

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

# さくら通信

～2022年6月号～

管理運営物件入居率

**96.8%**

2022年5月末現在

住宅建築資材の価格上昇木造以外の建築資材へ波及  
行き過ぎた節税は認められない！令和4年4月19日第三小法廷判決

Presented by

  
**SAKURA CONSULTING FIRM**

株式会社さくらリアルティ  
福岡市大名2丁目4番22号  
(新日本ビル5F)

**TEL : 092-737-8588**

**FAX : 092-737-8522**

さくらリアルティ

検索

～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

## ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、600億円を超える不動産取引、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券化事業、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。



(株)さくらリアルティ  
代表取締役 井上 慶一

## 今月の特選物件

オーナー様限定公開情報です。

何卒ご了承くださいませ。

売却・購入のご相談・お問い合わせ TEL 092-737-8588  
担当：不動産ソリューション事業部 山田・相川



不動産鑑定士  
井上 慶一

## 住宅建築資材の価格上昇 木造以外の建築資材へ波及

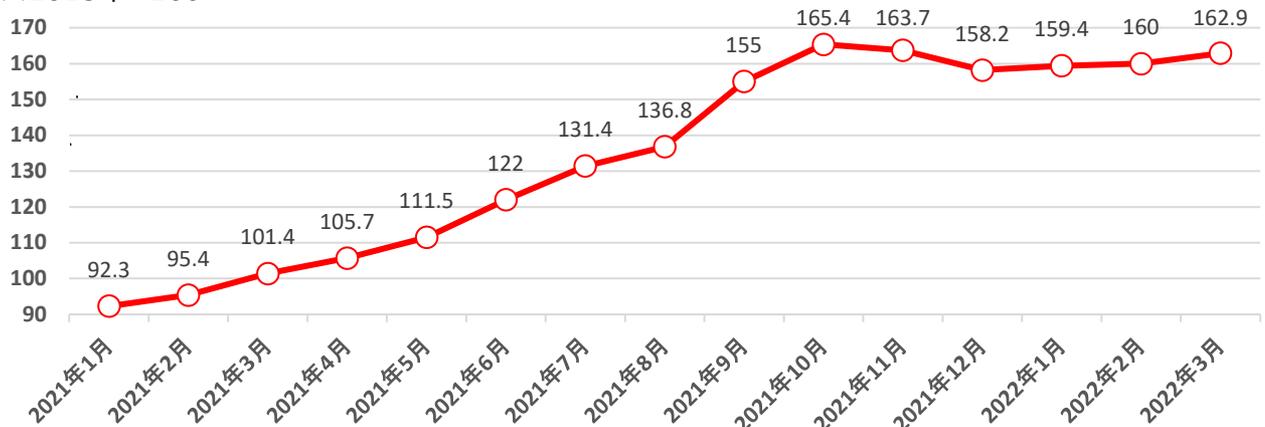
米国の新築戸建住宅の需要拡大を皮切りに影響が広がっていったウッドショックですが、木造以外の建築資材についても影響が広がっています。

日本銀行が発表した企業物価指数（企業間で売買される物品の価格変動を示す指標、2015年を指数100とする）において、材木・木製品・林産物の輸入価格指数は、2021年1月の92.3から約9か月間で179.2%上昇し、指数は165.4に達しました。2021年10月以降は160程度で比較的横ばいの推移も見られ、高止まりながらも一旦の落ち着きを見せています。

### <材木・木製品・林産物における企業物価指数の推移>

出典：日銀企業物価指数より作成

※2015年=100

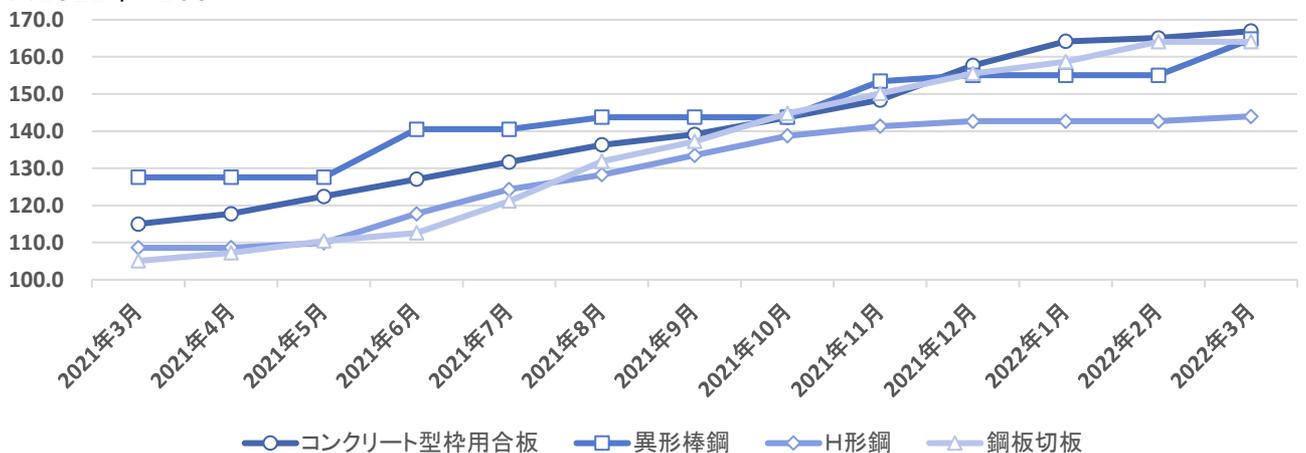


一方で他の住宅資材の価格上昇も下記グラフのように、前年同月比でコンクリート型枠用合板が45.1%、異形棒鋼（鉄筋コンクリートの芯材として使用）が29.1%、H形鋼が32.5%、鋼板切板が56.1%上昇しています。

### <建築資材主要品目指数の推移>

出典：建設物価調査会「建設資材物価指数」より作成

※2011年=100



これらはウッドショックの影響だけに留まらず、円安による輸入価格上昇やロシアのウクライナ侵攻など複合的な影響が考えられます。木造の上昇はある程度高止まりの中で、今後も他資材の価格動向も注意深く観察していく必要がありそうです。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：長・相川・横大路



不動産鑑定士  
井上 慶一

## 行き過ぎた節税は認められない！ ～令和4年4月19日第三小法廷判決

先日、マンションの相続税を巡り遺族が争った最高裁判決が下され、相続税を支払う遺族側敗訴の結論となりました。今回は、簡単に概要を確認しましょう。

### 【ポイント】

- ・判決は租税負担の公平を害するような過度な節税手法は許さないという常識的なもの
- ・同様の節税方法を選択して不動産を購入した方は要対応

事案は、以下のとおりです。

- ・2009年、札幌市の男性が、都内のマンションを10億円以上借り入れした上で、合計14億円弱で購入。
- ・2012年、男性が94歳で死亡
- ・評価通達に基づきマンションを約3億3000万円と評価して相続税申告
- ・マンションの購入・借入は、相続税の負担減免のために行われた
- ・マンション購入・借入しなければ、課税価格の合計は、6億円を超える
- ・マンション購入・借入した結果、購入時の借り入れ（負債）と路線価評価による減価により、課税価格の合計は、2800万円となり、相続税の基礎控除により相続税は0円に。
- ・税務署長はマンションを不動産鑑定により合計13億弱と評価し、相続税を2億4000万円課税
- ・遺族は、不動産の評価を評価通達によらないことを平等原則に反すると主張

相続税法上、財産の評価は「取得時の時価」によります。（相続税法22条）ただ、相続により不動産を取引するわけではないので時価は評価しにくいですし、すべて鑑定するのも現実的ではありません。財産価格を相続税法上、国税庁の「財産評価基本通達」により評価します。そのため評価方法による差が生じ、この時価と評価方法の差を使ったのがこの節税方法です。

不動産鑑定による評価額：13億円程度（購入時14億円弱）

路線価（財産評価基本通達）による価格：3億3000万円

→ 評価額の乖離を利用した節税。（14億弱で購入した不動産の評価が3.3億）  
評価通達によらないのは平等原則違反というのが相続人の主張

税金対策でのマンション購入・借入によって、課税価格の合計は6億超とのことですので、数億円の税金がかかるところを、マンション購入・借入の上で評価通達により評価し、相続税0円として申告した、というものです。節税対策した結果、数億の税金の支払を免れるのであれば、公平性を欠くことは明らかですので、結論としては常識的なものでしょう。

この判例についてはいろいろな評価があるようですし、取引価格14億弱で購入した不動産を、3億3000万円と評価してしまうような評価通達にも問題はあるように思いますが、かといって、実勢との乖離を利用した過度な節税は認められない、ということでしょう。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本①～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第1回目は、「消費税の概要」です。

### 1. 基本的な仕組み

消費税は、物の販売・貸付けやサービスの提供などに課されます。

税率は、標準税率7.8%、軽減税率6.24%との複数の税率があります。また、地方消費税が別途、標準税率2.2%、軽減税率1.76%があり、合計で標準税率10%、軽減税率8%とされております。事業者は商品や製品などが販売される都度、その販売価格に上乘せされてかかりますが、最終的に税を負担するのは消費者となります。

例えば、ある企業が110円（消費税10円）で仕入れたものを220円（消費税20円）で売上げたとします。その他に一切の取引がなかったとすると、その企業が納めるべき消費税は、消費者から預かった20円から、仕入先に支払った10円を引き、10円です。結局、企業の手元に残る消費税は0円になり、消費者が税を負担し、事業者は、それぞれ納税を行います。

### 2. 課税期間と納付期限

消費税の納付において、税額計算の対象となる期間(課税期間)と納付期限は、事業者が個人か法人かで異なります。

+ 個人事業者…課税期間：1月1日～12月31日、納付期限：翌年3月31日

+ 法人…課税期間：事業年度、納付期限：期末日の翌日から2カ月

※法人の申告期限については延長できる制度があります。

### 3. 納税義務の免除

事業者が基準期間の課税売上高が1,000万円以下だった時は、原則として、消費税の納税義務が免除されます。そのような事業者を、「免税事業者」と呼びます。基準期間は、個人事業者の場合は前々年、法人の場合は前々事業年度です。新規に開業した事業者は前々年、前々事業年度の売上は0なので、免税事業者です。ただし、法人の立上げ時の資本金が1,000万円以上であるなどの条件により第1期または第2期から課税事業者となる場合もあります。

まずは基本的な部分からですが、インボイス制度及び不動産取引関連の消費税の理解には不可欠ですので、しっかり押さえて頂けると幸いです。

No.6101 消費税のしくみ

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6101>



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 092-737-8588

担当：山田・相川・長

## 4月1日からの“成年年齢引き下げ”で相続はここが変わった



2022年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。青年年齢の引き下げにより、相続に関しても変わる点が出てきます。ご自身のご家族をイメージしながら、成年年齢の引き下げが皆さんにどう影響してくるのか、抑える機会にさせていただきたいと思います。

### 抑えておきたい、成年年齢引き下げ3つのポイント

大きく、変わる3つのポイントは ①**遺産分割協議に参加できる年齢** ②**相続税の未成年者控除** ③**贈与税の適用年齢** です。

それぞれのポイントを見ていきましょう。

#### 遺産分割 協議 参加年齢

未成年者は遺産分割協議に参加できません。そのために相続人の中に未成年者がいる場合、相続関係によっては家庭裁判所に特別代理人を選んでもらい、未成年者に代わり遺産分割協議に参加してもらう必要があります。4月1日以降はその時点で**18歳以上であれば遺産分割協議に参加することができます**。これから遺産分割協議を行うのであれば特別代理人専任の手続きが不要となるケースも考えられます。

#### 相続税の 未成年者 控除

相続人が未成年者であるとき、相続発生時から満20歳になるまでの年数1年あたり10万円が相続税額から控除される、「未成年者控除」という制度があります。**4月1日以降はこの年齢が18歳に引き下げられますので、改正により控除できる額が18歳と19歳の2年分の20万円少なくなる**といえます。

#### 贈与税の 各制度 適用年齢

「相続時精算課税制度」では、現状は60歳以上の祖父母から20歳以上の子や孫への贈与という条件が18歳以上となるので2年早く適用を受けられます。「相続時精算課税制度」の内容も確認しておきましょう。この制度を使うと2,500万円までの贈与には贈与税がかかりません。ただこの制度を利用して贈与した財産は、贈与した人の相続時に相続財産に加算されます。また、子はいけれど孫にも贈与をする場合（代襲相続人ではない孫への贈与の場合）などは相続税が2割加算となる点、毎年110万円までは非課税になる暦年贈与が使えなくなる点も注意が必要です。挙式や新居、出産や不妊治療といった結婚・子育ての資金の一括贈与が1,000万円まで非課税となる「結婚・子育て資金の一括贈与」制度、2022年度の税制改正大綱で贈与税の非課税措置が2023年末まで2年延長された「住宅取得等資金の贈与」制度も、20歳以上から18歳以上に引き下げられます。父母や祖父母から贈与を受けた財産（特例贈与財産）の対象年齢も同様に引き下げです。

対象となる年齢のご家族がいる場合には、相続の進め方を一度考える必要があるかもしれません。ご家族の背景や事情を踏まえ、何が最適なのか相談しながら進めていきましょう。

サツとくらせる♪ さくらす  
福岡の  
ウィークリー・マンスリーマンション

ビジネスから観光、仮住まいまで。  
お得で便利な、さくらすのウィークリー・マンスリーマンション。  
ぜひご利用ください。

すべて！ さくらリアルティにお任せください！

家具・家電  
生活備品の  
購入・設置

入居者  
募集から  
契約まで

トラブル  
クレーム  
処理

退室時の  
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



スタッフブログ始めました！ぜひご一読くださいませ

TOPICS : スタッフブログ  
<https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html>



810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22

株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：小林・北村

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>



あなたの資産をより価値あるものに



# さくらリアルティ

【代表】 井上 慶一

【住所】 福岡市大名2丁目4番22号 新日本ビル5F

【TEL】 092-737-8588

【FAX】 092-737-8522

定休日 土日祝日

営業時間 9:00~17:00

## ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について    | <input type="checkbox"/> 売却について   |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について  | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について  | <input type="checkbox"/> 保険について   |
| <input type="checkbox"/> 購入について    | <input type="checkbox"/> その他      |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局  
管理部: TEL:092-737-8588