税制編

テーマ

不動産税制は、実務で必ず関わりのある分野です。基本的な事項を理解するとともに、特例の適用があるかどうかの判断ができるようになってください。
ここでは、不動産コンサルティングの実務に必要な税務の基本形態のほか、住宅の取得・保有・売却時の税制、固定資産の交換特例、特定の事業用資産の買換特例、相続税・贈与税の基本、相続時精算課税制度、株式の評価、借地権の税務などを学びます。

第１章　不動産税務の基本形態

Keyword

- 個人の家賃収入等は不動産所得として所得税が課され、法人については、他の収入と合わせた売上として法人税が課される。
- 減価償却の主な方法として「定額法」と「定率法」がありいずれかを選択できるが、平成10年４月１日以降に取得した建物については「定額法」、平成28年４月１日以後取得する建物附属設備及び構築物（鉱業用を除く）の償却方法についても「定額法」によることとされている。
  また、中古資産で法定耐用年数の一部を経過したものを取得した場合は、（法定耐用年数－経過年数）＋経過年数×20/100　の簡便法で計算した耐用年数が使用できる。
- 相続により財産を取得し相続税を支払った場合で、その財産を相続税申告期限から３年以内に譲渡したときは、一定の相続税額を取得費に加算できる。
- 法人が土地または建物等を譲渡した場合の譲渡損益は、（譲渡収入－譲渡資産の帳簿価額－譲渡経費）により計算する。
- 「償却資産」とは、土地及び家屋以外で、事業の用に供する構築物、機械及び装置、工具・器具・備品等の資産をいい、市町村長（東京都23区は都税事務所）に申告する必要があり、償却資産課税台帳に登録された課税標準額に1.4/100を乗じた額が税額となる。

１．個人の所得税とは

個人の所得税は、１暦年に生じた10種類の「所得」に対して課税される税金である。（暦年単位課税の原則）

具体的には、不動産所得の場合その者の獲得した１年間の「収入金額」から、その収入を得るため支出した「必要経費」を控除した残額を「所得」という。ただし、生活するために必要な「家事費」は、収入を得るために支出した経費ではないため、「必要経費」にはならない。

⑴　超過累進税率とは

所得の多い人ほど担税力があるとし、各人の１暦年の様々な所得を合算し（総合課税）、その合計した所得に対して所得の多い人の税率が高い超過累進税率を適用して所得金額に応じた課税を行うこととしている。

【所得税の速算表】

課税所得金額	税率	控除額
195万円以下	5％	－
195万円超330万円以下	10％	9.75万円
330万円超695万円以下	20％	42.75万円
695万円超900万円以下	23％	63.60万円
900万円超1,800万円以下	33％	153.60万円
1,800万円超4,000万円以下	40％	279.60万円
4,000万円超	45％	479.60万円

【住民税の税率 】

課税所得金額	税率
一律	10％

【所得税・住民税の最高税率】

55％

※別途、復興特別所得税が課される。

【 参考・法人税の税率 】

区分				適用関係（開始事業年度）		
				平28.4.1以後	平30.4.1以後	平31.4.1以後
普通法人	資本金１億円以下の法人など（注１）	年800万円以下の部分	下記以外の法人	15％	15％	15％
			適用除外事業者			19％(注２)
		年800万円超の部分		23.40％	23.20％	23.20％
	上記以外の普通法人			23.40％	23.20％	23.20％

（注１）資本金の額または出資金の額が５億円以上の法人と完全支配関係にある等、一定の法人は除かれる。

（注２）平成31年４月１日以後に開始する事業年度において適用除外事業者（その事業年度開始の日前３年以内に終了した各事業年度の所得金額の年平均額が15億円を超える法人等をいいます。以下同じです。）に該当する法人の年800万円以下の部分については、19パーセントの税率が適用される。

※　この他、地方法人税（国税）、法人住民税、法人事業税（地方税）が課税される。

(2)　収入金額と必要経費

収入金額とはその年において収入すべきことが確定した金額（現実に収入した金額だけでなく、未収となっている金額も収入金額に含める）をいう。不動産所得の金額、事業所得の

経済・金融編

テーマ

不動産コンサルティングは、そのほとんどが「経済・金融の動きに左右される不動産の将来の姿」に関する提言、アドバイスです。
幅を持った将来への見通しが、将来のリスクの軽減につながります。
本編では、経済・金融に関する基本的知識、トレンドを読み解くデータ・指標の存処、その見方等を学習します。

序章2　戦後から令和前までの日本の不動産経済

Keyword

- 高度経済成長期は、都市部への人口流入、住宅不足、地価高騰をもたらした。
- 旺盛な需要、内需拡大に関する対策、金融緩和に伴う不動産取引に関連した融資の増加、資産価格の上昇を期待した投機的取引等がバブルをもたらした。
- バブル崩壊は、大量の不良債権の発生、債務超過に陥る企業や家計の増加、消費減退とデフレの発生、都市内の低未利用地の増加、塩漬け担保土地などを生じさせた。
- 土地政策の目標が「所有から利用へ」と転換され、不動産流動化のための仕組みのひとつとして、不動産証券化の仕組みが整備された。
- 大震災や頻発する災害から、防災・減災に対する国民の意識が高まり様々な法律が制定された。

我が国では、戦後、経済の高度成長、過密・過疎、バブル経済とその崩壊、生活・ビジネス環境の質的充実への要請、大規模災害の発生、人口減少社会の到来など、様々な社会経済情勢の変化があり、そこには、変化をもたらした社会経済事情、政策など原因や理由があり、このような「歴史」の流れを学ぶことは、今後、同様のケースで対応を検討するうえで参考になると同時に現在の土地に関わる状況や課題の根源を理解することにつながる。

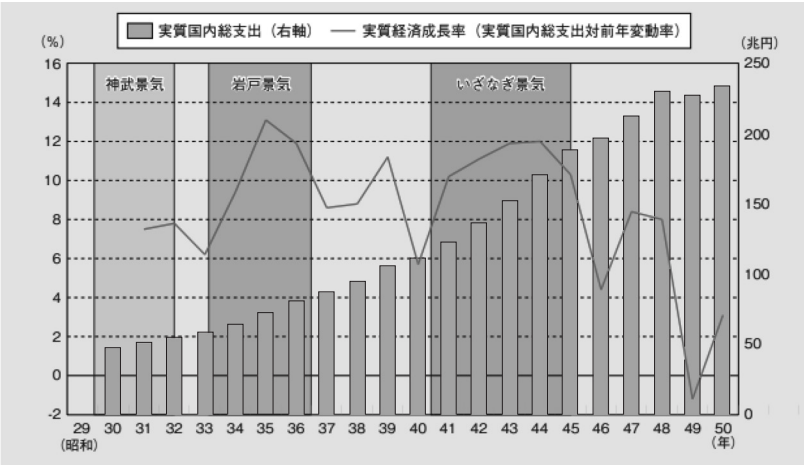
令和に入ってから、「新型コロナウイルス感染症問題」や昨今の「ロシアによるウクライナ侵攻」により世界経済に大きな影響が出ているが、ここでは、「土地白書」の記述を基にして、戦後から平成時代までの大きな経済の流れと平成時代の土地政策と不動産市場の変化をセクター別に述べる。

1．高度経済成長期と人口の都市集中

戦後の混乱期を経て、復興に向かった日本経済は、当時、世界でも類を見ない高度成長を遂げた。

まず、昭和25（1950）年に朝鮮戦争が始まり、特需景気に湧いた。その後、不況をはさみながらも、昭和30年から32年に神武景気、同33年から36年に岩戸景気、同40年から45年にかけていざなぎ景気と呼ばれる好景気が訪れ、昭和30年頃から48年頃まで我が国の実質経済成長率は年平均10％程度となった（図表－１）。

図表－１　実質経済成長率と実質国民総支出のグラフ



このような高度経済成長は、政府の積極的な財政・金融政策を背景に民間の設備投資と技術革新、消費ブーム等によってもたらされた。特に、鉄鋼・機械・化学などの部門で諸外国の技術革新の成果を取り入れ、設備の機械化・自動化が進められた。また石油化学産業でも外国からの新しい技術を取り入れ、太平洋沿岸の各地に鉄鋼・石油化学などの臨海工業地帯が作られた。これは、素材の輸入、製品の輸出に有利な場所での集積の利益を追求した結果である。

このような工業の発展は、商業・金融業・サービス業といった第三次産業の発展ももたらし、就業人口も第一次産業から第二次、第三次産業へとシフトしていった。それに伴い、人口も農山漁村から都市部へと移動し、特に東京、大阪、名古屋、福岡・北九州といった太平洋ベルト地帯に集中した。

２．高度成長期の諸課題と対策

高度経済成長は、人々に豊かな生活をもたらしたが、同時に様々な諸課題が発生した。その代表的なものが、海水・河川の汚濁や大気汚染などの公害問題と過密・過疎問題である。

過密・過疎問題への対応としては、太平洋ベルト地帯や東京圏といった一軸、一極に人口や産業が集中する構造を変えるべく、それ以外の地域に配置・分散を促し、国土全体で開発が行われる政策が推進された。また、大都市等に大量に流入した人々の住宅問題への対応、急速に膨張した都市のいわゆるスプロール現象への対応、都市の高度利用や機能更新ニーズへの対応、住宅やオフィスの旺盛な需要を背景にした地価高騰への対応などに迫られた。

このような対応を通じて、土地関連政策は我が国の高度経済成長を支えるとともに、先導した面もあるといえよう。

そして、安定成長経済に入った昭和50年代には、人口、産業の地方分散の兆しがみえる