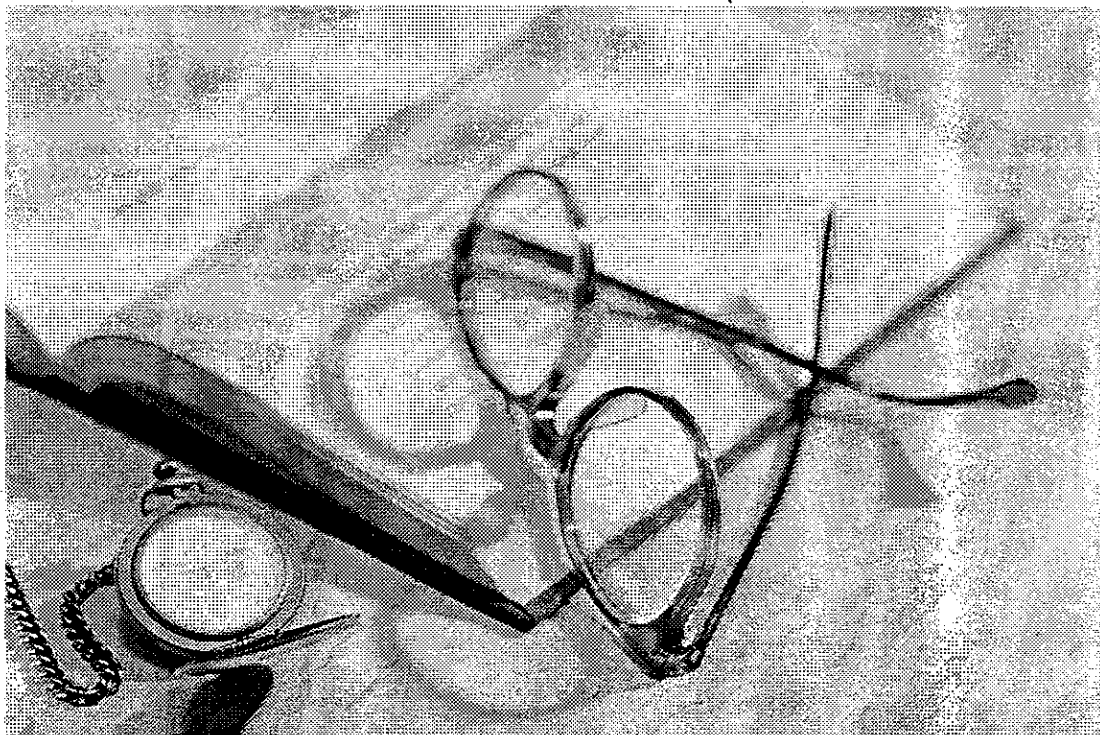


<仙台アセットマネジメント研究会>

『相続・節税シミュレーション』

研究報告書



<平成 11 年 6 月 吉日>

アセットブレインズ 仙台ネットワーク 事務局

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈字新中谷地 4 番 1 号

TEL022-773-6685(代) FAX.022-371-6880

「相続・節税シミュレーション」研究報告書

＜仙台アセットマネジメント研究会＞分科会
「相続・節税シミュレーション」チーム

目次

法人と個人の税制上の違い.....	1
不動産税制の基本的考え方.....	1
土地売却に係わる税制の基本と特例（所得税）.....	2
土地売却に係わる税制の基本と特例（法人税）.....	3
有効利用（賃貸事業）の場合（所得税）.....	5
相続税対策について.....	5
相続税試算シミュレーション.....	7
相続税の試算表①現況.....	9
相続税の試算表②有効利用.....	10
相続税の試算表③有効利用＋保険.....	11
生命保険でできる相続税対策その他ご提案.....	12
不動産小口化商品を使った節税策.....	16
オペレーティングリースを使った節税策.....	17
マンションオーナーのための損害保険.....	18

法人と個人の税制上の違い

1. 「法人→法人税」 「個人→所得税」
と全く異なる税制を適用しますが、ダブル部分も沢山あります。
2. 法人は利益追求のみの主体 → 事業がそのすべてです。
個人は我々そのもの → 事業も行いますが、生活があり、消滅(死)があります。
そのため税制上把握すべき個人の行為は広く、法人は狭く事業のみに限定して理解します。
3. 法人税＝事業所得のみですが、商法・企業会計原則等で複雑な利益の算定をします。
所得税＝事業所得を含めた10種類の所得に区分し、それぞれの利益を算出します。
一見複雑ですが内容は単純化され、法人税ほど難解ではありません。
4. 個人にはその消滅による財産の移転があります。これが相続税の対象となり、法人にはありません。
また、贈与税は相続を補完するものとしての位置付けがなされています。

不動産税制の基本的考え方

1. 基本

$$\text{収入} - \text{費用} = \text{利益}$$

$$\text{利益} \times \text{税率} = \text{税金}$$

※税制の大原則は「利益に対して税金を払う」ことです。

2. 売却の場合

$$\text{売価} - \text{原価} = \text{利益}$$

$$\text{利益} \times \text{税率} = \text{税金}$$

※購入の場合には利益の発生がないため税金はかかりません。(不動産取得税・登録免許税・固定資産税等の取得および保有に係る税金は別途生じます)

ただし、購入行為は上記算式上「原価」の形成となります。

3. 賃貸(有効利用)の場合

$$\text{総収入} - \text{総費用} = \text{利益}$$

$$\text{利益} \times \text{税率} = \text{税金}$$

※賃貸の場合は一般の事業(売上-原価)と全く同じ考えですが、費用項目に減価償却費があるため、やや特殊に思われるだけです。

土地売却に係わる税制の基本と特例(所得税)

1. 土地を売却した場合にかかる税金の基本

所得税は所得の種類を10種類に区分して、原則それぞれに対して税額を算出します。、不動産の売却に係わる税額は10種類のうちの譲渡所得として分類されます。利益の算出までは原則通りですが、保有期間により税率が異なります。

※不動産の譲渡益に係わる税額

$$\begin{array}{l} \text{長期譲渡所得} = \frac{(\text{譲渡対価} - \text{取得原価} - \text{譲渡経費})}{\text{利益}} \times 26\% \\ \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ \text{所有期間5年超} \qquad \qquad \text{利益} \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{住民税6\%を含む} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{短期譲渡所得} = \frac{(\text{譲渡対価} - \text{取得原価} - \text{譲渡経費})}{\text{利益}} \times \text{最低でも52\%} \\ \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ \text{所有期間5年以下} \qquad \qquad \text{利益} \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{住民税を含む} \end{array}$$

2. 特例の概要

上記1. を原則として各種の軽減措置が特例として規定されています。
代表的なものは下記の通りです。

- ①居住用不動産に係わる特例
- ②特定事業用資産の買い換え特例
- ③固定資産の交換に係わる特例
- ④収用等の課税の特例
- ⑤優良宅地等のための譲渡の特例

※上記 ①・⑤は所得税固有のもの、②・③・④は法人税と類似しています。

土地売却に係わる税制の基本と特例(法人税)

1. 土地を売却した場合にかかる税金の基本

法人税は確定決算主義を原則としており、不動産に係わる税金も他の利益もしくは損失と合算して各期の決算利益として算出されます。即ち、不動産の譲渡益は経常利益もしくは特別利益の一部として、各期の決算利益の一項目として課税されます。よって、経常損失もしくは特別損失がある場合には、不動産の譲渡益は相殺され課税されないこととなります。バブル期においては土地取引を抑制するため、不動産の譲渡益について他の所得と分離して課税しておりました(赤字法人でも不動産の譲渡益があれば、その部分について課税)が、平成10年度の税制改正により適用を停止しております。

$$\text{※不動産の譲渡益に係わる税額} = \frac{(\text{譲渡対価} - \text{取得原価} - \text{譲渡経費}) \times \text{約} 41\%}{\text{利益}}$$

↓
法人税、法人住民税、事業税の概算

2. 特例の概要

上記1. を原則として各種の軽減措置が特例として規定されています。代表的なものは下記の通りです。

- ① 特定事業用資産の買い換え特例
- ② 固定資産の交換に係わる特例
- ③ 収用等の課税の特例

※上記 ①・②・③は所得税と類似しています。

3. 各特例の概略

① 特定事業用資産の買い換え特例

土地の流動化を最大の狙いとする平成10年度の改正により、買い換え特例の適用要件が大幅に緩和されました。従来の規定によりますと、仙台市内の土地の買い換えについては、特例を適用する可能性がなかったケースでも、今改正により初めて適用可能となります。

主たる要件は、譲渡する土地の所有期間が10年超であることです。

この規定は3年間の時限立法とされており、また、買い換え可能期間も前1年、後2年とされていることから、早期の立案実行が必要です。

この規定を適用すると税額が、約1/5となります。

② 固定資産の交換に係わる特例

まさに物々交換そのものの特例、従来より規定されていますが、適用要件が厳しいことと、市場での実現性の可能性が乏しいこと、により実行されるケースは稀です。

ただし、セレストックとしては必須項目、自社物件の販売手段としても一考の価値があります。

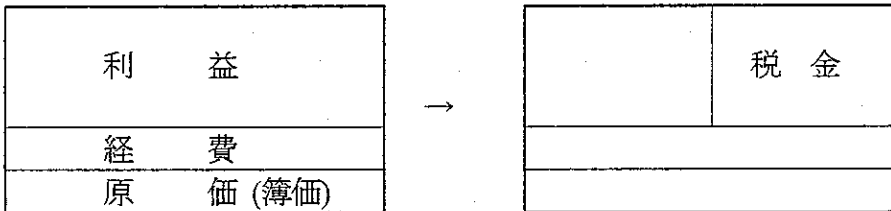
③収用等の課税の特例

原則的に買い換えと5千万円控除の選択制、物件が大きくなれば5千万円では不足するはずですが、買い換えの税額・条件とも2の特例より緩和されており、税額0も可能です。しかも、役所の購入価格は公示価格ベースが基本のためメリットは大。ただし、適用要件に2の買い換えとは異なる、特別の条件（役所の事業認可等）が付きます。

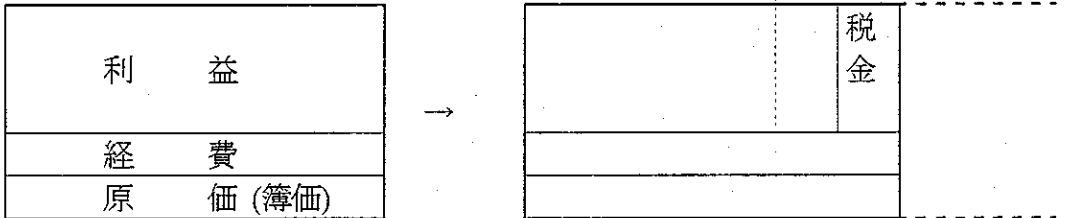
4. 各種特例の仕組みと注意点

(1)買い換えの仕組み

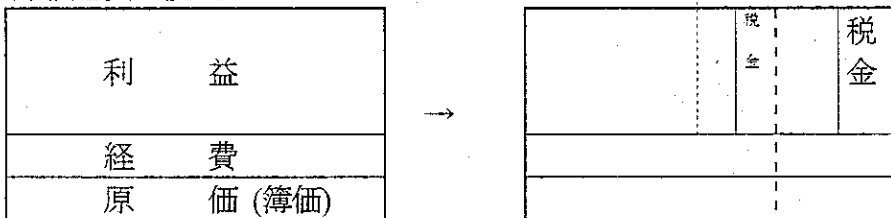
①単純売却



②売価以上を買い換え

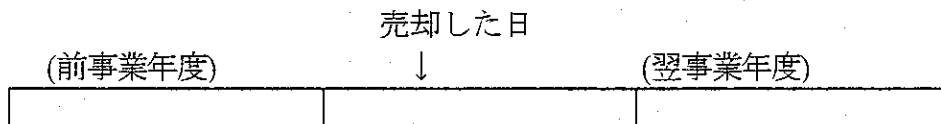


③売価未満を買い換え



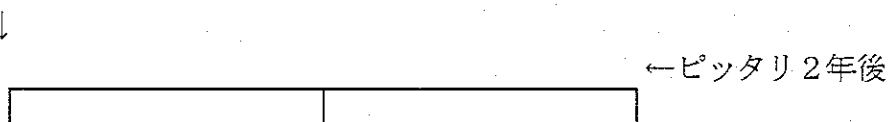
(2)事業用・収用の買い換えの適用期間

①事業用



②収用

買い取り等の申出のあった日・事業認定のあった日



(3) 固定資産の交換特例の適用要件

- ① 1年以上所有している固定資産であること
- ② 交換取得資産が相手方において、1年以上所有しかつ交換のために取得したものではないこと
- ③ 取得資産・譲渡資産が同種の資産であること
- ④ 取得資産を譲渡資産と同一の用途に共すること
- ⑤ それぞれの資産の時価の差が、何れか高いほうの時価の20%以下であること

有効利用(賃貸事業)の場合(所得税)

1. 土地を有効利用した場合にかかる税金の基本

所得税は所得の種類を10種類に区分して、原則それぞれに対して税額を算出します。、不動産の有効利用に係わる税額は10種類のうちの不動産所得として分類されます。利益の算出までは原則通り「総収入－総費用」ですが、税率の適用については事業所得・給与所得等と合算して課税総所得金額として、累進税率を乗じます。

2. 土地有効利用事業における留意点

- ① 損益通算の活用
- ② 事業的規模の判定
- ③ 相続税評価との関連

※法人税における有効利用は事業の1形態であり、特別な税制はありません。

ただし、個人所有の土地に建物を新築して有効利用を図る場合に、建物を同族法人にするか否かは、相続税対策を含めて一考の価値があります。

相続税対策について

要旨→相続税を節税する方法は、評価額そのものを減少させる方法と、控除額を増加させる方法があります。

前者の代表的なものが、不動産の活用と生命保険の活用です。

1. 評価額を減少させる方法 I

不動産の評価においては、保護すべき第三者の権利が付着していればそれに応じて評価額は減額します。自己の不動産に対して自己が100%使用収益すること、もしくは、自己が主張すればいつでもそれが実現可能であること、が制約されるのですから至極当然のことです。

この考え方を基本認識といたします。以下に基本的パターンを掲げます。

<土地> → 路線価を基に評価

①自用地 → 第三者の権利が全くない宅地

②貸宅地 → 借地権の目的となっている宅地
= (自用地の価額 - 借地権の価額)

↓
使用貸借であれば0と評価

③貸家建付地 → 自己所有地に建築した家屋を他人に貸付けている場合のその宅地
= (自用地の価額 - 借家人の有する権利の価額)

④貸家建付借地権 → 借地の上に建築した家屋を他人に貸付けている場合のその借地権
= (借地権の価額 - 借家人の有する権利の価額)

<家屋> → 固定資産税評価額により評価

①自用の家屋 → 第三者の権利が全くない家屋

②貸家 → 借家権の目的となっている家屋
= (自用の家屋の価額 - 借家人の有する権利の価額)

2. 評価額を減少させる方法Ⅱ

小規模宅地の課税の特例 → この特例は是非覚えておいて下さい。

相続財産のうち200㎡(特定事業用宅地等については330㎡)までの

土地のうち貸付用土地については評価額の50%を減額

特定居住用土地・特定事業用土地については評価額の80%を減額

3. 評価額を減少させる方法Ⅲ

利用上の分割による評価減

土地の評価単位は、一筆ごとではなく、利用上の単位毎

2. 応用編

法人設立による建物所有権分離 (オーナー個人と同族会社との土地の利用関係)

土地所有者と建物所有者が異なる場合には、そこに土地の利用権が必ず発生します。
低廉な賃料のみを収受している場合において、個人対個人の間であれば使用貸借 (= 評価額0) と判定しますが、法人に対しては使用貸借という概念を税法は認めておりません。

法人の行う行為はすべて営利行為である、との考えが根底にあります。
 そこで、借地権相当額の授受があったものとして課税対象とします。
 これを借地権の認定課税と言い、非常に大きな問題です。オーナー個人と同族会社との土地
 利用については、特に注意が必要です。
 対応策としての基本的パターンは以下の通りです。

- ①原則 → 通常のコ利金（更地価額の50～70%）で借地権を売買し、残った底地権
 に対して適正な賃料を収受する。。
- ②特例・相当の地代方式
 → 通常のコ利金を収受しない場合、もしくは通常のコ利金に満たない場合
 は、相当の地代（更地価格×6%）を収受する。
- ③特例・無償返還方式
 → ②により相当の地代も収受できない場合は、所轄の税務署長に無償返還
 届出書を提出することにより、②とほぼ同様の扱いとする。

相続税試算シュミレーション

1. 前提条件

所有資産	榴岡5丁目の土地(更地)	(土地の相続税路線評価額	297百万円)
	自宅の土地(400㎡)・建物	(土地の相続税路線評価額	40百万円)
		(建物の固定資産税評価額	10百万円)
	現預金	100百万円	
家族構成(法定相続人等)	本人	男性	65才
	妻	女性	60才
	子供	男性	30才
本人の収入等	特筆すべきものは無し		

2. 各シュミレーションの前提条件

①現況で相続が発生した場合

自宅の土地について小規模宅地の評価減の特例を適用

$$40 \text{ 百万円} \times 200 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \times 80 \% = \Delta 16 \text{ 百万円}$$

②榴岡5丁目の土地に有効利用(賃貸事業)を行った場合

想定建物

建築費 $264.9\text{坪} \times 300\% \times 600\text{千円} / \text{坪} \doteq 477,000\text{千円}$

固定資産税評価額 $477,000\text{千円} \times 85\% \doteq 405,500\text{千円}$

相続税評価(貸家) $405,500\text{千円} \times (1 - 30\%) \doteq 283,800\text{千円}$

土地について

貸家建付地の評価 $297,000\text{千円} \times (1 - 50\% \times 30\%) \doteq 252,450\text{千円}$

小規模宅地の評価減の特例を適用

$252,450\text{千円} \times 200\text{m}^2 / 874.32\text{m}^2 \times 50\% \doteq \Delta 28,870\text{千円}$

$252,450\text{千円} - 28,870\text{千円} = 223,580\text{千円}$

借入金について $477,000\text{千円}$ を借入れ

建築費相当額を借入金により調達するものとします。

なお、賃貸事業収支アップのためには自己資金の投入が有効ですが、相続税シュミレーション上は同一結果のため100%借入れとします。

③榴岡5丁目の土地に有効利用(②に同じ)を行い、かつ納税資金確保のため保険を利用

保険金50,000千円の保険に加入

なお、相続発生までの期間により掛け金との兼ね合いがあります。

※相続税シュミレーションは対策実施直後の発生を想定します。

相続税の試算表

①現況

項 目		金 額	備 考		
財産の価格	土地（土地の上に存在する権利を含む）	1	321,000,000円	榴岡297百万 自宅24百万	
	家屋、構造物	2	10,000,000円		
	事業（農業）用財産	3			
	有価証券	4			
	現金、預貯金等	5	100,000,000円		
	家庭用財産	6			
	その他	生命保険等	7		
		退職手当金等	8		
		立木	9	0円	
		その他の財産	10		
	合計	11	431,000,000円	(財産価格の合計(1~10の計))	
債務等	債務	12			
	葬式費用	13			
	合計	14		(債務(12) + 葬式費用(13))	
純資産価格		15	431,000,000円	財産価格の合計(11) - 債務等の合計(14)	
純資産価格に加算される贈与財産価格		16	0円		
課税価格		17	431,000,000円	15+16	
遺産に係る基礎控除額		18	70,000,000円	5000万円+1000万円×法定相続人数2人	
課税遺産総額		19	361,000,000円	17-18	
相続税の総額		20	114,000,000円		
相続税額の加算額		21			
税額控除	配偶者の税額軽減額	22	57,000,000円		
	その他の税額控除合計	23			
納税猶予税額		24			
相続税の試算額		25	57,000,000円	20+21 - (22+23) - 24	

(注) 平成10年8月10日現在の相続税法等に基づいて計算しています。

相続税の試算表

②有効利用

1. 配偶者が法定相続分により遺産を取得するものとした場合の試算

項 目		金 額	備 考		
財産の価格	土地（土地の上に存在する権利を含む）	1	263,580,000円	榴岡223,580千円 自宅40,000千円	
	家屋、構造物	2	293,800,000円	榴岡283,800千円 自宅10,000千円	
	事業（農業）用財産	3			
	有価証券	4			
	現金、預貯金等	5	100,000,000円		
	家庭用財産	6			
	その他	生命保険等	7		
		退職手当金等	8		
		立木	9	0円	
		その他の財産	10		
	合計	11	657,380,000円	(財産価格の合計(1~10の計))	
債務等	債務	12	477,000,000円		
	葬式費用	13			
	合計	14	477,000,000円	(債務(12) + 葬式費用(13))	
純資産価格		15	180,380,000円	財産価格の合計(11) - 債務等の合計(14)	
純資産価格に加算される贈与財産価格		16	0円		
課税価格		17	180,380,000円	15+16	
遺産に係る基礎控除額		18	70,000,000円	5000万円+1000万円×法定相続人数2人	
課税遺産総額		19	110,380,000円	17-18	
相続税の総額		20	22,714,000円		
相続税額の加算額		21			
税額控除	配偶者の税額軽減額	22	11,357,000円		
	その他の税額控除合計	23			
納税猶予税額		24			
相続税の試算額		25	11,357,000円	20+21 - (22+23) - 24	

(注) 平成10年8月10日現在の相続税法等に基づいて計算しています。

相続税の試算表

③有効利用＋保険

1. 配偶者が法定相続分により遺産を取得するものとした場合の試算

項 目		金 額	備 考		
財産の価格	土地（土地の上に存在する権利を含む）	1	263,580,000円	榴岡223,580千円 自宅40,000千円	
	家屋、構造物	2	293,800,000円	榴岡283,800千円 自宅10,000千円	
	事業（農業）用財産	3			
	有価証券	4			
	現金、預貯金等	5	100,000,000円		
	家庭用財産	6			
	その他	生命保険等	7	40,000,000円	非課税金額500万円×法定相続人2人控除後
		退職手当金等	8		
		立木	9	0円	
		その他の財産	10		
		合計	11	697,380,000円	（財産価格の合計（1～10の計））
債務等	債務	12	477,000,000円		
	葬式費用	13			
	合計	14	477,000,000円	（債務（12）＋葬式費用（13））	
	純資産価格	15	220,380,000円	財産価格の合計（11）－債務等の合計（14）	
	純資産価格に加算される贈与財産価格	16	0円		
	課税価格	17	220,380,000円		
	遺産に係る基礎控除額	18	70,000,000円	5000万円＋1000万円×法定相続人数2人	
	課税遺産総額	19	150,380,000円	17－18	
	相続税の総額	20	34,714,000円		
	相続税額の加算額	21			
税額控除	配偶者の税額軽減額	22	17,357,000円		
	その他の税額控除合計	23			
	納税猶予税額	24			
	相続税の試算額	25	17,357,000円	20＋21－（22＋23）－24	

（注）平成10年8月10日現在の相続税法等に基づいて計算しています。

生命保険でできる相続税対策その他ご提案

[1]相続税納税資金準備対策(夫が死亡のケース)

< 1 > 契約形態 A (最も一般的な形態)

契約者(保険料を払う人)→夫

被保険者(保険をかけられる体の人)→夫

死亡保険金受取人(死亡保険金を受け取る人)→法定相続人(この場合妻及び子)

—死亡保険金にかかる税務—

500万円×法定相続人2名=1,000万円まで非課税

上記以上の保険金は相続税の対象

(1)今回のケース 死亡保険金 5,000万円として 65歳男性の加入可能商品一覽

(ソニー生命の保険商品で一考すると)

①終身保険(一生涯の保障・保険料の払込は下記の通り)

保険料払込期間	月払保険料	総払込保険料	77歳までの払込総額
1 3年/68歳	1,070,300円	38,530,800円	38,530,800円
2 5年/70歳	674,750円	40,485,000円	40,485,000円
3 10年/75歳	384,050円	46,080,000円	46,080,000円
4 15年/80歳	291,550円	52,479,000円	41,983,200円
5 20年/85歳	253,500円	60,840,000円	36,504,000円
6 25年/90歳	238,500円	71,550,000円	34,344,000円

「解説」・終身保険なので必ず死亡保険金を受け取れる。

・払込期間が短いもの程月々は高いが総払込保険料は安い。

・長寿の場合払込期間が長いもの程総払込保険料は高くなる。

(15年/80歳払い以降の商品は死亡保険金より払込額が多くなる)

・しかし、現在の平均寿命(≒77歳)から考えると長期払いのものの方が総払込額が安くなるという意もある。

・加入にあたっては、どれか1つの保険だけ加入するのではなく、上記の特性を活かし短期払いと長期払いを組み合わせることも工夫の1つである。

・相続対策には終身保険が最も適していると思われる。

② 定期保険(保障期間に限りがある)

保障期間		月払保険料	総払込保険料	77歳までの払込総額
1	10年更新/80歳	当初10年 116,550円 11年～15年 244,250円	13,986,000円 14,555,000円 計 28,641,000円	19,848,000円
2	15年/80歳	145,700円	26,226,000円	20,980,800円
3	20年/85歳	177,650円	42,636,000円	25,581,600円
4	25年/90歳	208,200円	62,460,000円	29,980,800円

「解説」

- ・保障期間に限りがあり、満了後は保険金・解約返戻金は一切無い。
- ・保障期間は有限である分、保険料は終身保険に比べて相当安い。

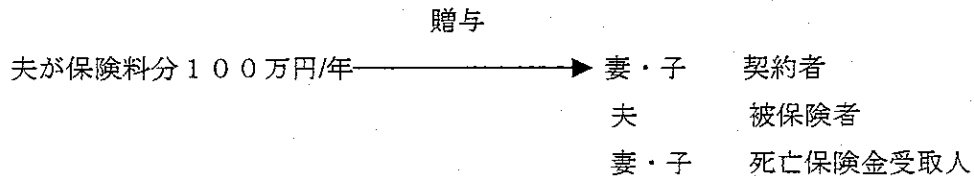
※相続税対策以外での定期保険の利用法（表題のその他のご提案）

- ・死亡保険金を受け取れば相続税の適用となるが、
- ・個人の住宅ローンに付保される団体信用生命保険(団信)の様に、借り入れ期間の全期でないにしろ、また借入金の全額にならずであっても、この定期保険を団信目的に加入することに意味もある。
- ・受け取った保険金で借り入れ元金の一部を返済することにより、以降の残ローンの毎月の返済額を減らすか、返済期間を短くすることができ、将来の返済収支改善の一助として十分なり得る。

<2> 契約形態 B 1 (夫から妻または子への保険料分のお金の連年贈与の方法)

(例)・毎年法定相続人 1 人あたり 100 万円程のお金を贈与

- ・ 1 人 4 万円の贈与税を支払う



死亡保険金にかかる税金 ———— 一時所得による所得税

- ・ 相続税率 最高 70%
- ・ 一時所得 32.5% (H10 年まで)
25.0% (H11 年から)

一般的には、配偶者がいない場合で相続財産が 2～3 億円以上の場合はこの所得税タイプの方が有利であると言われているが、本ケースの場合はこのタイプによるメリットは無さそうなので採用せず。

<3> 契約形態 B 2 (生命保険の権利に関する評価額)

契約者	夫
被保険者	妻または子
死亡保険金受取人	夫

※死亡保険金支払い事由発生前に契約者が死亡した時のこの契約に関する評価額

- ・ 月払い・半年払い・年払の場合
払込保険料の合計額の 70%－死亡保険金の 2%
- ・ 一時払いの場合
一時払い保険料相当額

※ 今回の場合二次相続も考えて、妻の場合でプランニングする。

・ 有期払込終身保険(3年払いの全期前納払い)

死亡保険金	8,200万円
年払保険料	17,127,258円
2年分前納保険料	33,381,025円
合計保険料	50,508,283円

・ 25ヶ月目以降の権利の評価額

$$50,508,283円 \times 70\% - 8,200万円 \times 2\% = 33,715,798円$$

・ 節税金額

$$50,508,283円 - 33,715,798円 = 16,792,485円$$

$$16,792,485円 \times \text{相続税率} = \text{節税金額}$$

・ 解約返戻金

3年目	51,660,000円
4年目	52,570,000円
5年目	53,480,000円
10年目	58,162,000円
15年目	62,877,600円
20年目	67,395,800円
25年目	71,463,000円
30年目	73,857,800円

※ 上記節税額と解約返戻金と払込保険料の差の分がメリット

(例) 15年後に相続発生の際の総合メリット

$$16,792,485円 \times \text{相続税率} = \text{節税額}$$

$$+ \text{解約返戻金 } 62,877,600円 - 50,508,283円 = \underline{12,369,317円} \text{ (総合メリット)}$$

・ 納税資金として解約して返戻金を使うことも可能。

・ 継続の場合契約者を妻とし、将来の二次相続対策資金として用意することもできる。

以上

不動産小口化商品を使った節税策

① 投資家の収入状況

不動産収入	:	25.4 百万円/年
諸経費(償却含)	:	17.8 百万円/年
課税所得	:	7.6 百万円/年
減価償却費	:	8.5 百万円/年
キャッシュフロー	:	16.1 百万円/年
元本返済	:	13.6 百万円/年
資金余剰	:	2.5 百万円/年

*ご参考
(所有賃貸物件の概要)

投資額	177 百万円
延床面積	265 坪
レンタル	80%
賃料	10 千円/坪
年間賃料	25.4 百万円/年
諸経費(償却、金利含) (収入の70%)	17.8 百万円/年
減価償却費 (50年、0.02、定額)	8.5 百万円/年
借入条件	元本均等、35年

② 不動産小口化商品の概要

(権利形態)

- ・当該不動産を所有する匿名組合への財産出資
- ・出資額に応じた不動産共有持分権を取得

(特色)

- ・配分される組合損益は、投資家課税所得において不動産所得として損益通算可能
- ・投資当初は、減価償却費等により赤字が先行する

(投資概要)

- ・対象物件: ビジネスホテル一棟
- ・募集単位: 一口、10百万円(自己資金:1百万円)
- ・投資期間: 最長30年、期中一括売却の可能性あり
- ・譲渡制限: 当初7年譲渡制限あり
- ・投資利回り: 5%/年
- ・セットローン: 融資額:9百万円、金利3.2%、元利均等30年
- ・各月返済額: 39千円/月、年間:468千円

(不動産小口化商品投資後の課税所得シミュレーション)

	1年目	2年目	3年目
投資前課税所得	7.6	7.6	7.6
匿名組合損失	-1.0	-0.9	-0.8
投資後課税所得	6.6	6.7	6.8

オペレーティングリースを使った節税策

① 投資家の収入状況

不動産収入	: 25.4 百万円/年
諸経費(償却含)	: 17.8 百万円/年
課税所得	: 7.6 百万円/年
減価償却費	: 8.5 百万円/年
キャッシュフロー	: 16.1 百万円/年
元本返済	: 13.6 百万円/年
資金余剰	: 2.5 百万円/年

*ご参考
(所有賃貸物件の概要)

投資額	477 百万円
延床面積	265 坪
レンタル	80%
賃料	10 千円/坪
年間賃料	25.4 百万円/年
諸経費(償却、金利含) (収入の70%)	17.8 百万円/年
減価償却費 (50年、0.02、定額)	8.5 百万円/年
借入条件	元本均等、35年

② オペレーティングリース投資の概要

(権利形態)

- ・当該リース物件を所有する匿名組合への財産出資
- ・出資額に応じて組合事業の損益分配を受ける

(特色)

- ・配分される組合損益は、投資家課税所得において不動産所得として損益通算可能
- ・投資当初は、減価償却費等により赤字が先行する
- ・個人による投資も可能

(投資概要)

- ・対象物件: 航空機(中距離旅客機)
- ・募集単位: 一口、30百万円(全額自己資金にて)
- ・投資期間: 5年
- ・中途解約: 原則として不能
- ・投資利回り: 11%/年(但し、投資終了時の機体売却価額により変動)
- ・その他: 為替リスクあり

(オペレーティングリース投資後の課税所得シミュレーション)

	1年目	2年目	3年目	4年目
投資前課税所得	7.6	7.6	7.6	7.6
匿名組合損失	-23.1	-12.7	-7.0	-2.7
投資後課税所得	-15.5	-5.1	0.6	4.9

マンションオーナーのための損害保険

1. 火災保険（住宅総合保険）の補償内容

- ・火災、落雷、破裂、爆発
- ・風災、ひょう災、雪災
- ・建物外部からの物体の衝突、飛来
- ・給排水設備からの水漏れ
- ・盗難
- ・水害
- ・その他費用保険金（臨時費用、片付け費用、見舞費用等）

2. 失火責任法と火災事故

失火責任法とは

失火について失火責任法は失火者に重過失がある場合に限り民法 709 条（故意、重過失による賠償責任）を適用すると定めています。入居者等が不注意で火災事故をおこし、隣家を全焼させたり隣人にやけどを負わせたりした場合損害賠償責任は負わなくてもよい事になります。

3. 具体的な事例と適用される損害保険

マンション入居者の失火
により建物焼失！

分譲マンションの場合

- ・占有部分は入居者加入の火災保険
- ・共有部分はオーナーまたは管理組合加入の火災保険

賃貸マンションの場合

- ・建物本体はオーナー加入の火災保険
- ・借用個室部分は火元の入居者の借家賠償責任も可（債務不履行責任）
- ・家賃収入減は家賃保険（火災保険に特約として付加）

建物の所有管理上の問題で
入居者が損害を受けた！

施設所有管理者賠償責任保険

（具体例） 給排水設備老朽化による水漏れで入居者の家財が濡れた
マンション機械設備の漏電で火災が発生し入居者が焼死した

エレベーター賠償責任保険

マンションエレベーターでの事故を補償

その他の損害保険

地震保険→地震、噴火、津波で建物が損壊した時一定の損害保険金を支払う

マンション機械保険→冷暖房、空調、受変電等の機械設備の破損、故障、誤操作等を補償

ガラス保険→入居者や来訪者の不注意、投石、車両の飛び込み等のガラス損害を補償