



はじめに

この本のタイトルは「家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい!」としました。

つまり、既にアパートとか賃貸マンションを所有されている家主さんと、土地は所有しているが、この不況の時代、どのような土地活用がよいかで悩んでいる地主さんの両者を対象として書かせていただきました。

まず、**家主さん**に対して特に言いたかったのは、不動産賃貸業というのは非常に長期にわたりますので、その間に様々なことが発生するのですが、その時々においてプランを練り直す必要があるということです。

例えば、相続税対策のためには土地を所有しているお父様がアパート等を建てたほうがいいのですが、相続後もそのまま個人所有にしているケースが圧倒的に多いのです。

例えば、そのアパート等を長男が相続した場合、何の疑問も持たず、その後もズ——ツと長男の所得として毎年確定申告しているのです。

つまり、お父様の相続税対策のためにアパートとか賃貸マンションを建て、一応その目的が達せられたにもかかわらず、その後も仕組みを変えていないのです。

もし長男の年齢が 50 歳とすると、その長男に相続が発生するのは一般的には 30 年以上も後のことです。

したがって、当分は相続のことは考える必要がなく、どちらかと言えば所得税のことを重視すべきなのです。

ところで、不動産所得というのは本文にも書きましたが、家賃収入が増えなくても、必要経費に算入できる支払利息の額が減っていきますので、結果としてドンドン増えていく運命にあるのです。

そして、不動産所得が増えれば、所得税は超過累進税率ですから、それ以上の割合で増えていきます。

したがって、税金を支払った後の手取収入は時間の経過と共に減少していくのです。

インフレの時代は家賃収入も増えておりましたので、税金が増えたとしても手取収入が減るということはほとんどなかったのですが、現在のようなデフレの時代は手取収入がドンドン減っていくのです。

家賃は下がっても所得税だけは相変わらず増えていき、結果として手取収入は減っていくという非常に厳しい時代になったということです。

このような状況下、どのようにすれば手取収入を減らさないで済ませられるか、あるいは、もっと収入をアップさせることができるか、についての処方箋をまとめてみました。ご参考にしてください。

次に**地主さん**に対して書きたかったのは、デフレ時代においてはインフレ時代とは違った考え方、あるいはルールに従う必要があるということです。

一般的に「ルール」を考えるにあたって大切なことは、ルールにはいつの時代にも変わらないものと、その時々において変化するものがあります。

例えば、最近よく感じるのですが、「腹八分目」はやはりいつの時代にも通用する基本的なルールです。

このルールを守らないで、イロイロな病気で苦しんでいる人がいますが、ルール違反をしたわけですから仕方ありません。

一方、時代によって変わってくるルールというものもあります。

例えば、「マイホームを取得する場合の借入金返済額は年収の 25%以内であれば問題ない」というルールがあります。

誰が言い出したのか知りませんが、これは高度成長時代のルールなのです。高度成長時代には年収が毎年 20%以上も増えておりました。

したがって、この程度の返済額であっても結果的に全く問題にならなかったのです。

でも、今は違います。年収が増えることはほとんど期待できません。したがって、このルールは変えなければならないのです。

このことは土地活用を考える場合にも当てはまります。昔のように家賃収入が増えるということはほとんど期待できません。

家賃収入が増えないという前提で、どのようにすれば少しでも手取収入を増やすことができるかを考えることになるわけですが、現実問題としてこれは非常に難しいと思います。

そこでデフレ時代においては少しでも生活の足しになればいいや、ぐらいの気持ちで取り組んだほうが結果オーライになるような気がします。

つまり、ムリをしないということです。

もちろん、現状がニッチもサッチもいかない状態であれば、それを専門としている会計士とか税理士に依頼して大手術をしてもらう必要があります。

しかし、そうでない場合には本文に書いているようなことを守っていただければ、それほど大きなヤケドを負うことはないと思います。

ところで、この本では大きく次の2つの点に配慮して書きました。

まず、「**具体的な計算例を挙げて説明している。**」ということですが、これは私が本とか専門雑誌に書く時の基本的なスタンスです。

具体例がないとイメージがわきづらいですし、ミスリードする可能性が高いからです。

頭の中ではこんなものだろうと思っても、コンピュータでシミュレーションしてみると、かなり違っているケースが多いのです。気を付けたいものです。

次に「**良いコト、悪いコト、包み隠さず、全てオープンにしている。**」ということです。

これについては当たり前でいて、守られていないケースが極めて多いのです。

人間どなたでも、良いコトは全てオープンにして、悪いコトは包み隠す傾向にあります。

この本は土地活用を初めとした様々な対策を皆様方が実行される場合の判断材料を提供することが目的ですから、悪いコトも全てオープンにしております。

逆に言えば、これ以上悪いコトはないはずですから、自信を持って実行していただければと考えております。

「計画は細心に、実行は大胆に！」です。

今までは人の真似をしていればどうにかになりました。ところが、これからは何でも自己責任の時代です。

人に丸投げすることなく、自分の頭で考え、納得してから実行するようにしていただきたいと思います。

本書は2003年11月の初版以来、今回の改訂版によって第12刷を数えるまでになりました。このように10年近くにわたりご好評をいただいているのは本のタイトルもさることながら、書いている内容のほとんどが実際に私の事務所で経験したことを基にしているため実務的で分かりやすいから、のようです。

ところで、ご承知のように2013年度の税制改正では、消費税増税による低所得者の逆進性との関連で、高額所得者や資産家に対して所得税、相続税等の課税強化がなされました。そこで今回の改訂版では、そのための章を新しく設け、改正のポイントを解説すると共に、どれほど増税になるのかについて財産毎に比較することとしました。したがって、今回の改正における影響についてはこの章をご覧いただければいたいご理解いただけるのではないかと思います。

なお、それ以外の章については実際の適用が2015年度以降なので設例の数値は特に変更しておりません。

2013年5月

公認会計士・税理士

鹿谷哲也