

# NEWSWAVE

~ 新しい時代を切り拓く実践経営情報紙 ~

発行

(株)本宮会計センター

〒969-1169

福島県本宮市本宮字小原田200-2

TEL 0243-33-5535 FAX 0243-33-4467

## 賃貸アパートなど収益物件の贈与 借入金や預り敷金がある場合に注意

本年1月からの相続税大増税で、改めて生前贈与での節税・相続対策が注目されている。その一つに、賃貸アパート（建物）などの収益物件の生前贈与がある。収益物件の贈与で、贈与後の賃貸収入は子供のものになり、父親の相続財産の増加を防ぐ効果がある。それに賃貸収入分をきちんと貯めておけば、後々の相続税納税資金に活用できる。ただし、借入金や預り敷金があるケースでは注意が必要となる。

贈与税を計算する上での贈与財産の評価額は、一般的には「相続税評価額」となり、賃貸アパートの建物であれば、通常取引価格（時価）よりも大分下がる。しかし、銀行等金融機関からの借入金が残っている状態で賃貸アパートを贈与すると「負担付贈与」となってしまう、この場合の賃貸アパートの評価額は、「相続税評価額」ではなく「通常取引価格」で評価することになる。

同様に、預り敷金があるケースも要注意となる。敷金は、契約終了後は賃借人に未払がない限り返還されるものだ。建物の所有者が変わり、預り敷金の引継ぎがなかったとしても新所有者は当然に預り敷金を引き継ぐものとされている。そうすると、新所有者は建物という財産の贈与を受けると同時に、預り敷金の返還義務も引き継ぐことになる。

これは法形式上、「負担付贈与」に該当する。負担付贈与となると、相続税評価額ではなく通常取引価格（時価）での評価となり、また、贈与した父親にも譲渡所得が課税される可能性もある。

## 被災地の経営課題は全国共通課題 地域再生のカギを握る“協力隊”

東日本大震災で壊滅的な被害を受けた東北太平洋沿岸地帯の水産加工業。震災から4年経っての課題は「販路確保・開拓」と「人材確保・育成」が2大ネック。異口同音に水産業界関係者は「売れない」「買ってくれない」「人手不足」と現状を嘆くが、プラス材料の少ない業種では上昇気運に乗れないまま時間が過ぎていく。

しかしボヤクだけでなく地域の弱点を冷静に分析し課題に取組む気力が戻ってきている気配が芽生えはじめた。というのも水産業界の衰弱は震災前から、全国と同業者の共通課題でもある。とくに原産地にとって大消費地が求める均一の品質と価格に応える経営努力は並大抵な努力では維持できない。

震災前の売上げに戻った復興度合いは建設業72%、運送業48%、製造業40%と喜べるレベルには遠い。さらに水産・食品加工業は19%とまさに一人負けの状態にある。特に肝心の取引先が戻らない。4年の間に他所に替わってしまったのは競争原理のせい。人材の確保は地場産業が減り建設業に流れている。東京オリンピックを控え人材調達はさらに進むことが必至。今、沿岸部は「付加価値製品」の創出で卸価格をコントロールしたいのが悲願だ。例えば政府の肝煎りで生まれた「地域おこし協力隊」制度。若人中心で中山間地帯（農業）に強い。「猫の手も借りたい」沿岸部ではその頭脳と体力に頼ってみるのもいい。



弊社では「MCS NEWS WAVEのメール配信」を促進しております！！  
メールアドレスをご記入のうえ、0243-33-4467までご返信ください

メールアドレス

@

FAXの印字状況により、文字が読み取りにくい時は確認の為、当社よりご連絡をする場合がございます。

ご不要の場合または、該当者がお出でにならない場合は、FAXを返信頂ければ次週より配信を停止致します。