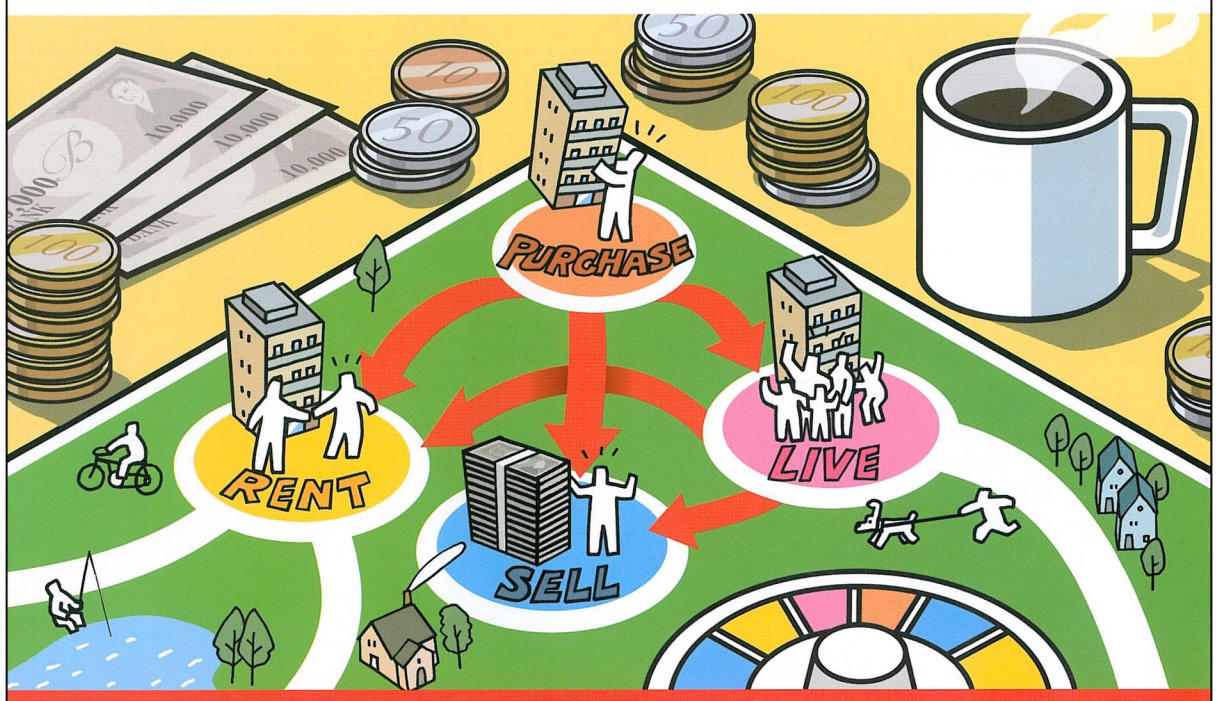
巻頭特集　景気上向きの今こそ攻めの資産運用を「住んでよし・貸してよし・売ってよし」の不動産活用　虎の巻
平成4年8月10日第3種郵便物認可　平成25年4月22日発行・発売
（隔月刊 偶数月の22日発行・発売）第23巻第6号通巻251号
http://www.bc01.net

ビジネスチャンス

6
2013

次なる成長を狙うすべての起業家・ビジネスパーソンを応援する 起業&新規事業の専門情報誌



景気上向きの今こそ攻めの資産運用を
「住んでよし・貸してよし・売ってよし」の不動産活用　虎の巻

巻頭インタビュー

ジンコーポレーション 髙橋 仁社長
152万人の“両ワキ脱毛”がエステ業界を変える
女性の社会進出後押しする会員ビジネスも視野に

好評連載

亀岡大郎の天下取り対談
アクセルスペース 中村友哉社長

対談

ネクシィーズ近藤太香巳×次世代起業家
パッショントークセッション
Vol.6 うちナビ　角南圭社長

対談

ソニー・デジタルエンタテインメント福田 淳社長の
検索にないビジネスチャンス発掘対談
［ゲスト］メディア・プロデューサー 小林弘人氏

合、百貨店や個人商店に関わらず全員でお客さんをもてなす意識を常に持ち、結びつきが強い。若者の街という洗練されたイメージよりも、下町のような感覚が味わえることが魅力だと思います」

こう話すのは、地元吉祥寺を中心に、40年にわたって賃貸仲介や管理、売買事業などを手がけるリベスト（東京都武蔵野市）の荒井伸吉社長だ。「住みたい街」「住んで良かった街」のランキングで不動の一位を記録する同エリアは、都心部へのアクセスも良く、駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店、百貨店やアパレルショップなども多い。加えて「井の頭公園」といった緑もあるため、若者を中心とした幅広い世代からの支持がある。

「通常、駅の近くに建設されることが多い百貨店やファッションビルが吉祥寺の場合は駅から離れています。普通に考えれば不便に感じるかもしれませんが、逆にこの大型店舗の間を人が行き来するようになったことで、その間の道に中小規模の店舗が増加したのです」（荒井社長）

こうした要因のもと、多くの事業者が吉祥寺に根差しはじめ、その間でのコミュニティが形成されることによって、独自の下町のような住みやすいエリアができていったという。

「多くの人が流入して定着することで、市の税収も増え、その資金が市民に還元されています。全国に先駆けて『ムーバス』というコミュニティバスを1995年に導入したのも武蔵野市ですが、こうした取り組みがさらに市民の住みやすさを生み出し、結果として人気エリアができてくるのだと思います」（荒井社長）

最大限の手取額を取得するために
税務上の取扱や手続きを知るべし

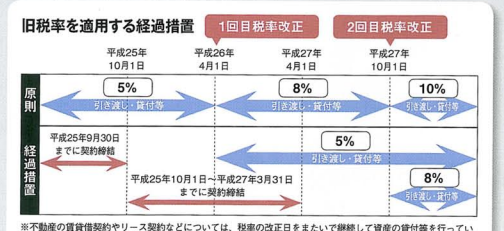
ランドマーク税理士法人
代表税理士 清田幸弘氏

プロフィール（せいたゆきひろ）
資産家の不動産経営や、相続問題のコンサルティング業務に精通。相続に関する相談は6000件以上、過去に手がけた相続税申告件数は1000件を超える(2013年4月現在)。豊富な実務経験を活かし、金融機関や税理士、不動産会社向けのセミナー講師を年間100件以上手がけている。

不動産を購入するときに気をつけるべき税制

消費税増税までのリミットが刻々と迫っています。不動産を購入するに当たっては、必ず念頭に置かなければならない大きな問題です。この消費税率引き上げの時期は2段階に分かれていて、平成26年4月から8%、平成27年10月から10%です。

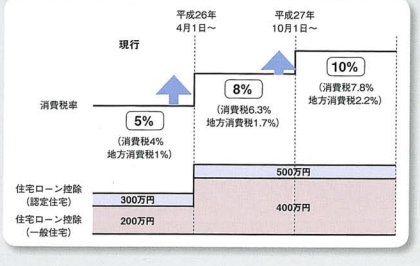
ところで、その半年前の契約が税率を左右するという制度をご存知でしょうか？一定の要件を満たした場合、旧税率を使っていいという経過措置が設けられています（詳しくは下図をご参照下さい）。不動産に係わる投資や建て替えの意志決定をする際には、まず、この制度を念頭に置かなければなりません。



※不動産の賃貸借契約やリース契約などについては、税率の改正日をまたいで継続して資産の貸付等を行っている場合で次の①及び②、又は①及び③の要件を満たす契約が経過措置の対象になります。
①貸付期間及び契約期間中の使用料の額が定められていること。
②使用料の額の変更を求めることができる定めがないこと。
③解約の申し入れをすることができる定めがないこと、その他対価の定め方が一定の要件に該当していること。

消費税増税に関連した「駆け込み需要」を平準化させるため、平成25年度の税制改正では住宅関連の減税が手厚く盛り込まれています。消費税増税の平成26年4月を境に、控除額が引き上げられるのがポイントです（前述の経過措置によって、旧税率が利用されている取引については適用がありません）。

これらの減税制度は基本的にはマイホームのみが対象となるので、投資用の不動産などには適用がない、という点にはご注意下さい。



プロが教える
不動産オーナーが知るべき税金

不動産の購入は波及する経済効果が大きく、税制上の優遇措置もまた数多く用意されています。使える制度をしっかり確認して、漏れなく利用しましょう。

不動産を貸すときに注意すべき税金

不動産賃貸経営においてどの収入を不動産収入として計上するべきであり、どの出費を経費として計上するべきかというのは、簡単なように見えて意外に勘違いが多く見受けられる問題です。特に修繕費の取扱いについては金額も大きく、税額を大きく左右するためきちんとした見分け方を身につけて正しい処理をしましょう。

(1)不動産収入を計算する

家賃の収入表を作成して収入金額を管理しましょう。原則として、未収の家賃も収入として計上しなければなりません。また家賃の金額と敷金・礼金、更新料等の区別は明確にして下さい。

礼金と更新料はいずれも不動産収入として計上して良いのですが、家賃と混同して管理してしまうと、後々、家賃の滞納が発生したとき混乱を招くため区分して入力して下さい。敷金については契約時に何%償却などの定めがなければ退去の際に返還するものであるため、収入として計上する必要はありません。ただし、決算が終わった後も退去するまで返還義務もまた消えませんので、収入表には債務として残しておかなければなりません。

(2)必要経費にできる支出とは

収入から差し引くことのできる必要経費は、その収入金額を得るために直接要した費用の額及びその年に生じた管理費その他業務上の費用になります。

不動産賃貸経営において主なものは、租税公課（不動産取得税、登録免許税、固定資産税、印紙税、事業税等）、損害保険料、借入金の利子（建物分）、減価償却費、修繕費、管理費、入居者募集の広告宣伝費などがそれにあたります。

原則として業務には関係ない家事上の経費に関連する経費（家事関連費）は、必要経費に算入することはできません。

ただし家事関連費のうち、業務の遂行上必要である部分を明らかに区分することができる場合には、その必要である部分に相当する金額を必要経費に算入することができます。もちろん家事関連費における事業用の費用の振り分けは合理的に算定する必要があります。

（具体例）

固定資産税	賃貸部分と家事部分との床面積（賃貸割合）により区分 また、減価償却費も賃貸割合により計算
損害保険料	上記と同様
水道光熱費	通常1世帯当たりの平均使用料を目安に家事費として全体から差し引いて事業用部分を算定
車輌関連費	まず、管理のための走行距離×年間往復回数をもとに「業務のための」年間走行距離を算出 これを「業務以外での使用も含めた」年間走行「総」距離で除して割合を計算し、これをもとに必要経費として算定するなど

(3)修繕費と資本的支出の見分け方

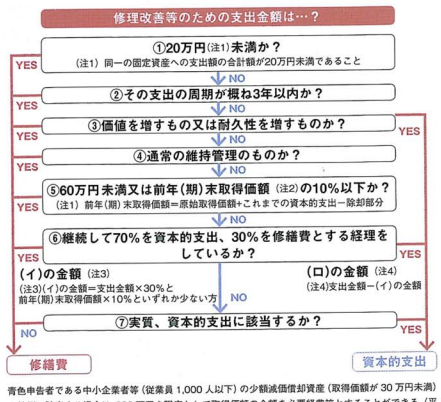
賃貸物件の修繕費は、なかなか馬鹿にならない金額です。しかし次の入居者を得るためには必要な投資でもあります。この支出も経費として落とせる部分をしっかり計上すれば、その分、課税される所得が減るので節税の役割を担ってくれます。

まず入居者が退去したときなどに行う原状回復のための修繕は、全額その年の必要経費とすることができます。内装だけでなく、外壁の塗装に関しても同様です。

資産として計上しなければならないのはベランダを設置したり、和室を洋間にしたり、防水加工をしたりと、価値を増加させたときに限られます。「大金だから」という理由で、資産にする必要はありません。

その他、判断に迷ったら、左記のフローチャートを参照して下さい。

修繕費と資本的支出の判定



青色申告者である中小企業者等（従業員1,000人以下）の少額減価償却資産（取得価額が30万円未満）の特例に該当する場合は、300万円を限度として取得価額の全額を必要経費等とすることができる（平成26年3月31日までに取得し事業の用に供したものに限る）。

このように、不動産賃貸経営では税務上の取扱いや手続きをしっかり理解しなければ、手取額を最大限とすることができません。

そしてその前提条件となる適正な集計は、きちんと整理された資料ありきです。日々の領収書をしっかり保管し、早期の内から決算に備えるという心構えが重要になります。