

REAL PARTNER



不動産キャリアパーソン 検索

06

2019
JUNE

令和元年6月10日発行（毎月10日発行）通巻第487号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



特集

いま選ばれている関東・関西の 人気の「街」のなぜを検証

「住」のトレンドウォッチング

「不動産業ビジョン 2030」が示す未来（前編）

注目の書 著者は語る

『サラリーマンは300万円で小さな会社を買いなさい』三戸政和

紙上研修

税制改正の方向性を考える（後編）

いま「住みたい」と思われている街には、どんな特色があるのだろうか。「SUUMO住みたい街ランキング2019」（リクルート住まいカンパニー）の結果などから、関東圏・関西圏の街をいくつかピックアップし、その魅力について考えてみた。（取材・文：編集部）

関東圏 恵比寿・大宮・武蔵小杉

関東圏のランキング変動を概観すると、埼玉県の大宮が9位から4位に、同じく浦和が10位から8位にランクアップしている点が目立つ。

ここ数年、この傾向は続いており、東京の西側に集中していた人気エリアと比較して、その割安感と利便性が評価されたと考えられる。かつて西高東低だった住みたい街の人气が徐々に分散され、同時にブランド力の強い街と、利便性の高い住みやすい街に支持が2極化しているようだ。

一方で、タワマンの街として話題に上ることが多い神奈川県武蔵小杉（川崎市中原区）は、6位から9位に順位を落としている。これは急激な人口増加によ

住みたい街ランキング（関東）

2019年	2018年	駅名	代表的な沿線名
1位	1位	横浜（神奈川県）	JR東海道本線
2位	2位	恵比寿（東京都）	JR山手線
3位	3位	吉祥寺（東京都）	JR中央線
4位	9位	大宮（埼玉県）	JR京浜東北線
5位	7位	新宿（東京都）	JR山手線
6位	4位	品川（東京都）	JR山手線
7位	8位	目黒（東京都）	JR山手線
8位	10位	浦和（埼玉県）	JR京浜東北線
9位	6位	武蔵小杉（東京都）	東急東横線
10位	14位	鎌倉（神奈川県）	江ノ島電鉄線

株式会社リクルート住まいカンパニー「SUUMO住みたい街ランキング2019」プレスリリース（2019年3月13日）より

る鉄道の混雑などが影響しているのかもしれない。

同じ神奈川県でも古都・鎌倉は「あこがれの街」的な位置づけで10位まで上昇してきたといえる。2016年公開の鎌倉を舞台にした映画「海街DIARY」、17年の「DESTINY 鎌倉ものがたり」のヒットもその人気を後押ししたようだ。ちなみに「住みたい自治体ランキング」でも鎌倉市は9位。10位以内のその他の

CONTENTS

REAL PARTNER

June 2019

いま選ばれている関東・関西の人気の「街」のなぜを検証 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第13回
国交省が策定した新指針
「不動産業ビジョン2030」が示す未来（前編）..... 6

注目の書 著者は語る
『サラリーマンは300万円で小さな会社を買いなさい』三戸政和..... 8

不動産と税金のQ&A 連載 第6回
不動産売却益計算における注意点..... 10

地域を笑顔でサポート 連載 第8回 12

紙上研修 連載 第181回
税制改正の方向性を考える（後編） 14

今月のアーカイブ 18

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2019年6月10日発行 通巻第487号
発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
発行人／坂本 久 編集人／壹岐昇一

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181（広報）
FAX. 03-5821-8101

いま選ばれている関東・関西の 人気の「街」の なぜを検証

恵比寿ガーデンプレイス (写真: PIXTA)

自治体はすべて東京都区部で占められていることから、その別格の人気ぶりがわかる。

さて、住みたい街2位の恵比寿は、山手線の渋谷と目黒の間に位置し、かつてここにサッポロビール（エビスビール）の工場があったことからこの地名がつけられた。実は、明治34（1901）年の恵比寿駅開業当初は、ビール出荷専用の貨物駅だったのである。

そんな歴史を持つ恵比寿だが、現在では山手線のほか、東京メトロ日比谷線や埼京線（りんかい線乗り入れ）、湘南新宿ラインが発着し、六本木、銀座、秋葉原といった都心での移動はもちろん、東海道線、宇都宮線、高崎線方面や湾岸エリアへのアクセスも抜群だ。そして、このビール工場の街が変貌したのは、1994年のこと。サッポロビールの工場が千葉県に移転し、その跡地に恵比寿ガーデンプレイスが誕生した

のである。恵比寿ガーデンプレイスは、サッポロビール本社のほか、オフィスビル、デパート、ホテル、レストラン、ビアホール、映画館、美術館、集合住宅などで構成される美しくファッションブルなエリアだ。

この再開発により恵比寿の街の印象は、一変したといつてよい。恵比寿といえば「おしゃれ」というイメージが定着したのである。利便性だけでなく、文化的な香りやスマートさが融合することで、高い評価につながっていると考えられよう。

4位にランクされた大宮は、埼玉県を中心都市である。2001年、平成の大合併により、かつての大宮市、浦和市、与野市（後に岩槻市も編入）がさいたま市となったが、もともとは浦和が行政の中心地であったのに対し、大宮は主に商業の中心地として発展してきた。大宮の名は、武蔵一宮氷川神社に由来するが、かつて中山道の宿場町として栄え、明治以降は「鉄道の街」として交通の要衝となったのである。

現在の大宮駅は、東北・上越・北陸新幹線をはじめ、京浜東北線、高崎線、宇都宮線、埼京線、川越線、東武野田線、埼玉新都市交通など数多くの路線が乗り入



大宮駅西口

れる巨大ターミナル駅である。そのため、大宮は東京都心への通勤や県内の移動でも、きわめて利便性が高いロケーションとなっている。たとえば上野東京ラインを利用すれば、東京駅まで30分強で到達する。ベッドタウンとしても人気があるゆえんだ。

駅に併設されたルミネ、東口の高島屋、西口のそごうなどの大型商業施設のほか、飲食店街なども充実しており、近隣のオフィスで働く人たちや買い物客などで賑わう姿がいつも見られる。

とはいえ、大宮の魅力は街の賑わいだけではない。前述の水川神社までは、駅東口から徒歩でおよそ20分。緑に囲まれた長い参道をたどると美しい朱色の社殿が見えてくる。そして、その先には桜の名所であり自然豊かな大宮公園が広がっている。もちろんその周囲は、閑静な住宅街だ。

そのせいか、この調査で大宮を選んだ人の属性は、シングル男性のほか、子供のいるファミリー世帯の比率が高くなっている。やはり、移動や買い物の利便性だけでなく、子育てに適した住環境を求めた結果がそこに表れているといえるだろう。

9位の武蔵小杉にあらためて目を移してみよう。横浜方面に向かう東急東横線に乗り多摩川を渡って2駅目、関東圏でも有数のタワーマンションが林立するエリアだ。実はこの街の認知度が高まったのは、ここ十数年ほどのこと。かつてこの地域は、東芝、富士通、NEC、キヤノンなどの電機・情報通信機器メーカーが立ち並ぶ工業地帯であり、東横線と南武線の乗換駅という位置づけにすぎなかった。

ところが、2010年に横須賀線の新駅ができ、その後、東急目黒線が2駅先の日吉まで乗り入れ、東横線も東京メトロ副都心線に直通するようになると、都心にも横浜・川崎中心部にもアクセスがしやすくなった。

その一方で、かつてあった工場の移転や閉鎖が相次ぎ、その広大な跡地に次々とタワマンが建設されたことが街の表情を変えることにつながった。つまり、武蔵小杉は「工場の街」から「おしゃれな住宅街」への見事なイメージチェンジを図ったのである。

駅前には大型商業施設が次々にオープンし、以前のように車や電車で他の街に買い物に行く必要もない。

また、多摩川や等々力緑地も徒歩圏内のため、自然にも親しみやすい環境だ。等々力競技場をホームとするサッカーJリーグの川崎フロンターレの試合がある日は、応援に行く大勢のサポーターの姿が駅前に見ら

れる。そうした活動的で明るいイメージも、この街に住みたいと思わせる要素の一つといえるだろう。

その他、11位以下の人気の街を見ると、東京では三鷹が前年の38位から16位に急上昇、神奈川では相模大野が59位から47位へ、埼玉では和光市が42位から33位へ、千葉では千葉市が53位から28位へとそれぞれランクアップしている。いずれも住宅地として地元で人気の街だ。広範囲に知名度が高くなくても支持を集めていることがわかる。

関西圏 西宮北口・天王寺

関西圏のランキングで1~3位は、西宮北口、梅田、神戸三宮が前回同様の上位3傑。交通利便性の高い阪神間の御三家の様相である。大阪、神戸の中心ゆえ、その地位は簡単には揺るぎそうにないが、注目なのはJRの京都だ。スーパーを備えた大型商業施設もあり单身でも暮らしやすく、20代の人気の高まりが順位を押し上げた。

一方、順位を大きく下げたのが千里中央だ。日本初の本格的ニュータウンとして千里ニュータウンを開設して人気を博してきた。ここでのダウンは、ニュータウン時代の終焉がいわれ、ショッピングモールの閉鎖が決まるといったマイナスイメージが影響したのかもしれない。

さて、トップは阪急神戸線の西宮北口（兵庫県）。なんと7年連続だ。阪急神戸線沿線はハイセンスで知られ、関西人“憧れの地”で、「神戸三宮」「夙川」「岡本」もベスト10にランクインしている。そのなかでも、西宮北口がとくに人気なのは次のような理由が考えられる。

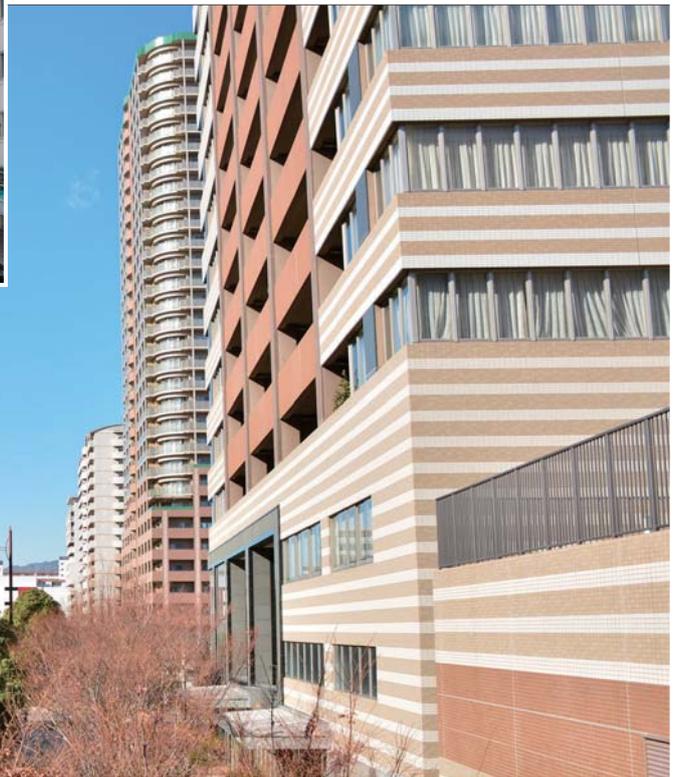
一番は抜群のアクセスだ。神戸の中心地・三宮と大阪・梅田の間で特急も停車、今津線を使えば宝塚もわずか15分で着く。

次に生活の利便性。もともと阪急ブレイブスの本拠地・西宮球場のあった場所に、百貨店も備えた魅力的な商業施設「阪急西宮ガーデンズ」が誕生した。図書館や公共施設も駅周辺に集まっている。

最後に、子育て環境のよさである。西宮市は待機児童対策に力を入れており、先の西宮ガーデンズも子育て世代を意識した施設になっている。とくに若い世代（20代・30代）から、また大阪府をはじめ他の府県の人



JR天王寺駅と谷町筋



西宮北口周辺

住みたい街ランキング（関西）

2019年	2018年	駅名	代表的な沿線名
1位	1位	西宮北口（兵庫県）	阪急神戸線
2位	2位	梅田（大阪府）	地下鉄御堂筋線
3位	3位	神戸三宮（兵庫県）	阪急神戸線
4位	4位	なんば（大阪府）	地下鉄御堂筋線
5位	6位	夙川（兵庫県）	阪急神戸線
6位	8位	岡本（兵庫県）	阪急神戸線
7位	11位	京都（京都府）	JR東海道本線
8位	7位	天王寺（大阪府）	地下鉄御堂筋線
9位	9位	江坂（大阪府）	地下鉄御堂筋線
10位	5位	千里中央（大阪府）	北大阪急行

株式会社リクルート住まいカンパニー「SUUMO住みたい街ランキング2019」プレスリリース（2019年3月13日）より

からも人気を集めているのは、そのためだろう。

実は、明治のころまで西宮北口駅周辺は田畑ばかりで、西宮の市街地はえびす神社の絵本社・西宮神社のある阪神西宮駅周辺だけだった。阪急の駅ができたのは大正時代で、閑静な住宅街として徐々に人口が増加。昭和に入り関西学院大学や神戸女学院大学が近くに引っ越した結果、若い人も増えていった。近年、甲南大学もキャンパスを開設。“学生が集まる活気ある街”も高い評価につながっているのかもしれない。

次に、8位にランクされた天王寺（大阪府）を紹介しよう。天王寺区と阿倍野区にまたがる地域を指し、

JR天王寺駅には環状線と大和路線や阪和線が乗り入れる。さらに近鉄南大阪線、大阪メトロ御堂筋線・谷町線、路面電車の阪堺上町線が集まる、一大ターミナルである。街としての歴史は古く、飛鳥時代にまでさかのぼる。聖徳太子が四天王寺をつくったことが、そもそもの始まりだ。大阪の人は親しみをこめて四天王寺を「天王寺さん」と呼ぶが、そこから天王寺という地名が定着したといわれる。

もっとも、街が発展したのは明治以降である。明治36年に内国勸業博覧会が開催され、その跡地が通天閣や新世界、天王寺公園になった。以降、多くの人が集まるようになり、徐々に住宅街も広がっていった。

天王寺がとくに20代・30代のファミリーに人気があるのは、教育環境が優れているからだろう。周辺には進学重点校に指定されている公立高校が2校もあるうえ、名門と呼ばれる私立の中高一貫校も多い。あの山中伸弥教授が卒業した大阪教育大附属高校も天王寺にある。関西でも屈指の文教地区なのだ。

平成に入ると再開発により複合商業施設「あべのキューズタウン」がオープン。下町の雰囲気は漂っていた駅周辺が、おしゃれな街に様変わりした。さらに、日本一高いビル「あべのハルカス」が誕生し、商業地としての魅力が高まった。天王寺を住みたい街に選んだ人のうち、シングル女性の割合が高いのもそのためだろう。

国交省が策定した新指針

「不動産業ビジョン2030」が示す未来(前編)

不動産業に携わるすべてのプレーヤーへ——。新しい時代の幕開けに合わせて、国土交通省は「不動産業ビジョン2030 ~令和時代の『不動産最適活用』に向けて~」を発表した。このビジョンでは、社会情勢の変化と向き合い、不動産を「たたむ」という概念を掲げたことが大きな特徴だ。ビジョンを通して、不動産業のこれからを読み解いてみる。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者 篠木 美由紀 (しのぎ みゆき)

不動産業界全体を貫く新ビジョン

「不動産業ビジョン2030」は、不動産業の将来像を「豊かな住生活を支える産業」「わが国の持続的成長を支える産業」「人々の交流の『場』を支える産業」と位置づけた。これは業界全体を貫くビジョンであると同時に、これまで不動産業界が果たしてきた役割の再確認でもある。

また、大都市と地方それぞれの課題、“民”の役割と“官”の役割、さらには開発・分譲、流通、管理、賃貸、不動産投資・運用の5業態別の方向性も示している。さらに、ターゲットとする2030年に向けた不動産業の官民共通の目標を7つ定めた(下図)。

このビジョンは、あらゆる視点から不動産業界を分析しており、不動産業に携わる人であれば、ビジョンのどこかに必ず自分の立ち位置とその目標を見出すことができるだろう。

わが国はこれから、まだ世界のどの国も経験していない超高齢社会に突入していく。人口減少も進む。こうした社会情勢のなかで、国民の不動産所有

に対する意識にも大きな変化が起きている。

ひと昔前は、「土地さえ持っていれば安心」と考える人が多かったはずだ。しかし国交省の調査によれば、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に「そう思う」と答えた人の割合は、平成5年度は61.8%だったが、平成29年度には30.2%まで減っている(図表1)。逆に、「そうは思わない」と回答した人は、平成5年度・21.3%から平成29年度・40.5%に増えた。不動産への国民意識の変化が、空き家・空き地や所有者不明土地を生む背景にもなっている。

不動産を「たたむ」という考え方

そこでビジョンが示したのが、不動産を「たたむ」という概念だ。

「有効な活用方策が見込めない不動産は思い切って『たたむ』ことも視野に入れ、適切な『たたみ方』やその後の活用方策を探る必要がある」(ビジョンより)。

不動産業ビジョンは過去(1986年、1992年)に

不動産業の官民共通の目標

-
- 1 「ストック型社会」の実現
 - 2 安全・安心な不動産取引の実現
 - 3 多様なライフスタイル・地方創生の実現
 - 4 エリア価値の向上
 - 5 新たな需要の創造
 - 6 すべての人が安心して暮らせる住まいの確保
 - 7 不動産教育・研究の充実

も策定されているが、「たたむ」という考え方が登場したのは初めてだ。

地域の事情・ニーズに通じた不動産業者ならではのやり方で、遊休不動産にリノベーションやコンバージョンを施し、地域に貢献する——。空き家や空き地に対する不動産業者の役割はまずそこで、冒頭で示した3つの将来像にもつながる。

しかし、どうしても活用方法が見込めず、放置すると周囲に悪影響を及ぼす土地が増えているのも現実だ。ビジョンには、国も不動産の出口戦略のあり方を検討し、「たたむ」ための政策的アプローチを行うと明記された。

具体的には、市場原理では流通市場に乗らない物件をマッチングする仕組みづくりや、土地所有権の放棄などを挙げている。これからの不動産業者には「たたむ」ことも視野に入れた活用策提案が求められるようになる。

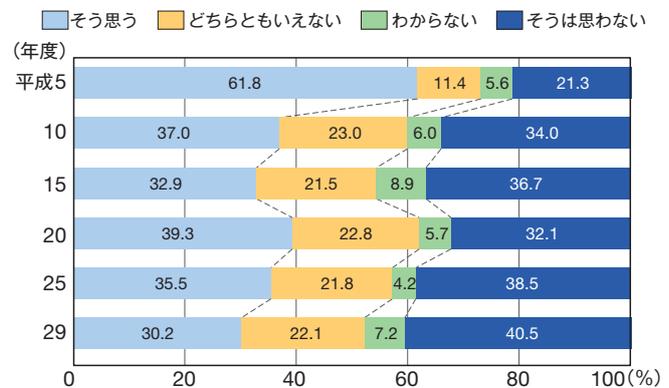
世の中の変化に対応した指針を示す

インターネットの普及、IoTやVRといった新技術の進展は、距離の制限を緩和する方向に働いている。遠隔地でもさまざまな活動が可能となり、不動産に対しては立地という重要な評価基準に変化をもたらす。総務省が平成29年に行った調査によると、都市住民で農山漁村地域に「移住してみたい」と考える人は30.6%で、地方への移住に一定の需要があることが把握された(図表2)。リニア中央新幹線が開通すれば各都市の時間的距離はさらに縮まり、二地域居住・二地域就労のニーズが顕在化する可能性がある。

インバウンド需要の拡大も顕著だ。訪日外国人観光客は、2018年に3,000万人に達し、旅行先は大都市から地方へと広がっている。各地でさまざまなタイプの宿泊施設が生まれ、空き家の有望な活用方法のひとつになった。在留外国人も増え、その数は264万人(2018年6月時点)。彼らの住まいの確保も新たな需要となる。

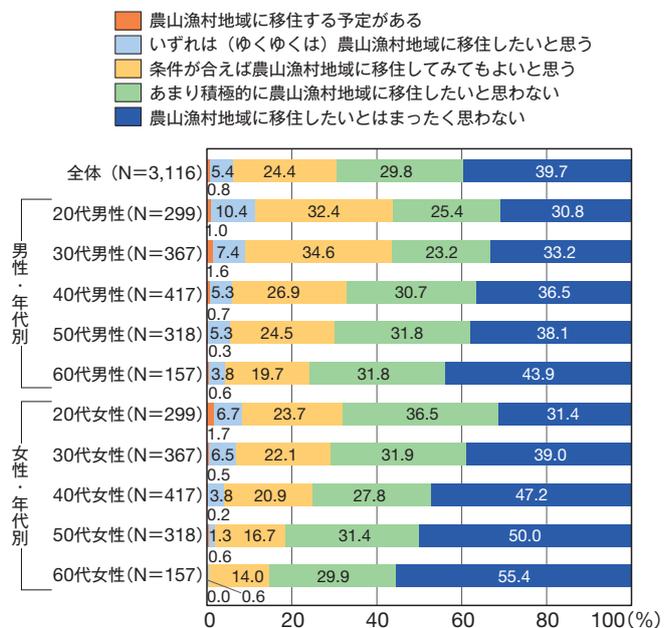
このような最近の動きに対応した好事例が「不動産クラウドファンディング(CF)」だろう。不動産特定共同事業法は2017年の改正で小規模不動産とCFに対応した。中小業者が参入しやすい環境整備

図表1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



出典：国土交通省「平成29年度土地問題に関する国民の意識調査(平成30年7月)」

図表2 農山漁村地域への移住に対する考え



出典：総務省「田園回帰」に関する調査研究会「都市部の住民の意識調査」

も進む。今春から、小規模不動産の不特事業の場合は、業務管理者を確保しやすくなった。宅地建物取引業保証協会を活用して不動産業者の資金負担を軽減する仕組みも導入された。CFで空き蔵を宿泊施設にするなど活用事例も出てきた。

こうした世の中の変化をキャッチし、自ら需要を掘り起こしていくこと。その重要性が「たたむ」を示したビジョンから読み取れる。ビジョンを事業継続のためのヒント集ととらえることもできるだろう。

ビジョンは今号で触れた業界の将来像と、待ったなしの重点的政策課題をまとめている。次号は政策課題を取り上げる。(次号へ続く)

累計17万部のベストセラーとなったこの本のテーマは「個人M&A」。朝日新聞の記事によると、本書のヒットもあって、小規模案件を扱う仲介サイト「トランピ」には、この1年で5,000人を超える個人の登録があったという。その背景にはどんなことがあるのだろうか。

いま、日本の中小企業380万社のうち、約7割が後継者問題に直面しています。社長が60歳以上の会社は約200万社あり、そのうちの100万社には後継者がいません。黒字企業であっても事業承継がうまくいかず、廃業せざるを得ない会社が増えています。つまり、新たな社長を求めている会社は、少なくとも100万社以上あるわけです。経産省の試算では、このまま黒字廃業を放置すれば、2025年頃までに累計で約650万人の雇用と約22兆円のGDPが減少するという、日本の社会や経済にとって大きな問題となっています。

その一方で、「人生100年時代」といわれ、サラリーマンの老後は今後ますます長くなっていきます。「終身雇用を維持していくことは難しい」という財界人の発言もありましたが、「定年まで勤め上げて、あとはのんびり年金暮らし」といった人生設計はもはや成り立ちません。そうした老後不安から自由になり、自分のキャリアを生かして金銭的メリットを享受するために「サラリーマンが会社を買う」という選択肢をこの本で提示したのです。

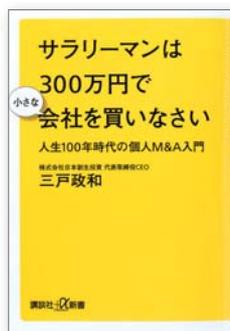
とはいえ、サラリーマン個人が会社を買えたとしても、いきなり社長として経営できるものなのだろうか。

M&Aというと、何百億円という単位の巨大買収を思い浮かべる方が多いと思いますが、個人M&Aの対象となるのは従業員数名から数十名程度の会社がほとんどです。そのため、もし、これまで企業の社員としてキャリアを重ね、管理職として部下

『サラリーマンは300万円で小さな会社を買いなさい』 人生100年時代の個人M&A入門

株式会社日本創生投資 代表取締役 CEO

戸



『サラリーマンは300万円で小さな会社を買いなさい』 人生100年時代の個人M&A入門

講談社 + α 新書 840円 + 税

ベンチャーキャピタリストとしてキャリアをスタートさせ、現在は中小企業の事業承継や事業再生のタイミングにある会社を引き受ける投資ファンドを運営する著者が、そのノウハウを開陳。「大廃業時代」への一つの解決策を提示するとともに、「人生100年時代」を控えたサラリーマンに対し、新たなキャリアや資産形成のヒントと方法を伝える。



みと まさかず ● 1978年、兵庫県生まれ。株式会社日本創生投資代表取締役CEO。同志社大学卒業後、2005年、ソフトバンク・インベストメント（現SBIインベストメント）入社。ベンチャーキャピタリストとして日本やシンガポール、インドのファンドを担当し、ベンチャー投資や投資先にてM&A戦略、株式公開支援などを行う。兵庫県議会議員を経て、2016年、日本創生投資を投資予算30億円で創設し、中小企業に対する事業再生・事業承継に関するバイアウト投資を行っている。また、事業再生支援を行う株式会社中小企業活性的の代表取締役副社長を務める。

を束ねてきたのであれば、そのマネジメント経験をそのまま経営に生かすことができます。企業経営者になって初めて経験することは、金融機関との折衝や顧問税理士と相談することぐらいです。社業がきちんと回っている会社であれば、多くの場合、これまで行ってきたとおりにマネジメントすればよいといえるでしょう。

私が企業の管理職の方に中小企業の買収を勧めるのは、その実務経験に加え、これまで仕事をする中で受けてきた教育、つまりOJTのアドバンテージがとても大きいからです。

大きな企業に在籍している人にとっては、自社に最新の業務管理システムが導入されていることが当たり前に感じられるかもしれませんが、小さな会社では、そうした最新モデルを使っているとは限りません。いまだに手書きの帳票を使っていたり、電話やファクシミリで受発注している会社も珍しくないのです。そんな状況にあっても経営は黒字で安定しているとしたら、その会社には大きな伸びしろがあるといえるでしょう。たとえばITの導入といった当たりの業務改善によって、さらに経営効率や生産性を高めることが可能となるわけです。

個人M&Aは、今後、トレンドの一つとなっていくのだろうか。

➤ れまでの日本の社会では、個人が中小企業を売買する
↳ という概念はあまりありませんでした。学校を出たら会社に雇用されてサラリーマンになるのが当たり前だったからです。しかし、前述のように中小企業の後継者難によって、日本は「大廃業時代」を迎えようとしています。実際、中小企業のM&A市場が拡大し、活発化したのはここ5年から10年ほどのことです。そして今後10年間がそのピークだと私はいらんでいます。

成功率が極めて低い「ゼロイチ起業」と異なるのは、その厳しい起業の関門をすでにくぐり抜け、生き残ってきた会社を買うという点にあります。生き残ってきたのは存在意義がある会社で、経営者が変わってもうまくいきやすい。また売る側も、長年経営してきた企業を存続でき雇用も維持できます。双方にメリットのある新たな方法だと思います。（取材・文／編集部）

{ 人生100年時代。会社を買って }
{ 「資本家」になる選択肢が出てきた }

買ったときより安く売ったのに売却益？ 不動産売却益計算における注意点

監修：公認会計士 **小澤 善哉**（小澤公認会計士事務所）

不動産の売却による利益（譲渡所得）は、独特のルールに基づいて計算されます。なかでも建物の減価償却費の計算は厄介ですが、きちんと理解しておきたいところです。相続不動産の売却時の注意点も、あわせてご説明します。

4,000万のマンションが 3,500万で売れたのに売却益？

不動産を売却して得た利益は税法上「譲渡所得」と呼ばれ、課税の対象となります。これは利益が出た場合の話であって、利益が出なければ申告の必要はないのですが、その損益分岐点は、単純に購入代金と売却代金の差額と一致するものではありません。4,000万円で購入したマンションを3,500万円で手放したら、直感的には売却損だと感じるかもしれませんが、売却益になるか売却損になるかは、実は計算してみないとわかりません。売却代金＝売却益ではないからです。

不動産の売却損益（譲渡所得）は、売却代金から取得費・譲渡費用・特別控除額を差し引いた額に相当します（図表1）。特別控除額については5月号で説明しましたので、ここでは取得費と譲渡費用について説明します。取得費、譲渡費用が多ければ、課税される譲渡所得は少なくなるため、なるべくこれらを多くするのが節税のポイントになります。

● 取得費

取得費は、土地建物等を買入れたときの購入代金と購入手数料等の合計額から「減価償却費」を控除した金額になります（後記の概算取得費を使う場合以外）。取得費に含まれるのは、取得した時に支払った仲介手数料、売買契約書に貼った印紙、登記手数料（登録免許税含む）、不動産取得税などです。購入した後増改築やリフォームをした場合には、それらの費用も含めることができます。

譲渡所得の申告の際には、領収書など金額の確認ができるものが必要となります。不動産を買った際の諸費用の領収書は、日頃からきちんと保管しておくようにしましょう。

● 譲渡費用

譲渡費用には、不動産の譲渡のために支出した仲介手数料、登記費用、測量費などが含まれます。このほかに、譲渡のために借家人を立ち退かせるために支払った立退き料、更地にするために支払った建物の取壊し費用を含めることもできます。

ただし、譲渡不動産の保有中に支払った修繕費、固定資産税、管理費など、資産の維持・管理に要する費用は、譲渡費用に含めることはできません。

減価償却費の算出における注意点

取得費の計算を煩雑にするのが減価償却費です。減価償却費は、建物が古くなることで下がった価値を表しています。減価償却費が発生するのは建物についてのみで、経年劣化が生じない土地については対象外となります。

減価償却費は、「建物の取得価格×0.9×償却率×取得から売却までの経過年数（6カ月未満切捨て、6カ月以上は1年）」という算式で計算します。居住用の建物の償却率は、建物の構造別に木造：0.031、鉄筋コンクリート0.015などと決まっています（図表2）。

たとえば、冒頭の取得価格4,000万円のマンションが、建物の代金2,000万円（土地2,000万円）、鉄筋コンクリート造、経過年数20年だった場合には、減価償却費は、 $2,000万円 \times 0.9 \times 0.015 \times 20年 = 540万円$ となります。したがって、取得費は、4,000万円から540万円をマイナスした3,460万円となります。売却代金が仮に3,500万円であれば、他に経費がなければ差引40万円の売却益となります。

この計算を行うには建物の取得価格がわかっている必要がありますが、現実には、取得価格がわからないというケースが少なくありません。その場合の計算方

図表1 譲渡所得の計算式



図表2 減価償却費の計算式



注1 非業務用建物（居住用）の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨モルタル	(鉄骨)鉄筋コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

「金属造①」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造②」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

注2 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

注3 建物の取得価額の95%を限度とします。

法も定められています。

● 土地と建物の合計金額がわかっている場合

売買契約書は手元にあるが、売買価格として土地・建物の合計金額が記載されており、その内訳がわからないというケースです。

①消費税額がわかっている場合

消費税が土地にはかからず、建物のみにかかるということを利用して、売買契約書に記載された消費税額から逆算して建物価格を計算します。

記載された消費税額が160万円の場合、消費税率8%（1989年4月1日から1997年3月31日までの売買は3%、1997年4月1日から2014年3月31日までの売買は5%）で割り戻した2,000万円が、税抜きの建物価格です。したがって2,000万円に消費税160万円を足した2,160万円が、減価償却費計算の基準となる建物価格となります。

②消費税額がわからないケース

消費税が導入された1989年3月31日以前に取得した不動産については、①の方法が使えません。土地と建物の時価がわかれば、その割合で区分しますが、時価がわからない場合には、建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」（税務署のパンフレット等に掲載されています）を用いて建物の価格を計算します（図表3）。

たとえば1987年に木造の建物を取得した場合には、その建物の標準的な建築価額は1㎡あたり11万円と決まっており、その単価に面積を掛けて建物の価格を計算します（例：建物面積が60㎡の場合、11万円×60㎡=660万円）。

● 取得費が不明な場合

売買契約書など購入時の書類が見つからない、紛失

図表3 建物の標準的な建築価額表（単位：千円/㎡）

	木造・木骨モルタル	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄骨
昭和				
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7
57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9
61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成				
元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	329.8	246.8	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6
9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	203.8	138.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3
13年	157.2	186.1	177.8	136.4
14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	258.5	203.8	164.3
26年	163.0	276.2	228.0	176.4
27年	165.4	262.2	240.2	197.3
28年	165.9	308.3	254.2	204.1

してしまった場合、建物については前記の標準的な建築費価額を用いて取得費を算定することが考えられますが、土地については「売却価格の5%」を取得費とみなします。これを「概算取得費」といいます。

概算取得費を使った場合には、95%近くが売却益となってしまいます。自宅売却の特例が使えない別荘などの不動産を売却する際に、概算取得費を使わざるを得ない場合には、思わぬ税金の負担が生じることがあります。

なお、売買契約書が手元にあってもこの方法を使うことがあります。実際の取得費が5%未満の場合です。概算取得費を採用したほうが取得費が多くなり、課税所得を少なくすることができるためです。

相続不動産は早く売れ

相続や贈与により取得した不動産を売却した場合には、不動産の取得費は故人や贈与した人から引き継ぎます（限定承認による相続を除きます）。

また、相続した不動産を、相続発生から3年10か月以内に売却した場合には、支払った相続税を譲渡所得の計算の際に「取得費」に加算できます（「相続財産の取得費加算の特例」5月号を参照）。取得費に加算できる相続税の金額は、不動産を例に取れば、相続した財産全体のうち売却した不動産が占める割合を、相続税に掛けた額です。

相続税を取得費に加算できるか否かで支払う税金の額が大きく変わりますから、売却するなら特例が使える期間内の売却が望ましいでしょう。

「主役は社員」。個人の幸せと会社の発展が一致する会社作り



武樋 泰臣 (たけひ たいしん) 社長

株式会社ファースト・コラボレーション (高知県高知市)

高知にある不動産賃貸仲介・管理業を手がける株式会社ファースト・コラボレーションは、「社員が主役の会社」を目指しています。毎年社員全員で経営理念や方針を見直し、評価制度や子育て支援を充実させるなどの活動は、地方の小さな不動産会社でも“人”を大切にする経営を実践する好例として、「日本でいちばん大切にしたい会社大賞」をはじめさまざまな組織・団体から表彰を受けています。

社員全員で、8カ月かけて経営理念作成

高校卒業して海上自衛隊に入隊した武樋社長。その後刺激的な生き方を求め、10回以上の転職を経て、20代後半から不動産業界に足を踏み入れました。社員同士の競争があるとはいえ、日々変化に富み奥深い不動産の仕事にやりがいを感じる一方、飲食業界のような和気あいあいとした職場経験から、「一人ひとりが輝いて、のびのびと、お互いが助け合いながら、未来に夢を持って仕事をしている職場を作りたい、と考えていました」と、武樋社長は振り返ります。

2002年、事業承継を考えていた先輩企業2社を引き継ぐ形で同社を創業しましたが、当時は社員それぞれが自己主張する傾向があったため、職場の雰囲気はよくなかったといいます。危機感を感じた武樋社長は、「全員で腹を割って話そう、どんな会社になりたいか考えよう」と提案。8カ月かけて理想の会社について考え、意見を出し合った結果、2004年に「会社の発展と個人の幸せの一致を目指す」「お客様と感動の共有を目指す」「笑顔が輝く豊かな人間集団を目指す」という経営理念をまとめました。同時に、業績重視からの脱却を目指し、「ノルマなし、歩合なし、業務命令なし」の方針も決めました。これらは会社経営の基本軸ですが、毎年見直して、修正や再確認をしています。

また同社では、社員全員の議論の場として、毎年夏合宿を実施しています。経営理念・方針の見直しに加



会社のビジョンと個人のビジョンを確認する「経営指針書」



社員全員で行う夏合宿

え、社員自身の夢や信条、人生ビジョンについても徹底的に話し合い、共有化。2016年からは「経営指針書」として発行しています。「社員個人のプライベートなことも含まれていますが、自分へのコミットメントにもなり、共有することで仕事のベクトルも合ってきます。何かあればここに立ち返られるような意識付けにもなっている」といいます。

ダイバーシティ制度で社員の成長を支援

こういった社員一人ひとりの成長、目標達成のため、同社では「成長支援制度」として、総合職コースとなる「エンジョイハードコース」、子育て中や趣味との両立を図りたい人向けの「エンジョイワークコース」、妊娠・出産・介護などのライフイベントに対応する「ワークライフバランスコース」の3コースを設



定しています。

女性社員から発案された「働くママさん計画」も、そんな支援策の一つ。3人の女性社員が出産で相次いで退職したことを機にスタートした同計画は、配置や勤務時間、日数、早退は本人の自由で、親子出社・社内子守もOKという制度で、社内には授乳コーナーも設置しました。産休・育休期間の業務はチームで引き継ぎ、職場復帰後の勤務スケジュールなども話し合いながら決定します。こういったフォローアップに取り組んだ結果、出産・育児理由での退職者がいなくなりました。

社員満足度を業績に結び付ける“実験”

一方で、企業経営には数値目標は必要不可欠です。同社では、夏合宿で会社・個人の目標から逆算し1年間の目標を設定していますが、目標指標のみ武樋社長が決め、運用は社員に任せています。会社・個人の目標の進捗状況も社員同士で確認し、次のアクションに取り組むことで、個人の頑張りと会社の業績が一致していくようになりました。

結果の評価についても、以前は360度評価を導入しランキングを出していましたが、「人が変わるのは結局自己評価です。今も他者による相互評価は継続していますが、評価項目を減らし、自己評価を重視する方法に変えています」。



第5回「日本でいちばん大切にしたい会社大賞」、平成24年度「おもてなし経営企業選」選出、第4回「ホワイト企業大賞特別賞」(ワークライフインテグレーション経営賞)など、受賞歴多数

武樋社長は、「自分が空腹だとお客様にサービスができません。社員の満足度=『幸せ度』が高まれば、自然とお客様の幸せを願うことができるようになります。つまり、“幸せのおすそ分け”の気持ちが、顧客満足度につながり業績に直結していくと考えています」と指摘します。それは、エイブルの加盟店が参加する「顧客満足度調査ランキング」で全国1位受賞者4人を含め、10位以内受賞者が合計14人という結果にも表れています。

不動産業は誇りが持てる仕事であり、「地域守り」の役割を担う大切な存在。その役割を果たすためにも、同社の組織のあり方や試みは、社員の幸せが会社の発展と一致することを証明するための壮大な実験のようなものであり、その答えをイエスにするための挑戦といえるでしょう。



常に“笑顔”があふれ、明るい社員たち

税制改正の方向性を考える(後編)

税理士法人 スマートシンク 代表税理士

菊地 則夫



前回に引き続き、次世代への資産承継として注目される個人版事業承継税制と、改正民法に伴い創設される「配偶者居住権」について解説します。とりわけ配偶者居住権の評価に関しては今後の不動産相続の新しい形として具体的に実施されるケースが多くなると予想されますので、基本的な考え方をマスターしてください。

2 事業承継円滑化のための対策

日本の90%を超える企業が中小・個人事業であるといわれていますが、中小企業の継続を通じた雇用の確保・地域経済活力維持を図るべく、事業承継者が都道府県知事の認定を受け、先代事業者から相続・贈与により事業用資産を取得した場合、相続税・贈与税を免除される制度が設けられました。

1. 個人版事業承継税制の創設

「個人版事業承継税制」は2019年1月1日から2028年12月31日までの10年間に生じた相続・遺贈が対象となります。

また、この税制の適用を受けるためには、事前に「承継計画」を都道府県に提出し、相続後に認定を受けなければなりません。

2. 承継計画とは？

「認定経営革新等支援機関」の指導等を受けて作成され、対象となる事業用資産の承継前後の経営見通しなどが記載された計画をいいます。

この承継計画も法人版事業承継の自社株納税猶予制度と同様に提出期限があり、2019年4月1日から2024年3月31日までの5年間となります。

対象となる「特定事業用資産」は、具体的には下記の資産が該当します。

【特定事業用資産】

- 土地（敷地面積400㎡まで）
- 建物（床面積800㎡まで）

- 青色申告書に添付される貸借対照表に計上されている減価償却資産（器具備品、車両など）

なお、減価償却資産については、固定資産税や自動車税などの課税対象となっているものに限定されていることや「不動産貸付事業」に係るものは除かれているので注意が必要です。

3. 猶予税額の免除について

【全額免除】

次の場合に、猶予税額の全額が免除されます。

- 認定相続人が、その死亡のときまで、特定事業用資産を保有し、事業を継続した場合
- 認定相続人が一定の身体障害等に該当した場合
- 認定相続人について破産手続開始の決定があった場合
- 相続税の申告期限から5年経過後に、次の後継者へ特定事業用資産を贈与し、その後継者がその特定事業用資産について「贈与税の納税猶予制度」の適用を受けられる場合

【一部免除】

次の場合には、猶予税額の一部が免除されます。

- ① 同族関係者以外の者へ特定事業用資産を一括して譲渡する場合
- ② 民事再生計画の認可決定等があった場合
- ③ 経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合において、特定事業用資産の一括譲渡または特定事業用資産に係る事業の廃止をするとき

なお、「認定相続人が事業を廃止した場合」や「特定事業用資産を譲渡した場合」には、「猶予税額の全額+利子税」を納付しなければなりません。

4. 事業承継税制の注意点

注意すべきポイントは以下になります。

- ・「被相続人」は相続開始前に青色申告の承認を受けていなければならない
- ・「認定相続人」は相続開始後に青色申告の承認を受けていなければならない
- ・「小規模宅地の特例」との併用ができない
- ・認定相続人は、相続税の申告期限から3年ごとに「継続届出書」を税務署に提出しなければならない

上記の注意点のうち、「小規模宅地の特例」との併用ができないという点は特に注意が必要です。

小規模宅地の特例は、相続税を大きく減額させる制度になるので、個人版事業承継税制の適用を考えると、事前にどちらが有利になるかシミュレーションしておくことが必要です。

なお、自社株納税猶予制度では、承継後5年間は毎年「年次報告書と継続届出書」をそれぞれ都道府県と税務署に提出しなければなりません。個人事業者は少々要件が緩和されています。

5. 法人成りした場合

一定の要件を満たせば納税猶予を継続することが可能です。

【一定の要件】

相続税の申告期限から5年経過後に特定事業用資産を「現物出資」し、会社を設立すること

つまり、認定相続人が会社を設立し、「事業用資産を会社へ貸し付けるような場合」には、猶予された税額を全額納付しなければなりません。

個人版事業承継税制の問題点として、制度の利用には担保が必要になりますが、特定事業用資産をすべて担保することで足りるのか、特定事業用資産が金融機関等の担保に供されていても問題ないかなど、解決すべき点があります。

3 民法改正に順応した税制改正

2020年4月より施行される民法改正により配偶者居住権や遺留分の金銭請求権など新しい権利が創設されます。これに合わせて税制も財産評価、相続税の計算方法が改正される予定です。

1. 配偶者居住権について

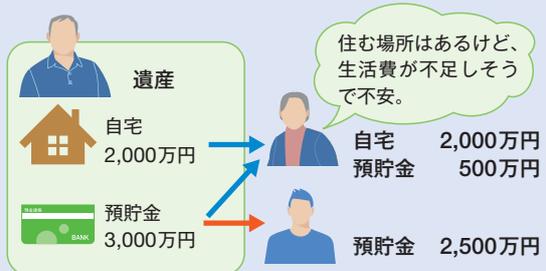
配偶者居住権とは、被相続人に配偶者がいる場合に、その配偶者が被相続人所有の居住用不動産に生前同居していたときは、その居住用不動産を配偶者以外が相続しても、相続開始後もそこに住み続けることができる権利をいいます。

2. 配偶者居住権の内容

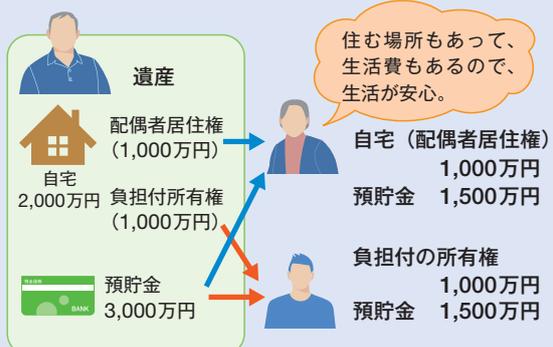
- ①配偶者が亡くなるまで配偶者が自宅に住む権利が保護される
- ②民法上の財産の一種とされるため、配偶者は遺産分割により権利を取得でき、また、被相続人が遺言で配偶者にこの権利を取得させることもできる
- ③配偶者は、自宅に居住することはもちろん、当該不動産を賃貸の用に供することも可能
- ④配偶者居住権を取得した場合、その登記が必要
- ⑤配偶者居住権は他人に譲渡することはできない
- ⑥当該居住用家屋の所有者の承諾さえ得られれば、配偶者は改築や増築、第三者に使用収益させることも可能

配偶者が居住建物を取得すると、他の財産を受け取れなくなってしまう。

- 例 相続人が妻および子、遺産が自宅（2,000万円）および預貯金（3,000万円）だった場合
妻と子の相続分=1:1（妻2,500万円 子2,500万円）



配偶者は自宅での居住を継続しながら、その他の財産も取得できるようになる。



3. 配偶者居住権の評価方法

①配偶者居住権

建物の時価－建物の時価×(残存耐用年数－存続年数)
 ÷残存耐用年数×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

②配偶者居住権が設定された建物の所有権

建物の時価－配偶者居住権の価額

③配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価－土地等の時価×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

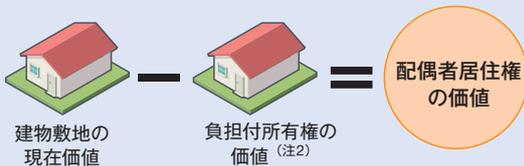
④居住建物の敷地の所有権等

土地等の時価－敷地の利用に関する権利の価額

- (※1) 上記の「建物の時価」および「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価または土地の時価とする。
- (※2) 上記の「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数(住宅用)に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数をいう。
- (※3) 上記の「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいう。
 - イ. 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合 配偶者の平均余命年数
 - ロ. イ以外の場合 遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限とする)
- (※4) 残存耐用年数または残存耐用年数から存続年数を控除した年数が0以下となる場合には、上記①の「(残存耐用年数－存続年数)÷残存耐用年数」は0とする。

簡易な評価方法の考え方

法制審議会民法(相続関係)部会において事務局が示した考え方^(注1) ※平成29年3月28日第19回部会会議資料より



- (注1) 相続人間で、簡易な評価方法を用いて遺産分割を行うことに合意がある場合に使うことを想定したものであるが、不動産鑑定士協会からも一定の合理性があるとの評価を得ている。
- (注2) 負担付所有権の価値は、建物の耐用年数、築年数、法定利率等を考慮し配偶者居住権の負担が消滅した時点の建物敷地の価値を算定した上、これを現在価値に引き直して求めることができる(負担消滅時までは所有者は利用できないので、その分の収益可能性を割り引く必要がある)。

4. 具体的計算方法

●具体例 1

【評価の具体例】

75歳の妻が築年数40年の自宅(木造)を相続。その時点での土地建物の価値4,200万円^(注3)。

(注3) 東京近郊(私鉄で中心部まで約15分、駅徒歩数分)の実例(敷地面積90㎡、木造2階建て、4DK+S、築40年)を参考に作成



平均余命
 平成28年簡易生命表より抜粋

	男	女
50歳	32.54	38.21
55歳	28.02	33.53
60歳	23.67	28.91
65歳	19.55	24.38
70歳	15.72	19.98
75歳	12.14	15.76
80歳	8.92	11.82
85歳	6.27	8.39

(単位:年)

終身の間(平均余命を前提に計算)の配偶者居住権を設定したものと計算

この事例では、配偶者居住権消滅時の建物の価値が0円となるため、土地の価格(4,200万円)に法定利率年3%で15年分割り戻した複利現価率0.642を乗じて算出。

配偶者居住権の価値は1,500万円となり、約35%にその価値を圧縮することができる。

●具体例 2

75歳の妻が木造で築年数30年、相続税評価額が1,000万円の自宅について終身の配偶者居住権を取得するとした場合の評価額計算。

【建物の具体例 その1】

- ・ 自宅の法定耐用年数……………22年(木造の居住用建物)
- ・ 自宅の築年数……………30年
- ・ 配偶者の年齢(75歳女性)に応じた平均余命年数…15年
- ・ 利率3%、年数15年の複利現価率……………0.642
- ・ 建物の相続税評価額……………1,000万円

建物の配偶者居住権(配偶者が取得する財産)の計算

- ① 22年×1.5=33年
 33年－30年=3年(→残存耐用年数)
 3年－15年=0
- ② 1,000万円×0×0.642=0円
- ③ 1,000万円－0円=1,000万円

建物の所有権(建物を承継した人が取得する財産)の計算

1,000万円－1,000万円=0円

上の例では自宅の相続税評価額の全額(100%)が配偶者居住権で、建物所有権の金額はゼロという結果になります。

【建物の具体例 その2】（前記と建物以外は同条件とする）

- ・ 自宅の法定耐用年数…………… 47年
（鉄筋コンクリート造の居住用建物）
- ・ 自宅の築年数…………… 30年
- ・ 配偶者の年齢（75歳女性）に応じた平均余命年数… 15年
- ・ 利率3%、年数15年の複利現価率…………… 0.642
- ・ 建物の相続税評価額…………… 1,000万円

建物の配偶者居住権（配偶者が取得する財産）の計算

- (1) $47年 \times 1.5 = 70.5年$ $70.5年 - 30年 = 40年$
（→残存耐用年数、1年未満の端数切り捨て）
 $(40年 - 15年) \div 40年 = 0.625$
- (2) $1,000万円 \times 0.625 \times 0.642 = 401万2,500円$
- (3) $1,000万円 - 401万2,500円 = 598万7,500円$

建物の所有権（建物を承継した人が取得する財産）の計算

$1,000万円 - 598万7,500円 = 401万2,500円$

鉄筋コンクリートの場合は、建物の相続税評価額1,000万円のうち、配偶者居住権が598万7,500円、建物所有権が401万2,500円という結果になりました。

結論として建物の法定耐用年数が短い木造のほうが配偶者居住権は大きくなる傾向にあるようです。

計算のポイントは、

- ① 自宅の残存耐用年数
- ② 配偶者の平均余命年数

がそれぞれ何年あるかです。

- ・ 「あと何年使える」という自宅の残存耐用年数が短ければ短いだけ（具体例その1の場合はこれが3年、その2の場合は40年）
- ・ 「あと何年生きる」という平均余命年数が長ければ長いだけ（75歳女性は15年だが、もし68歳女性ならこれが20年になる）

配偶者が取得する配偶者居住権の金額は大きくなり、建物の承継者が取得する建物の所有権の金額は小さくなります。

また複利現価率をかけるのは、「配偶者が死亡したあとに実現する、建物承継者自身の建物に対する権利」の今の価値を出すためです。

【土地の具体例】

- ・ 配偶者の年齢（75歳女性）に応じた平均余命年数… 15年
- ・ 利率3%、年数15年の複利現価率…………… 0.642
- ・ 土地の相続税評価額…………… 5,000万円

土地等の敷地利用権（配偶者が取得する財産）の計算

- (1) $5,000万円 \times 0.642 = 3,210万円$
- (2) $5,000万円 - 3,210万円 = 1,790万円$

土地等の所有権（土地を承継した人が取得する財産）の計算

$5,000万円 - 1,790万円 = 3,210万円$

配偶者の平均余命年数が長ければ長いほど、配偶者が取得する敷地利用権の金額は大きくなり、土地の承継者が取得する土地の所有権の金額は小さくなります。

5. まとめ

配偶者居住権は、配偶者が居住し続ける権利を独立させることで配偶者の遺産分割に有効に働くところにメリットがありますが、建物の構造、配偶者の年齢によって、かなり金額に差がある点に注意が必要です。

また、配偶者居住権は当該権利を相続した配偶者死亡時には消滅するため、一次相続時、故意に配偶者居住権を発生させ配偶者の税額軽減で相続税を減免し、二次相続で消滅させることで配偶者居住権相当額の節税ができてしまいます。そのため今後相続の現場で国税当局の取り扱いが厳格化される可能性があります。

結果そのような使われ方が蔓延すると何のための配偶者居住権なのかわからなくなってしまいますので、相続の現場で適正な適用が望まれます。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先

（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画
配信スタート▶



不動産関連アーカイブ

国土交通省

平成31年4月24日

「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を発表

国土交通省は、「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を発表しました。不動産業とは、豊かな住生活を支える産業、我が国の持続的成長を支える産業、人々の交流の「場」を支える産業であると明確に掲げ、この3要素が目指すべき将来像を示しました。



総務省

令和元年6月～



経済センサス-基礎調査のお知らせ

総務省は、2019年6月から2020年3月までの期間に「経済センサス-基礎調査」を実施します。同調査は調査員が全国すべての民営事業所の活動状態を外観などから把握するとともに、新たに把握した事業所には調査票を配布することとしています。期間中に調査員が各事業所を訪問する場合があります。その際は調査へのご協力をお願いします。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連・全宅保証・宅建協会

令和元年5月21日



令和元年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、5月21日に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。
勲章の伝達式は5月24日、黄綬褒章の伝達式は5月30日に執り行われました。

●旭日双光章

〔全宅連・全宅保証推薦〕

長井 貞二（全宅連理事 全宅保証常務理事・群馬）

〔都道府県協会推薦〕

櫻田 芳宏（静岡県宅建協会・副会長）

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証推薦〕

橋場 寛（全宅連理事 全宅保証常務理事・青森）

山野井 正郎（全宅連理事 全宅保証理事・神奈川）

〔都道府県協会推薦〕

岡本 修（千葉県宅建協会 副会長）

新居 常男（東京都宅建協会 元副会長）

草間 時彦（神奈川県宅建協会 副会長）

柴田 茂徳（兵庫県宅建協会 副会長）

村上 裕二（熊本県宅建協会 元副会長）

全宅連・全宅保証

令和元年5月31日

理事会開催



全宅連・全宅保証会長 坂本 久



理事会の様子

全宅連・全宅保証の理事会が5月31日に東京都内のホテルで開催されました。両団体ともに、平成30年度事業報告案・決算案、令和元年度定時総会スケジュールについて承認されました。

平成30年度事業報告等（掲載予定URL）

（全宅連）



（全宅保証）



全宅連・全宅保証

令和元年5月20日

宅建協会PRポスター発行とバナー配布のお知らせ



全宅連・全宅保証では、宅建協会会員の業務支援を目的に、宅建協会PRポスター『不動産業界会員数No.1』を発行しました。ハトマークグループのCMに出演しCMソング『きみと街を繋ぐハトマーク』を歌う堀内孝平さん（99RadioService）を起用し、『『不動産業界会員数No.1』のハトマークが『安心の不動産取引の目印』であることを訴求します。PRバナーを全宅連HPより配布します（会員専用）ので、ポスターにあわせて、ぜひご利用ください。

令和元年度 宅地建物取引士資格試験（宅建試験）

指定試験機関	一般財団法人不動産適正取引推進機構
試験日時	令和元年10月20日(日) 13時～15時
試験地	原則、お住まいの都道府県
受験手数料	7,000円
出題形式	50問・4肢択一式
試験案内配布期間	令和元年7月1日(月)～7月31日(水)
インターネット申込	令和元年7月1日(月) 9時30分～7月16日(火) 21時59分
郵送申込	令和元年7月1日(月)～7月31日(水)
合格発表	令和元年12月4日(水)
URL	http://www.retio.or.jp/exam/takken_shiken.html
TEL	03-3435-8181



令和元年度 賃貸不動産経営管理士試験

主催団体	一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会
試験日時	令和元年11月17日(日) 13:00～14:30 (90分間)
試験会場	札幌、盛岡、仙台、大宮、千葉、東京、横浜、金沢、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、高松、福岡、熊本、沖縄 (全国17会場)
受験料	12,960円[税込]
出題形式	四肢択一、40問
資料請求・受験申込期間	令和元年8月16日(金)～令和元年9月26日(木) 当日消印有効 ※資料請求期間は令和元年9月24日(火)まで
合格発表	令和2年1月中旬予定
URL	https://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/
TEL	04-7170-5520



※同試験は、2020年（来年）度試験より、50問120分に変更されます

※令和元年6月4日（火）より令和元年9月18日（水）まで、全33地域47会場にて、賃貸不動産経営管理士講習を実施しています（修了者は出題40問のうち4問を免除）。

<https://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/>

ご利用ください
無料電話相談

03
5821
8113

弁護士による
法律相談

(会員限定・完全予約制)

第2・4金曜
13時～16時

6/28・7/12・7/26



税理士による
不動産税務相談

第3金曜
正午～15時

6/21・7/19

不動産契約書及び
重要事項説明書書式に
係る無料相談

毎週 月・火・木・金
13時～16時半



令和元年版 「あなたの不動産、 税金は」

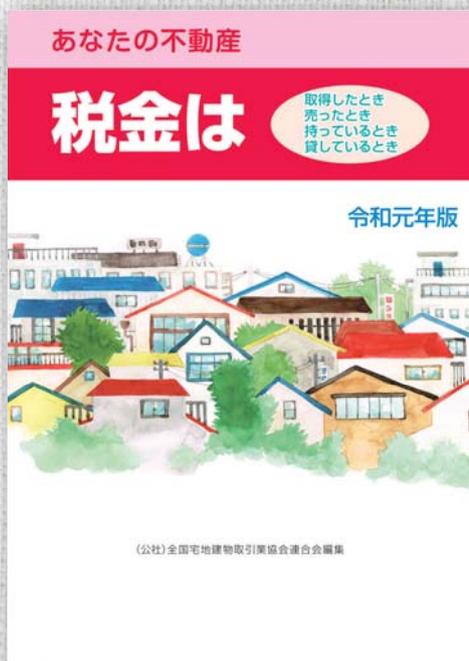
を発刊!



複雑な不動産税制をコンパクトにわかりやすく解説した令和元年版「あなたの不動産、税金は」を6月中旬に発刊します。

税金アドバイスのパートナーに

お客様が買う前に、売る前に
貸す前に、この一冊!



体裁

A5判・112頁（予定）

単価

1冊 260円（税込・送料別）

※10冊以上注文の場合 1冊 210円（税込・送料別）

申込方法

全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。

<https://www.zentaku.or.jp/useful/products/detail8/>

お問合せ先

(株)テクノート 〒111-0052 東京都台東区柳橋1-1-8-205
TEL : 03-3863-5933

令和
元年度の
税制改正に
対応!