



ハイライト

■土地活用成功のための最新情報

～二人の若者の人生を変えたもの～

■入居満室・高収益経営のヒント

～インターネット物件登録状況を確認する～

■金持ち大家さんになる賃貸経営

～過去の成功は何の意味も持たない～

■6ヶ月で土地活用の天才になる！


土地活用短期集中講座Ⅱ⑤

～土地に関わる税金と節税対策 後編～

■あいち資産形成倶楽部

第65回定期勉強会のご案内

～What's 土地活用～



愛知県の土地活用情報満載のサイト
「愛知土地活用ドットコム」を立ち上げました。

- ・アパートの空室対策は？
- ・家賃保証って大丈夫？

など、役立つノウハウ満載です。
http://www.tochikatsuyou.com/_aichi/

§土地活用成功のための最新情報

～ 二人の若者の人生を変えたもの ～

35年前の春、二人の若者が同じ高校を卒業しました。

この二人には、共に成績が良好で、共に友達が多く、共に将来の夢と希望に満ち溢れているという共通点がありました。

そんな二人が35年ぶりに高校の同窓会に出席しました。

35年たっても二人には共通することが数多くありました。共に幸せな結婚をし、共に3人の子供に恵まれ、そして共に

地元でUターンし、それぞれが近くにある工場に勤務していたのです。

ところが違うことが一つだけありました。

一人は毎月僅かな小遣いを妻から受け取る慎ましい生活を送り、もう一人は給料に加えて毎月数十万円の不労所得を得るようになっていたのです！

なぜ、この二人の人生はこんなにも違って



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

しまったのでしょうか？

生まれ持った頭脳や才能、努力の違いは殆どありません。成功への情熱が違ったわけでもありません。

投資に対する知識と実行力が、この二人の人生を変えたのです。

彼は、若い頃から資産形成に関する研究を積み重ね、積極的に投資を繰り返してきました。それが、今では年間数百万円にもなる不動産所得を得るまでになった秘訣なのです。

きっかけは十数年前に父親の相続税対策として建築した小さなアパートだったと言います。

当時、ある建設会社からアパート経営を熱心に勧められ、税金対策の効果もある事からその建設を決意し、銀行から借りたお金で小さなアパートを建てました。最初は半信半疑だったそうです。

ところが、心配していた入居も順調に進み、すぐにアパートは満室になり、予定通りの利益を得ることが出来ました。

アパート経営ですから日常の工場勤務に影響するような業務はなく、夫婦で協力し合いながら、毎月通帳残高が増えていく事を楽しみにしてやってきたそうです。

さらに十年前に2棟目の新築をし、総投資額は3億円ほどになりました。借入金も3億円近くありましたが、アパートからの家賃収入で銀行への返済をしても、手残りが毎年数百万円になり人生の充実感を感じたそうです。

同級会に颯爽と現れた彼の姿に、同級生たちは、卒業してから35年間の時間の過ごし方でこれだけの違いが出てしまったことに驚きを隠せなかった筈です。

§入居満室・高収益経営のヒント

～ インターネット物件登録状況を確認する ～

あなたが仮にアパートの大家さんだったとして、ご自分のアパートに空き部屋ができてしまった場合、どの様な対策をされるでしょうか？

もちろん、誰でも最初に考えるのは不動産屋さんに入居者の紹介をお願いする事です。でも、本当にそれだけで空室対策ができるのでしょうか？



あなたのアパートが新築で、鉄筋コンクリートのピカピカの建物であればそれほど心配はないかもしれませんが、中古で古ぼけた印象の建物なら、いくら不動産屋さんをお願いしてもカンタンには入居者は決まりません。

そんな時あなたは、新築当時は入居が決まりやすかったのに中古になったから人気がなくなった、と考えるのではありませんか？

また、不動産屋さんから「お金をかけてリフォームしなければ、入居は決めにくいよ。」とか、「家賃を下げなければ、中古物件は難しいね。」などと指摘されて、言われるがままにその要求に応じるのではありませんか？

世界的な不況の現在、派遣切りなどの影響からアパートの空室でお困りの大家さんが増えています。

この土地活用新聞をお読みいただいている読者の方の中には、既にアパート経営をされている方も数多くいます。

その中には、今まさに空室にお悩みの方もいるのではないのでしょうか？

そんなあなたのお悩みを解決するために、「自分でできる空室対策」を連載していきます。

このコーナーでは、なるべくお金をかけず

に、大家さんがご自分でできるアパートの空室対策をご紹介します。

最近では、ある程度の投資をしてリフォームをすれば、その後は家賃保証をするサービスもあります。一方で、大金をかけないでできる空室対策も勉強しなければなりません。


もちろん私達も建築業者ですから、リフォームの工事をしていただきたい気持ちはあります。しかし、限られた家賃で収益をあげている大家さんにとって、大金をかけるリフォームはむしろアパート経営の収益性を悪化させてしまう事につながります。

私達は空室で悩む大家さんが増える結果、これから賃貸経営に挑戦しようとする方がしり込みする事を防ぎたいのです。ですから、お金をかけずに自分でできる空室対策ノウハウを広めていきたいのです。

さて前置きが長くなりましたが、まず最初にお願したいことは、「あなたのアパートにもっと愛情を注いでください！」です。「愛情の注ぎ方」の詳しい解説は、次号で。





「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

§金持ち大家さんになる賃貸経営

～ 過去の成功は何の意味も持たない ～

「学校では、人はお金のために働くことを学ぶ。だが、お金を自分のために働かせることは知らないままで一生を終わる。」

とは、ベストセラー「金持ち父さん貧乏父さん」の著者ロバート・キヨサキ氏の有名な言葉です。

これまでに、ファイナンシャルリテラシー（お金に関する数字や言葉を理解する力）について解説させていただきました。

その中で、前回は「お金持ちの人が使う法律は普通の人とは違う」ことをご説明いたしました。

今回は、同氏のものの考え方の原点である「過去の成功は何の意味も持たない」ということに関して話を進めていきます。

古来から伝わる普遍的な考え方が存在することは当然あるにしても、現在の様に世の中の環境がどんどん変わっていく時代において物の考え方は、加速度的にどんどん変わっていきます。

ロバート氏が言っているのは、その様な環境変化の中では、過去の成功は何の役にも立たなくなるということです。

ロバート氏は、「人間が年をとるというこ

と、つまり時代遅れになっていくのは、その人が従来の正解に固執するからだ。」

と言っています。

どうということかという、ロバート氏が例にあげる「従来の正解」と「新しい考え」について説明するとわかりやすいと思います。

例えば、「人間は空を飛べるのか？」という設問に対して考えてみましょう。

ライト兄弟が飛行機を発明するまで正解は「ノー」でしたが、今では人間は宇宙だっていけます。

次に、「地球は平面である？」という設問はどうでしょうか？1492年以前の正解は「イエス」でしたが、コロンブスが過去の正解を時代遅れのものにしました。

この様に、時代の変化の中で過去の正解がどんどん時代遅れになっていきます。この様なことからロバート氏は「過去の成功は何の意味も持たない」と言っているのです。

この様に時代の変化と共に物の考えが変わってくるという見方で資産形成に関して考えてみますと、

「土地こそがすべての富の基礎となる」という農地改革以前の考え方はもはや過去のものになっています。



同じように「お金を儲けるためにお金は必要か？」ということも、新興の資産家を引き合いに出すまでもなく古い考え方といえます。

それでは資産形成のために何が必要なのでしょうか？おそらく必要なものは「情報」です。いつも自分の考えに疑問を持ち、時代遅れにならないように常に新しい情報にアンテナを張っておくことが、過去の正解に固執しないための唯一の方法だと思います。

最後にロバート氏の言葉を引用させていただいて今回の結びとします。

「あなたにできる投資の中で一番大切な投資は、つねに自分を教育し、新しい考え方を探するために投資をすることだ。

だから、あなたにも探し続けてほしい。自分の古い考え方に疑問を投げかけ続けてほしい。」

今回は、

「未来を予測するタイムマシンを作る」というお話をします。ご期待下さい！

§ 6ヶ月で土地活用の天才になる！土地活用短期集中講座Ⅱ⑤

～ 土地に関わる税金と節税対策 後編 ～

ご好評を頂いております『土地活用短期集中講座』ですが、以前にご紹介しましたテーマの中から読者の皆さんからのリクエストが多かった部分について最新の情報を加えてバージョンアップした内容で連載していきます。

もしもの時のために、今から正しい知識を身につけましょう。


(※平成27年1月より相続税の改正がされています。減額措置・税率などの一部が、変更になっている可能性があります。詳細は税理士事務所などにご相談下さい。)

1. 不動産取得税（賃貸住宅の場合の軽減措置）

不動産取得税とは、土地や建物といった不動産を取得したときに都道府県に納める税金です。不動産取得税は、固定資産税評価額に税率を掛けて計算しますから、実際にいくらで買ったかは関係ありません。

不動産取得税の標準税率は4%になっていますが、2021年3月31日までに取得されたものについては、住宅・土地は3%に軽減する特例があります。



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

1-1. アパート・マンションは殆どの 場合不動産取得税は課税されない

マイホームや賃貸住宅の場合には、不動産取得税には数々の軽減措置があります。

まず、**税率が3%**になること。

(2021年3月31日までに土地・住宅を取得した場合の税率は3%です。)

さらに**新築住宅**では、1戸の床面積が50㎡～240㎡(アパート・マンションは1戸が40㎡～240㎡)であれば、**1戸(1室)あたり1,200万円の控除**があります。

よってアパートの新築は、よほど高級か面積の小さなワンルームマンションなどでない限り不動産取得税はかかりません。

床面積要件

	下限		上限
	一戸建	一戸建以外*	
貸家以外	50㎡以上	50㎡以上	240㎡以下
貸家	50㎡以上	40㎡以上	240㎡以下

※一戸建て以外の住宅とは、マンション等の区分所有住宅又はアパート等の構造上独立した区画を有する住宅のことをいいます。なお、床面積要件の判定は、独立した区画ごとに行います。

<例1>

1棟が4区画で各区画の評価額が500万円のアパートを取得したときは、
 $(5,000,000円 - 12,000,000円) \times 3\% \times 4室 < 0$
 となり、課税額はゼロとなる。

1-2. アパートマンション用地の 取得税の特例

建築に際して土地も合わせて購入する場合、この土地の取得に対しても特例措置があります。通常の土地の不動産取得税から、次のいずれか多い一方の金額を控除できます。

- 45,000円
- 1戸(1室)あたり土地1㎡あたりの固定資産税評価額 $\times 1/2 \times$ 住宅の課税床面積の2倍(1戸につき200㎡まで) $\times 3\%$

この特例には、土地を取得してから3年以内(2020年3月31日までの特例)にアパートを建築する予定のものも含まれます。

1-3. 減額措置を受けるには

不動産取得税の特例を受けるためには、所定の期間内に、これらの特例を受けたいという申告をしなければなりません。その申告書の様式、添付書類、申告期限等は、各都道府県の条例によって定められることになっています。ご自分の都道府県の申告書、添付書類、申告期限等確認しておきましょう。





2. 賃貸経営の所得と税金（減価償却・損益通算）

アパート・マンション経営による所得は不動産所得ですが、その算出法は「アパート・マンションによる総収入額」から「必要経費」を差し引いて算出します。

【総収入額】に含まれるもの、

- ・家賃収入、礼金収入、駐車料収入
- ・権利金
（敷金、保証金など返還することになっているものは総収入に含まれない）

【必要経費】に含まれるもの、

- ・固定資産税、都市計画税などの公租公課
- ・火災保険料、修繕費、管理費など
- ・建物の減価償却費、銀行ローンの金利、専従者給与など
- ・青色申告特別控除、前年度所得に関する事業税

これら必要経費をいかに多く計上するかが節税のポイントになります。

2-1. 減価償却

建物や設備機器のように金額の大きなものを、単年度で費用として計上すると巨額の損失となるため、法律で定められた建物などの使用に耐える期間（法定耐用年数

といいますが）で、法律で決められた金額を毎年経費として計上していきます。これを減価償却といいます。

減価償却費は帳簿上では費用として計上していきませんが、実際にお金を支出するわけではありません。このように、実際に出て行くお金と税務上の経費とには違いがあるため、実際は黒字でも、税務上は赤字となり、所得税や住民税がかからないといったメリットが出てくるのです。

建物などは

〔取得時の価格〕×〔耐用年数によって定められた償却率〕（定額法の場合）

で得た金額を減価償却することが認められています。

例えば、1億円で取得した鉄筋コンクリート造のマンションの場合は、

$$〔1億円 \times 0.022〕 = 220万円$$

となり、この金額が毎年減価償却されることとなります。ちなみに1998年4月以降に取得した建物については定額法が適用されますが、設備は定額法と定率法のいずれかで計算することとなっています。

区分	耐用年数	償却率（定額法）	償却率（定率法）
鉄骨鉄筋コンクリート造	47年	0.022	0.053
鉄筋コンクリート造	47年	0.022	0.053
煉瓦造、石造、ブロック造	38年	0.027	0.066
金属造、骨格材肉厚4mm超	34年	0.030	0.074
金属造、骨格材肉厚3~4mm	27年	0.038	0.093
金属造、骨格材肉厚3mm以下	19年	0.053	0.132
木造、合成樹脂造	22年	0.046	0.114
木骨モルタル造	20年	0.050	0.125

法定耐用年数は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造が47年と一番長い。これは、償却できる金額が小さいが、その分建物の寿命が長い事を意味している。



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

2-2. 損益通算

サラリーマンなど、賃貸経営以外に所得がある人は、給与所得などから不動産所得で生じた赤字分を差し引く「損益通算」が利用できます。2～3月に確定申告の手続きをとる

ことで、給料天引きで納めた所得税を取り戻すことができるのでお得なルールです。

また、青色申告をしていればこの赤字を3年間繰越できるのです。

<例1> 不動産所得で生じた赤字分を差し引く「損益通算」

$$\begin{array}{r} \text{給与所得} \\ 600 \text{ 万円} \end{array} - \begin{array}{r} \text{不動産所得} \\ -150 \text{ 万円} \end{array} = \begin{array}{r} \text{損益通算後の所得} \\ 450 \text{ 万円} \end{array} - \begin{array}{r} \text{各種控除額} \end{array} = \begin{array}{r} \text{課税対象の所得} \end{array}$$



<例2> 赤字を3年間繰越できる（事前に青色申告しておく必要があります）

不動産所得が下記の場合

初年度	・・・	-150 万円 (赤字)
2 年目	・・・	-100 万円 (赤字)
3 年目	・・・	-50 万円 (赤字)
4 年目	・・・	200 万円 (黒字)

▶ 4 年目

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{4 年目の黒字} \\ \hline 200 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{初年度の赤字} \\ \hline -150 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{2 年目の赤字のうち} \\ \hline -50 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} = 0$$

↓
よって4年目は税金0

※5年目に再度黒字が出た場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{2 年目の赤字の残り} \\ \hline -50 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} \quad \text{と} \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{3 年目の赤字} \\ \hline -50 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} \quad \text{が通算できます。}$$



3. 買い換え資産による軽減措置

新しくアパート・マンションを建てる時に建設資金を捻出する方法として、

- ①自己資金
- ②借入れ
- ③自己資金+借入れ
- ④他の不動産を売却して資金に充当する
（つまり買い換え）

がありますが、④の場合、通常は不動産を売却した譲渡所得に対して税金（20%！）がかからないようにする方法があります。

どんな売却や買い替えなら節税できるのか理解しておきましょう。

3-1. 特定事業用資産の買換

店舗や事務所など事業用の目的で所有していた資産（確定申告をしている必要があります）

を売却し、別の事業用の資産（建物・土地等）を購入した場合に売却した資産に対する譲渡税（20%！）を節税する方法です。

たとえば、商売をしていた人が店舗と敷地を売って賃貸マンションを購入する場合、売却に伴う譲渡税を大幅に軽減できる特例がこれです。

通常かかる譲渡所得税の80%までは軽減されるという特例があり、残り20%について譲渡所得税が課税されるものです。ただし、軽減された分の取得費については減価償却の対象から外れます。

買換えで取得した資産を将来売却した場合は、取得原価は先に売却した資産の原価を引き継ぐ事にも注意が必要です。

4. 等価交換（特典を受けながら土地・建物を交換）

4-1. 等価交換とは？

簡単に説明しますと、土地所有者は土地を提供し、建築会社が建築資金と建物の施工を担当して、土地と建物を等しい価値で交換

（区分所有）するということです。等価交換と一言と言っても色々な方法があります。ここでいう等価交換の概略について説明しておきましょう。

等価交換というのは、

- 土地の所有者が自分の土地の一部を建設会社に提供し、
- 建設会社が建てた建物（ビルやマンション等）の一部を取得する、

ということです。つまり、土地所有者が自分の提供した土地の一部と、建設会社が建てた建物の一部を交換する。これが等価交換のしくみになります。



「愛知土地活用DotCom」でクリック！

4-2. 等価交換のメリット

等価交換でアパートやマンションを取得すると、その建設資金が不要なため、安定的に高収入が得られるというメリットがあります。

その上、税法上においても資産の買換えというかたちでたいへん優遇されています。つまり、本来ならば土地を譲渡した場合には譲渡所得税が課税されるのですが、等価交換の場合には、課税の繰延べの特典があるのです。

このように税金によって目減りすることなく、アパートやマンションを取得することができるので、等価交換は財産保全策としても注目されているわけです。

等価交換方式に関する税法上の特例は、大きく分けると買換えの特例と特別控除になります。

A. 買換（交換）特例には、

- ① 立体買換えの特例（既成市街地等内における中高層耐火共同住宅建設のための買換（交換）特例）（措法37条の5①2号）
- ② 特定民間再開発事業の特例（措法37条の5①1号）

- ③ 特定事業用資産の買換（交換）特例（措法37条）のうちの長期所有資産の買換（交換）特例（同条①13号）
- ④ 特定の居住用財産の買換（交換）特例（措法36条の6）
- ⑤ 相続した特定の居住用財産の買換（交換）特例（措法36条の2、36条の5）

B. 特別控除としては、

- ⑥ 居住用財産の特別控除の特例（措法35条）
- ⑦ 居住用財産の特別控除・軽課の特例（措法31条の3）

（※今年4月より平成30年度の改正税制がスタートしています。減額措置・税率などの一部が、変更になっている可能性があります。当研究会では、税制改正などに関する記載内容の誤記に関しては責任は負いかねますので、実際に対策などをご検討の際は詳細を税理士事務所などにご相談下さい。）

（資料提供）

特定非営利活動法人 全国土地活用研究会



§あいち資産形成倶楽部 第65回 定期勉強会のご案内

What's 土地活用

日 程 : 2018年10月13日(土) 13:30~16:20

講 師 : 国土交通大臣公認 不動産コンサルティングマスター 松葉 民樹 氏

会 場 : ウィンクあいち 1203号室

定 員 : 80名(参加無料・事前申込要)

申込先 : お電話、同封の返信はがき、又はFAXでお気軽に!

主 催 : 花田グループ 株式会社財産ドック

TEL.0120-53-8035 FAX.052-882-0479

平成20年にスタートしたあいち資産形成倶楽部定期勉強会は、今回で65回を迎えます。これまでに50回以上もご参加いただいている方がいらっしゃるほど、毎回ご好評をいただいているセミナーです。

セミナーの内容は下記のとおりです。

- ・不動産の所有権の歴史から土地政策の変遷・税制についてなど土地活用に関する基本的な知識
- ・土地活用の種類とその方法
- ・土地貸しの種類とポイント
- ・建物貸しの種類とポイント
- ・商業系と住居系 それぞれのメリット・デメリット など

今後土地活用を始める予定の方・賃貸事業後継者の方には、是非聴講していただきたい

セミナーです。

会場の都合上、参加をご希望の方は事前のお申し込みをお願いいたします。皆様のご参加をお待ちしております。

◇講師のご紹介◇

不動産コンサルティングマスター 松葉 民樹 氏
 1958年生 京都府出身 中央大学卒業

東京都八王子で不動産業を営む傍ら、全国の税理士・建設業者・地主さん等と幅広く交流し、様々なノウハウを構築した。


業者に偏らない柔軟かつトータルな視点で、相続対策など数多くのコンサルティング実績を残す。

全国的に年間100回以上の地主さん向けの「資産形成セミナー」「個別相談」を行い、その幅広い視点でのアドバイスには定評がある。



[国土交通大臣登録証明事業 公認 不動産コンサルティングマスター(5)第15389号]



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

§相続対策に役立つ冊子プレゼント

「絵と図表でわかる 平成30年版 相続・贈与の税金」

無料進呈 先着20名様限定 9月20日締切



相続・贈与といった問題は、一般的にその事柄の性格上ついつい避けて通りがちです。また、税法だけでなく民法の知識も必要とされることから「難しいもの」と考えられ、長期的な展望をもってその対策に取り組むという方は少ないようです。

長年にわたり苦勞して築き上げてきた財産をどのように維持し、いかにスムーズに次の世代に引き継いでいくかということが、今まで以上に大切な課題となるのは間

違いありません。

この冊子では、絵と図表を用いて、相続や贈与に関する基礎的なポイントが分かりやすく紹介されています。

これから相続対策を検討される方や相続税・贈与税について興味のある方にお役に立てていただけます。

この冊子をご希望の方は今すぐ！同封のハガキでお申し込みください。

フリガナ	お名前	
ご住所	〒	
TEL	()	-



差出有効期間
2020年7月31日
まで

豊橋市中世古町 121
株式会社花田工務店 行



郵便はがき

440-8788

先着順ですので、今すぐ同封のはがきに記入いただきご投函下さい。そのままファックス（0532-54-4320）でお送りいただいても結構です。締切りは9月20日です。