宏代表だ。

現金などの金融資産に乏しいという地主は多い。相続時には納税資金の確保のために不動産の換金処分が迫られる。土地を守りたいという希望も多いが、納税資金の準備で切り売りを迫られるなら戦略的に取り組むべきだというのが荒巻代表の提案だ。具体的には好立地など価値の高い土地だけを残して売却。売却で得た資金を使って残した土地に賃貸物件を建築したり、納税資金を確保したりする。売却額によっては借金に頼らず収益物件を建てられて、相続税評価額も下げることができる。企業の経営立て直しと同じく「選択と集中」が必要ということだ。

優先順位を考えるときに注意したいのが、自分の近くにしか目がいかない場合が多いことだ。所有する物件が郊外にあり、将来的に入居率に不安があるなら都心部に資産組み換えする発想も必要。荒巻代表は「最初は誰も地元で何とかしないと言う人ばかりですが、コンサルティングをしていくと途中で気づいて方針転換される人もいますね」と話す。

税理士法人チェスター
（東京都中央区）
荒巻善宏
代表（38）

法人化
実効税率の違いではなく相続対策の観点から考える

税理士法人スターズ
（東京都新宿区）
藤井幹久
代表社員税理士（38）

賃貸経営における節税対策として注目される法人化。税理士法人スターズ（東京都新宿区）の藤井幹久代表社員は、所得税と法人税の実効税率の違いだけに着目するのは本質ではないと警告する。

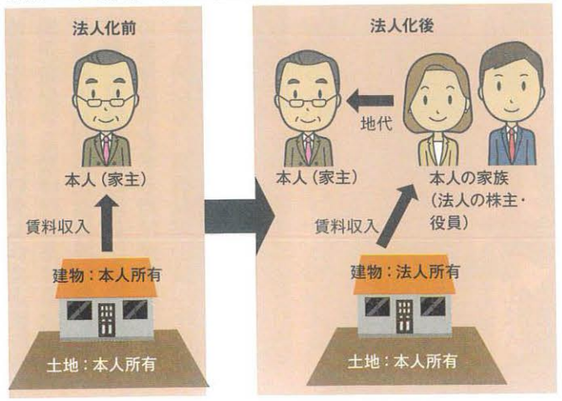
まず法人を設立して建物を法人に売却。相続人となる妻や子どもを株主や役員にする。法人は複数設立して相続割合に応じて建物を振り分けても、土地は本人所有のままだ。法人に蓄積される家賃収入は、本人死亡時に発生する土地の相続税の納税資金になる。藤井代表社員は「相続税の節税として、家賃収入が相続財産から外れるのが大きい。地主の場合、納税資金を蓄えないと土地を切り売りすることになり、相続の度に土地が減ってしまいます」と話す。

注意したいのは本人の年齢だ。仮に80歳だとすると法人を設立しても本人が亡くなるまでに十分な節税効果を得られず、納税資金も蓄積されない。最近は社会保険庁の監視が厳しく、法人役員は社会保険加入が必須。その費用も加味すると、実行税率の違いによる節税メリットがなくなってしまう。建物の移転に伴う費用も含め法人の設立コストを回収できないまま相続が発生することになりかねない。

「法人化は本人の年齢が若ければ若いほどメリットを享受できます」（藤井代表社員）

法人化による相続対策例

法人を設立し本人所有の
物件について建物を法人に譲渡するケース



家族信託
元気なうちに家族に財産管理を任せる

司法書士松野下事務所（東京都豊島区）
中島寛之
副所長（42）

家族信託は家主本人だけでなく家族も安心できる生前・相続対策として有効だ。司法書士松野下事務所（東京都豊島区）副所長の中島寛之氏は認知症の備えにもなって相続トラブルも避けられると強調する。

家族信託では本人の長男など家族に不動産の管理・運用・処分することを任せる信託契約を結ぶ。その後、本人が認知症になって判断能力を失っても、長男がそのまま変わらず財産の管理を継続できる。もし事前に何も対策をしていなければ、認知症になった時点で不動産や銀行口座などの資産が凍結されてしまう。

成年後見制度を使えば、成年後見人が本人に代わって財産管理することも可能だ。しかし家庭裁判所が家族以外の者を成年後見人に選ぶ可能性がある。さらに成年後見人は家庭裁判所の監督を受け、同制度における財産の支出は本人の生活費が主なものとなる。資産運用やアパートを大規模修繕するといった積極的な運用は難しい。

その点で家族信託は柔軟性が高い。信託する財産の範囲や本人が亡くなった場合の新たな承継者を先々まで決めておくことなども可能。中島副所長は「家族信託は家族の事情に応じたオーダーメイドになります。家族内でゆっくり話し合うことが欠かせません」と提言する。

広大地
相続で後悔しないために遺言書に欠かせない税務視点

MACミッドランド税理士法人
東京オフィス（東京都中央区）
金森泰弘
所長 理事 税理士（31）

「税務の観点が抜けている遺言書の作成は大きな損失を受けかねない」と注意を呼び掛けるのは、MACミッドランド税理士法人東京オフィス（東京都中央区）所長の金森泰弘税理士だ。

典型例に広大地評価がある。3大都市圏で500㎡以上、それ以外の地域で1000㎡の土地なら一定の要件の下で相続税の土地評価額を、2017年までは最大65％減額できた。例えば遺言の内容に従った相続で妻と長男が土地を分筆して相続したために、広大地として認定される500㎡以上の要件を失ってしまうことがある。金森税理士は「いったん共有にしておけば広大地評価の適用が受けられたはずです。弁護士に遺言作成を依頼しても税務の知識に乏しいと見過ごされかねないので」と話す。後悔する例が後を絶たないという。

以前は広大地評価の適用には土地の形状や接道などの条件が複雑に絡み合い、税理士でも適用の有無を判断するのが難しい状況があった。

現在は広大地評価に代わる新制度として「地積規模の大きな宅地の評価」が適用されることになる。評価減が20％程度と小さくなったが、使いやすい間口の広い制度となっている。金森税理士は「広い土地をはじめとして土地を多く所有されている方は相続方法で相続税が変動する可能性があるため、遺言の作成前に税理士に相談したほうがいいと思います」と話す。

消費税
注目される税制改正の動向
金の地金売買手法に終了憶測

税理士法人とりやま財産経営
（東京都豊島区）
鳥山昌則
代表税理士（60）

物件購入には多額の費用がかかる。建物部分に支払う消費税も金額が大きい。もし支払った消費税が還付（返金）されるとしたらどうだろうか。

支払う消費税は事業者として売上時に預かった消費税額から、建築費や経費支出で他企業に支払った消費税額を差し引いて計算する。もし売上時に預かった消費税よりも建築費・経費支出で支払った消費税の方が多ければ、消費税の払い過ぎとなり還付される。還付される金額の率は売上に占める課税売上の割合により変わる。賃貸住宅の賃料収入は原則として非課税だ。課税売上割合0％となり還付は受けられない。

そこで広まったのが金の地金売買で課税売上割合を高める手法だ。金は消費税の課税対象なので売買を繰り返せば、課税売上を大きく作れる。ところが同手法は2020年度税制改正で規制がかかるとうわさされている（19年11月末時点）。国税庁が課税売上割合の計算について事業実態からかい離している場合の事後的否認や、譲渡取引の売上高を課税売上割合の計算から除外する方針を明らかにしているからだ。

税理士法人佐藤三田会計事務所（東京都中野区）の佐藤陽子代表社員税理士は「改正は金の地金売買を使った消費税還付の規制とみられますが、本来、住宅の家賃を非課税取引にした現制度こそ改正すべきです。住宅家賃を消費税率0％の課税取引（＝免税取引）にすれば解決できます。金地金を売買しなくても消費税還付が受けられるようにすべきだと思います」と主張する。

この消費税還付については、規制がかかる度に新たな手法が生み出されるイタチごっこが繰り返されてきた。すでに佐藤三田会計事務所は税制改正にも対応できる新たな手法での業務提供を始めている。金の地金売買手法で法人、個人で年間100人以上の還付実績を持つ税理士法人とりやま財産経営（東京都豊島区）でも新手法の準備を進めている。同法人の鳥山昌則代表税理士は「手法には栄枯盛衰があります。還付を受けるためにはしっかりとしたノウハウを持った税理士に早めに相談すべきです」と語る。

税理士法人佐藤三田会計事務所
（東京都中野区）
佐藤陽子
代表社員 税理士