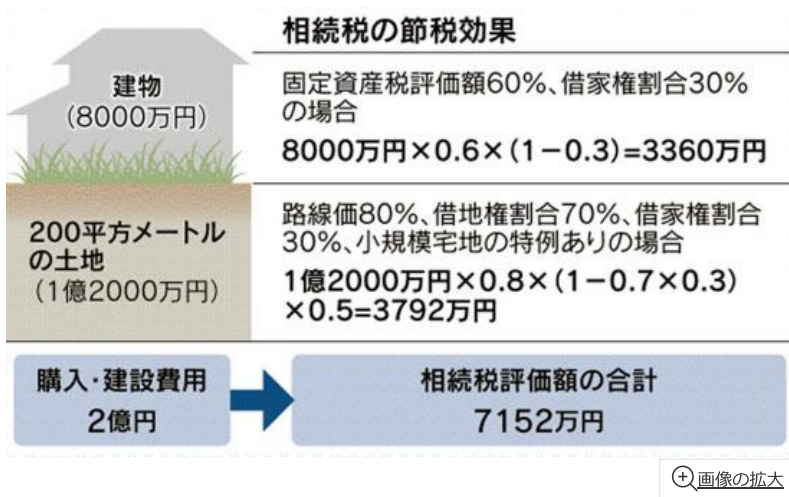
保存 共有 印刷 ツイート その他

日銀は4月17日に公表した金融システムレポートで、銀行の不動産業向け貸し出しが「過熱」状態にあると警鐘を鳴らした。銀行が不動産業向け融資に慎重になると、多額の借り入れをして賃貸アパートや賃貸マンションを建設したり購入したりする相続税の節税対策に影響が出る。

金融機関だけでなく、税制改正やハウスメーカーの不適切工事などもあり、アパート経営を使った節税対策には黄色信号がともった。今後、高値圏にある地価や賃料収入が下落に転じれば、黄色から赤信号に変わりそうだ。

### ■現金に比べ大幅評価減

不動産は現金に比べて大幅に評価減になるため、賃貸物件は相続税の節税に役立つとされる(図参照)。まず、建物は固定資産税評価額から借家権割合(全国ほとんどの地域で30%)を差し引ける。土地も貸家を建てることで大幅に減額される。図の例だと小規模宅地の特例(200平方メートル以下)も使えるため土地の評価額はさらに半減し、現預金に比べて相続税評価額を約36%に抑えられる。



親から相続した土地で賃貸業を営む地主は、建築資金の大半を銀行からの借り入れで調達することもあるため、「建物評価額を上回る借入金は他の相続財産から控除できるので、さらに節税になる」(ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士)。

銀行は昨年初めごろまで賃貸不動産への融資に積極的だった。しかし昨春、スルガ銀行の投資用不動産に対する不正融資が発覚。金融庁が監視を強めたことで、銀行も賃貸不動産融資に慎重になり始めている。

「条件が良くない物件の融資では今までより多くの担保を求められることもある」(清田氏)。辻・本郷税理士法人の浅野恵理税理士も「新規融資を受けるには安定収入が得られる物件が必要」と話す。

### ■税制も逆風

### アクセスランキング(未読分)

- 世界の供給網を直撃 米の対中制裁関税第4弾、13日公表へ
- 米中、突き当たった岩盤 国家主導経済 譲らず
- ソフトバンクG、試される投資眼 ウーバー含み益目減り

扉を開こう、次のステップへ

変革と活力をもたらす人をつくる

日経ビジネススクール NIKKEI BUSINESS SCHOOL

詳細はこちら

日経からのお知らせ

キャリア採用、通年で募集

会員向け新着情報【日経コンシェルジュ】

メールだからここまで書ける。新メディア創刊

### おすすめ情報

- 仕事以外の2つの「シゴト」とは？
- 六本木・麻布でスタイリッシュなときを
  - 下半身「これだけ筋トレ」で老化防ぐ
  - 少子化、東アジア高所得国で顕著な理由
  - 失敗を解決する システム思考法とは
  - フランク・ロイド・ライトの息吹薫る家
  - 接待のノウハウ 上座は？ 注文は？
  - 黒いダイヤ「本マグロ」オーナー募集!
- 転職 レストラン Gooday BizGate スキルアップ 海外不動産 レストラン 未来ショッピング

### [PR] 一覧はこちら

史上初導入決定！

大会を支える世界一のNEC顔認証

働き方をもっと柔軟に

『三井のオフィス』が提案する、次世代型シェアオフィス「WORK STYLING」

【旬のスペシャルホテル】

レストラン、宿泊、イベント情報まで、ホテルを味わうスペシャルガイド

相続時にメリットが大きかった小規模宅地の特例については昨春、相続開始前3年以内に新たに賃貸業を始めた場合、特例が使えなくなる法改正があった。

税務調査も厳しくなった。大家の多くは自分や家族が役員を務める不動産管理会社をつくり、そこに賃貸物件を移す。それ自体は問題ないが、管理会社に支払う管理料や家族が得る役員報酬が相場より高いと、執拗に修正申告を求められるケースもあるという。

レオパレス21や大和ハウス工業による不適切工事が表面化したことも向かい風だ。両社とも、節税対策の賃貸物件の建設では知られた会社だからだ。

地価や賃料収入は都市部を中心に今のところは高値圏にあるが、2020年後半までには本格的な下げに転じると見る向きは多い。すでに、節税を目的とした賃貸物件は「地域によっては空室率が目立つ」（不動産関係者）。

大元の賃料収入が細れば借入金の返済資金が滞る可能性が出てくる。そうなれば、節税メリットは吹き飛んでしまう恐れがある。

(後藤直久)

保存 共有 印刷 共有 ツイート その他

関連記事

相続空き家の売却 4月からの新ルールで節税しやすく



2019/3/20 5:40

上場株の贈与、有利なタイミング 4つの価格から選択



2019/2/26 5:40

自社株の承継、信託で確実に納税猶予は認められず



2019/2/23 5:40

子や孫への財産分け、生前贈与付き保険なら手間いらず



2019/1/22 5:40

19年の税金カレンダーを点検 非課税枠縮小が相次ぐ



2019/1/13 5:40

PR 東京レジデンスマーケットで売却査定申込 日経ID会員なら\お祝い金3万円/

関連キーワード

- 日本銀行 節税不動産 浅野恵理 賃料収入 賃貸マンション マンション 賃貸物件 辻・本郷税理士法人 スルガ銀行 大和ハウス工業 レオパレス21

関連企業・業界

日経会社情報 DIGITAL

企業： 日本銀行 スルガ銀行 大和ハウス工業 レオパレス21

業界： 不動産・住宅 銀行

< 電子版トップ

PR 渋谷エリアに10カ所以上 日経OFFICE PASSなら月額14,980円で自由席が使い放題

PR クラウドファンディングで絶大な支持を集めた小物特集【未来ショッピング】

PR 「企業からのお知らせ」掲載企業をこちらでご確認いただけます

PR 参加無料！日経主催【Sales Tech Forum 2019】セールススタイルに変革を！

地方の職場を探そう

シンポジウム採録「地方の中堅・中小企業と若手人材のマッチングを促進」/政府広報



Interop Tokyo インターネット文明開化 2019年6月12日(水) - 14日(金) 幕張メッセ ナノオプト・メディア 事前登録はこちら

アクセスランキング

一覧>

- 1. 再生エネ機器、日本製急減 風力9割縮小、太陽光半減
2. 「次の制裁は？」市場恐々 中国の時価総額5.2%減
3. 誤訳の案内板、訪日客が困惑 退出口に「出て行け」
4. 米、すべての中国製品に関税 13日詳細公表
5. 米中、突き当たった岩盤 全輸入品関税 13日に詳細
6. 携帯番号100億個追加 「020」で始まる14桁
7. ボルトが足りない 建設遅れ続発、五輪需要が影
8. 世界の供給網を直撃 米の対中関税第4弾
9. 就労者のIT対応、日本は世界に遅れ 潜在力は高く
10. (私の履歴書) 橋田壽賀子(11)撮影所

5/12 5:00 更新

日経BP

日経 xTECH (クロステック) 「1989年5月7日」や「平成3元年」、令和対応トラブルが日本全国で相次ぐ

日経クロストrend ゆうこすの戦略的SNS活用 ファン熱量に応じて最適配信

日経ビジネス

「モノ造り革新」のリアルーマツダ復活の証言 予算がない、だからこそ先に走り出せたマツダ

あの天才がなぜ転落？ シュンペーター絶賛！「脱獄した天才経済学者」の末路

NIKKEI STYLE

U22 ジコチュー-就活気づいてる？ 質問には忠実に答えよう

出世ナビ 敵はコンビニ、「ちょい飲み」に活路 日高屋創業者

ヘルスUP 飲む前に飲む「助っ人」に新顔 酢酸菌酵素の実力