



節税と相続対策を 目的に事業を法人化。 管理や改修にも注力し 安定経営を継続

サラリーマンから転身して祖父の代から続く賃貸事業を継承した吉村さんは、今春、法人化に踏み切った。目指すは満室経営。家族と過ごす時間を大切にしつつ、不動産投資の規模拡大も視野に、健全で安定した経営を追求する。その熱い思いを聞いた。

キャッシュフローの見直しを機に法人化を決断

サラリーマンを辞めて、祖父の代に相続対策で取得した賃貸住宅を引き継いでから7年。吉村さんは今年2月、株式会社を設立し個人事業から切り替えた。所有しているマンション2棟を4月から法人に移す。

法人化に踏み切ったきっかけは「所有物件の収益性があまり良くなかったので、一昨年、キャッシュフロー（収入から支出を差し引いて残るお金の流れ）の見直しをしたことです」と吉村さんは振り返る。経営を圧迫していたのは、金利が高く借入期間も短いローンだったため、低金利のローンに借り換え、借入期間も5年延ばした。「ローンの返済額が大幅に減り、キャッシュフローが回るようになりました」と笑顔を見せる。

折しも貸し駐車場の敷地の半分を戸建て賃貸を建てる計画もあり、その資金の借り入れも銀行に申し込んだところ、快諾された。既存マンション2棟が高い入居率を続けている

シオンが相次いで建ち、低金利の影響もあって、賃貸から購入に移る動きが増えてきたのが気がかりだという。そこで空室対策で注力するのは、いかに住環境を快適にして長く住み続けてもらうかだ。「家賃収入の減少を防ぐだけでなく、もし売却する局面になったと

て残るお金の流れ）の見直しをしたことです」と吉村さんは振り返る。経営を圧迫していたのは、金利が高く借入期間も短いローンだったため、低金利のローンに借り換え、借入期間も5年延ばした。「ローンの返済額が大幅に減り、キャッシュフローが回るようになりました」と笑顔を見せる。

「当面はキャッシュフローの維持を心がけ、経営が安定してきたら、社会情勢にもよりますが、資産の入れ替えを行うなど新たな投資も検討します。ただ無理はせず経営に余裕をもたせ、子ども達と遊ぶ時間も十分確保して家族で人生を楽しく過ごしていきたいですね」

的に工事を行うのか、それとも近い将来売却することも考えて最小限の補修にとどめておくかを判断し決断しなければならぬ。「いずれにしても独りよがりにならないよう、多くの人と知り合い、いろいろな意見を聞いて経営の方向性をじっくり考えていきます」と気を引き締める吉村さん。今後のご活躍を大いに期待したい。

しても、物件価値を維持するため、できるだけ満室にしておくことが重要です。そのため退去後の改修に力を入れています。父の代までは原状回復程度でしたが、それでは家賃の値下げ要求を認めざるを得ません。そこで、魅力ある印象を与えよう、居室に輸入壁紙を張ってアクセントにしたり、キッチン

の扉や浴室の壁にシートを貼って一新しています。そうした戦術が功を奏し、家賃が大きく下がることがはなくなりました」

自主管理の丁寧さは入居者にも好評で、居心地がいいのか新築時から住み続けている人もいます。それでも空室が出た時は、地元だけでなく、市の中心で乗降客が多い特急停車駅周辺の仲介会社にも、物件の魅力を紹介した手作り

のチラシを持って入居者募集を依頼して回る。「協力的な家賃と親しくなって情報や知識を教えてください。また『がんばる家主の会』にも昨秋入会して交流し、いろいろ勉強させていただいています。人との繋がりが私の宝です」



A 築23年とは思えない美しく立派な外観の「CASA庄屋」。とても手入れが行き届いている印象。1階のピロティは駐車場と駐輪場 B 防犯カメラの時刻表示に遅れがないか、動作の確認も含めて定期的にチェック C 広い駐車場の一角に設けた駐輪場は整頓を心がけ、常に快適な環境に



D 輸入のアクセントクロスで室内をおしゃれに演出 E ぐすんだ浴室の壁もダイノックシートで新品のような美しさ F 黄色のカラーシートで明るく再生したキッチンパネル G 入居者募集用の手作りチラシ。仲介会社から「セールスポイントがよくわかり、お客様に説明しやすい」と好評だ

大阪府摂津市
吉村 洋平(よしむら ようへい)さん
株式会社CASA HS代表取締役。
不動産実務検定を取得。現在35歳で、家庭では7歳の男児と3歳の女児のよき父親。



満室経営をめざし退去後のリフォームに注力
所有物件はどれも駅近で、学校や買い物施設、医院が揃う好立地。若いファミリーを中心に人気があり、高い入居率を続けてきた。しかし最近、周辺に割安な分譲マン

「広大地判定」の落とし穴

広大地評価は、様々な要件をクリアすれば相続税評価額が最大で65%も減額できる評価手法です。

これだけ優遇されていることから、その要件は細かく厳しく設けられています。

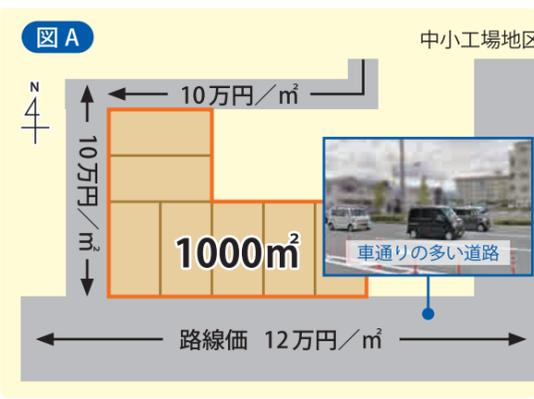
今回はその要件の一つ、「公共公益的施設用地の負担の必要性」の判断を見直して、

約5,000万円の評価減に成功した事例です。

当初の評価は「潰れ地」が出ないという判断

広大地評価の適用要件の一つに「公共公益的施設用地（潰れ地）の負担の必要性があること」があります。これは、その土地に最も合理的な戸建分譲開発を想定した際に、開発道路等の負担が予測される場合を指します。

今回紹介する土地は三方向を道路に囲まれたエル字型の駐車場で、広大地の「潰れ地の負担の必要性」という要件以外は全てを満たしていました。当初の評価は、図Aのように区分けすることが合理的であり「潰れ地の負担の必要性」はないとの判断で、広大地評価は適



よくよく調査をしてみてください

現地調査、役所調査を進めるといろいろなことが判明しました。まず、対象土地の南側道路は、そ

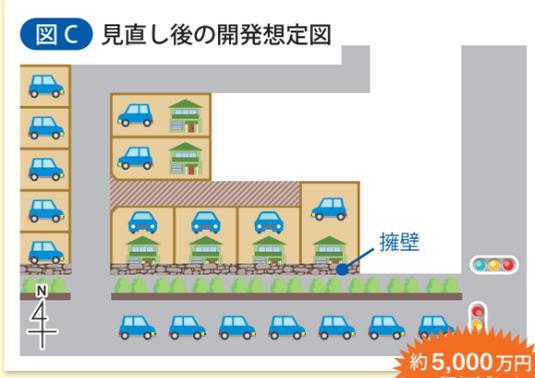
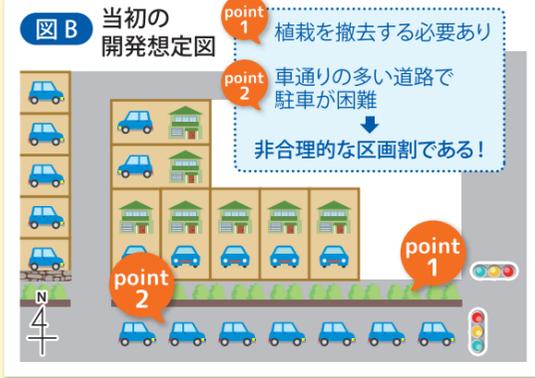
れて判断しなければなりません。すると、対象土地における最も合理的な区画割はどのようなものになるのでしょうか。

本当に「潰れ地」が出ない？

そのヒントは、対象土地の西側の分譲地にありました。西側の分譲地は対象土地と同じように南側道路に接面していますが、その接面部分は高い擁壁で隔てられており、車輛の出入りは東側の道路から行っていました。

また、当該南側道路に接面する住宅のほとんどが、これと同じような形態をとっていました。つまり、南側道路を出入り口とする車を設けないように区画割することが最も標準的であり、最も有効であることが判明したのです。その結果、図Cのように「潰れ地の負担の必要性」が認められ、広大地の要件を全て満たすことが証明できました。

こうして広大地評価を適用したところ当初の評価額との差額は約5000万円にもなり、税率20%だったため、約1000万円の還付を受けることができました。



当初の評価額 117,500,000円 → 見直し後の評価額 66,000,000円
税率20%で約1,000万円還付!!

相続税申告もお任せください！

相続が発生して、これから申告をする方もお任せください。3,600件超の実績による土地評価で、相続税納税額を適正かつ最下限にいたします。

相続税還付手続きとは？

納め過ぎた相続税は、申告後5年以内であれば、還付を受けられることをご存じですか？ 相続専門税理士・不動産鑑定士の観点から土地評価を徹底的に見直すことで、相続税の減額・還付を実現します。ご相談者のうち約7割の方に相続税が戻っています。還付可能性の査定は無料ですので、まずはお電話ください！

- 相続税申告後5年以内の方が対象
 - 必要書類は「相続税申告書」のみ
 - 日本全国対応可能
 - 完全成功報酬 減額にならなかった場合、費用は一切かかりません
 - 24年間で3,600件以上の業務実績
- ▼ 還付可能性の査定（無料）はこちら
サンキュー ミナオン
0120-39-3704

【フジ総合グループ】
株式会社フジ総合鑑定 / フジ相続税理士法人
相続専門税理士と不動産鑑定士の観点から、適正な土地評価による相続税の節税を図る事務所。24年間で3,600件以上の相続税申告・減額・還付業務の実績を誇る。相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングなども行う。初回相談無料。

大阪府大阪市淀川区宮原5-1-3 NLC新大阪アースビル607
メール info@fuji-sogo.com ホームページ http://fuji-sogo.com

0120-39-3704
サンキュー ミナオン



不動産鑑定士
住江 悠
平成25年不動産鑑定士登録。株式会社フジ総合鑑定大阪事務所所長。



税理士
清水 龍二
平成25年税理士登録。フジ相続税理士法人社員税理士。

同封のA4ハガキ、インターネットの読者ページから資料請求ができます



納税後でもできる節税対策を漫画でご紹介。「10人に7人が納め過ぎ」という相続税の実態とは？