

# 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、 $(\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}) + \text{経過年数} \times 20/100$  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、 $(\text{譲渡収入} - \text{譲渡資産の帳簿価額} - \text{譲渡経費})$  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る、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」を控除した残額に対して課税される。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。

### (1) 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 適用除外事 業者	15%	15%	15%
						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う。以下同じ。）（令和4年4月1日以後に開始する事業年度においては、通算制度における適用除外事業者を含む。）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

## 第3章

# 不動産の有効利用の コンサルティング

### Keyword

- 「固定資産の交換」や「特定の事業用資産の買換え」、いわゆる「立体買換え」等の特例は適用要件が厳密に定められており、特例の適否により税額が大きく異なる。
- 一定の要件をすべて満たす固定資産を交換したとき、譲渡資産と取得資産の価格が同額または取得資産の価格が上回る場合は譲渡所得は課税されず、譲渡資産の価格が上回り交換差金を取得した場合は交換差金が収入金額となる。
- 「特定の事業用資産の買換え」において、買換え資産の取得時期は実際の取得の時期、取得価額は譲渡資産の取得費から計算した繰り延べられた取得費となる。
- 等価交換において、「全部譲渡方式」は、地権者が一旦全部の土地をディベロッパー等に譲渡し取得割合に応じた建物部分と土地共有持分を取得するもので、「部分譲渡方式」は土地の持分の一部のみ譲渡し譲渡対価に見合う建物の一部を取得するものである。

## 1. 固定資産の交換の特例

### (1) 適用要件

- A. 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも固定資産であること。
- B. 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも次に掲げる資産の区分に応ずる同種の資産であること。
- ① 土地、借地権及び耕作権（権利の移転又は解約について農地法の許可等が必要なものに限る）
  - ② 建物、建物附属設備及び構築物
  - ③ 機械及び装置
  - ④ 船舶
  - ⑤ 鉱業権（租鉱権及び採石権その他土石を採掘し又は採取する権利を含む）
- （注） 建物に附属する設備及び構築物が、建物から分離して交換された場合には、交換の特例を受けることができない。
- C. 交換譲渡資産は、1年以上所有していたものであること。
- D. 交換取得資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ、交換のために取得したものでないこと。

E. 交換取得資産は、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供すること。

交換譲渡資産の種類	用途の区分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他
建物	居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他の用
機械装置	耐用年数省令別表第二に掲げる設備の種類区分
船舶	漁船、運送船、作業船、その他

F. 交換の時にける交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の100分の20に相当する金額を超えないこと。

<例 交換差金等となるもの>

- ① 交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額
- ② 交換取得資産のうち譲渡直前の用途に供さなかった資産の時価
- ③ 1の資産につき一部を交換、他の部分を売買とした場合の売買代金
- ④ 2以上の資産（土地建物と土地建物）を交換した場合には、土地と土地、建物と建物とが等価でない場合の差額

## (2) 譲渡所得の金額の計算

### A. 交換譲渡資産の時価と交換取得資産の時価が等しい場合

- ① 譲渡所得の金額  
交換譲渡資産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税は行われぬ。
- ② 交換取得資産に付すべき取得価額  
取得価額 = 交換譲渡資産の取得費・譲渡費用

### B. 交換譲渡資産の時価が交換取得資産の時価よりも低い場合

- ① 譲渡所得の金額  
交換譲渡資産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税は行われぬ。
- ② 交換取得資産に付すべき取得価額  
取得価額 = 交換譲渡資産の取得費・譲渡費用 + 交付した交換差金等

### C. 交換譲渡資産の時価が交換取得資産の時価を超えている場合

- ① 譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用  
収入金額 = 取得した交換差金等

# 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1

## なぜ、不動産コンサルティングで経済・金融の知識は必要か

### Keyword

- 不動産市場は不確実性が増し、専門性を身につけるためには経済や金融の知識の必要性が一層高まっている。
- 本章では、不動産市場の分析になぜ経済や金融が必要かを簡単に説明する。
- 本章で経済、金融の基礎知識を学んだ後は、3(3)で示してある経済を見るとき重要な視点をよく理解し、今後の業務のために役立てていきたい。

### 1. 経済・金融に関する知識の必要性

近年の不動産市場は経済状況の変化、“不動産テック”といわれるように情報技術の進歩などによって大きく変化している。そのため、不動産コンサルティングで、従来のように過去の取引事例などをもとにコンサルティングを行ってはいは、競争優位性は生じない。

経済成長が不安定になり、人口が減少し、社会構造、労働市場も変化している中で、不動産市場の不確実性が高まり、不動産投資に有益で、価値ある分析を行う不動産コンサルティングの業務は非常に高度な専門性を要するようになってきている。取引事例や法制度の変化も一般の消費者でも簡単に検索できるようになり、それ以上の情報を収集し、それを分析する能力が問われている。

上記のような分析を行うには、経済・金融に関する知識が必要である。

まず、不動産投資は流動性が低く、長期のストックに対する投資で、割引率によって価格が大きく変動するリスクも持っている。将来的な割引率やリスクを分析する能力が必要になる。これには、金融論をはじめとした経済学の知識が必要である。

また、不動産のファンダメンタル価格を知るためには長期にわたる人口構造など社会構造や法制度を熟知しておく必要がある。そのためには都市経済学をはじめとした経済学を知っておく必要がある。

### 2. 顧客との会話のなかで

不動産に関する問題の相談者（不動産コンサルティング業務の依頼者、顧客）との会話の中でも、経済・金融に関する話題がよく出てくる。

このような場面で、公認 不動産コンサルティングマスター（業務担当者）としては、顧客の信頼を得て、業務を受託するためにも、相応の対応ができるような経済・金融の知識や

情報収集力が必要になる。

以下は、顧客と担当者の会話の例示である。関係するテキスト経済・金融編の章を記載しているのので、学習の参考にしてほしい。

－☆－

顧客：親からの財産を相続することになりました。定期預金の金利が低いのでどうやって活用して良いかと考えているんですが。

担当者：不動産についていえば、一般的に、1990年代以降土地の価格が低下していますから、キャピタルゲインによる収益はありませんでした。最近はやや地価が上昇し始めていますが、不確実性もあるので不動産投資のキャピタルゲイン以外の収益の要因も考える必要があります。

(⇒ 第4章 景気の動向とその捉え方)

顧客：例えばどのような要因があるのでしょうか。

担当者：基本的な資産のファンダメンタル価格と、割引率などの変動によるリスクを考える必要があると思います。キャピタルゲイン以外の収益の要因といえば、インカムゲインがありますが、ファンダメンタル価格や割引率に関する知識が必要です。ファンダメンタル価格は後で説明しますが、割引率などは、金融市場の問題です。金融市場は世界的に開かれていますので、海外の経済状況とそれに対する日本政府の金融政策の変化にも十分に気を遣っていく必要があります。この点は他の金融資産や実物資産でも同じように影響してきます。

(⇒ 第4章 景気の動向とその捉え方)

(⇒ 第6章 経済・金融の国際化)

顧客：現在の経済状況と日本政府の経済政策はどうなっているのでしょうか。

担当者：従来から世界経済の不透明性はそれほど変わりません。今後も、米中の貿易問題、ヨーロッパではEUの問題、中東情勢などがあり、為替レート自体にも不安な要素があります。それに対して、日本政府がどのように対応していくかが問題です。現状では異次元の金融緩和からの出口を慎重に検討しているようですので、2000年の頃のバブル発生、崩壊のようなことは無いと思います。

(⇒ 第4章 景気の動向とその捉え方)

(⇒ 第6章 経済・金融の国際化)

# 第8章

## 人口減少と超高齢社会での不動産経済

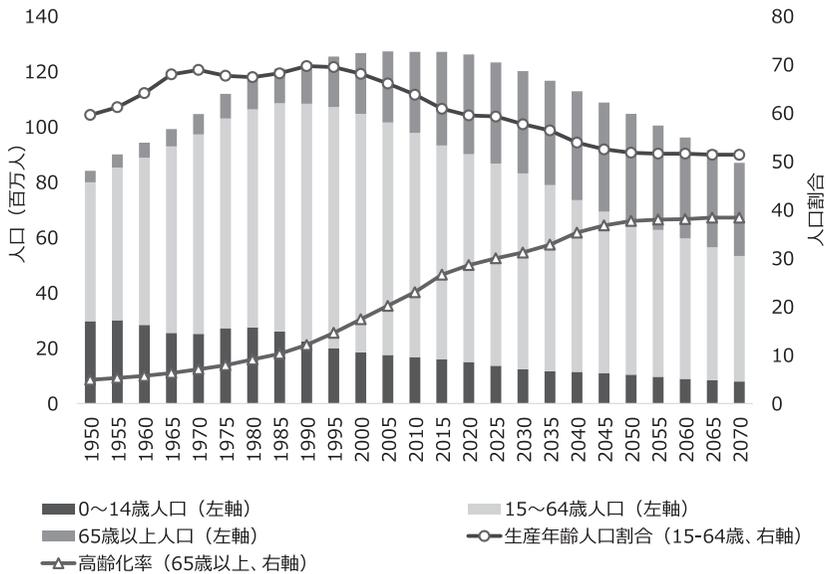
### Keyword

- 日本の少子高齢化は世界的にも速いスピードで進行しており、経済や不動産市場への影響が危惧されている。
- 人口減少と高齢化は相互に関連しながらも、異なる側面があるため、それぞれ整理することが重要である。

日本では、世界でも過去例のないスピードで少子高齢化が進み、経済成長の鈍化や不動産市場の悪化が懸念されている。

図表8-1は1950年から2020年までの世代別人口推移と、2025年以降から2070年までの将来予測である。2070年には人口が8,700万人まで減少し、65歳以上人口の割合が38.4%に達すると予測されている。人口減少と高齢化が経済社会におよぼす影響は、互いに関連しつつも、異なる要素が含まれているため、以下では両者をそれぞれ検討していく。

図表8-1 日本の世代別人口の長期推移と将来予測



出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計): 出生中位・死亡中位推計」(各年10月1日現在人口)厚生労働省「人口動態統計」

## 1. 人口減少社会での不動産経済

## Keyword

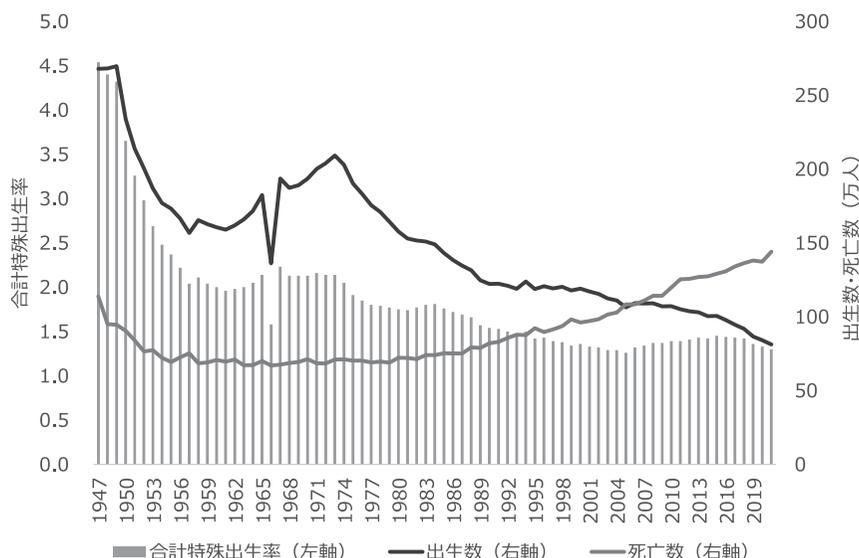
- 少子化により労働力人口が減少し、経済成長率が低下する可能性が高いため、生産性を高めることが重要である。
- 日本では、地方圏から東京圏への都市圏間の人口移動と周辺部から中心部への都市圏内の人口移動が続いてきた。
- コロナ禍は出生数の減少や地域内の人口移動に影響を及ぼしたため、感染収束後も同様の傾向が続くのかに留意する必要がある。

## (1) 人口減少と日本経済

戦後、日本の総人口は一貫して増加してきたが、2000年代半ば以降は減少している。人口を決定する要因には、出生数と死亡数の差である自然増減と、国境を超える移住などによる転入数と転出数の差である社会増減がある。日本は社会増減の影響が小さく、人口減少は主に日本国内の自然減によるものである。

日本では1975年に合計特殊出生率が2を下回り、その後、少子高齢化が深刻になり始めた。2007年以降は一貫して出生数が死亡数を下回る自然減となり、その減少数も年々拡大している。その結果、2008年以降、総人口は減少を続けている。これまで政府等による様々な少子化対策が講じられているものの、主だった成果は今のところ見られず、出生率は低い水準で推移している。そのため、今後も人口減少に歯止めはかからず、2050年代には人口が1億人を下回る見通しである。

図表8-2 日本の合計特殊出生率、出生数、死亡数



出所) 厚生労働省「人口動態統計」