



---

# インバウンド投資に関する取引態様 (ミクロ的な話を中心に)

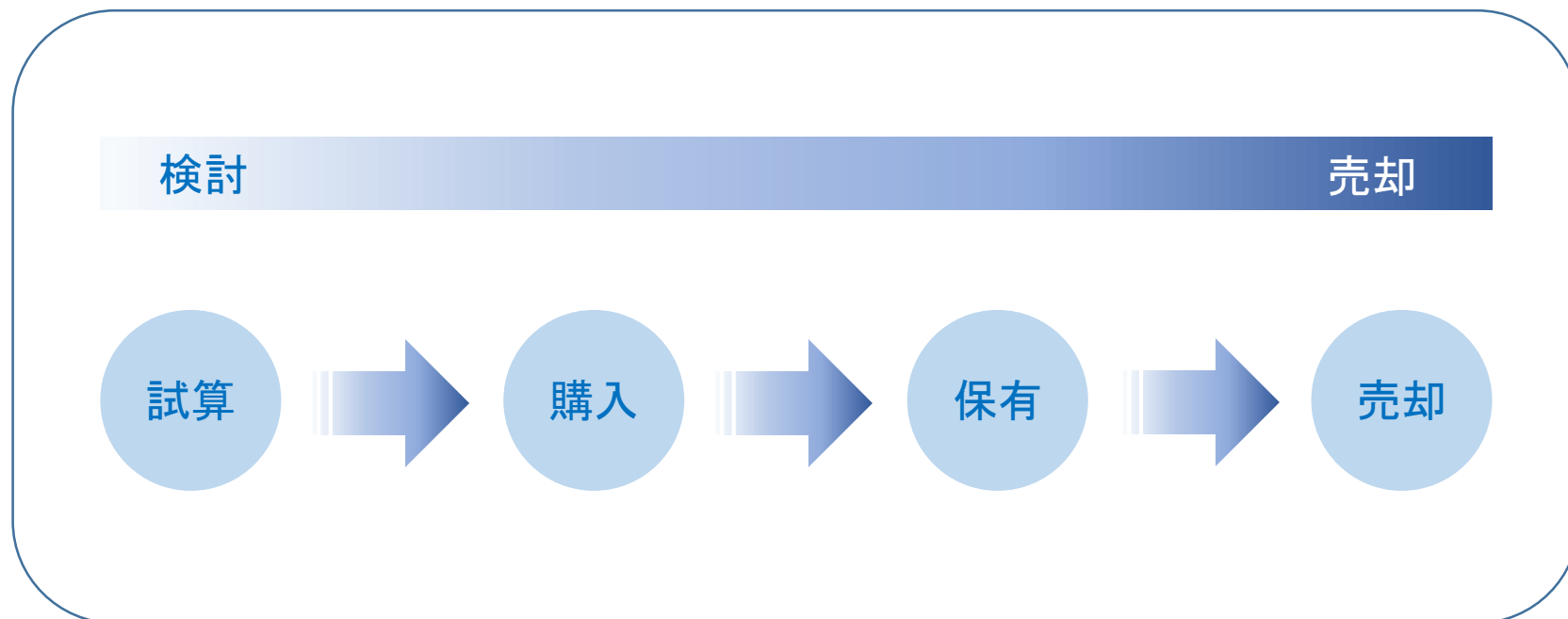
---

霞ヶ関国際会計事務所  
代表 公認会計士・税理士 鄭 武壽

2019年2月5日



## 不動産投資での試算、購入、保有、売却の各プロセス

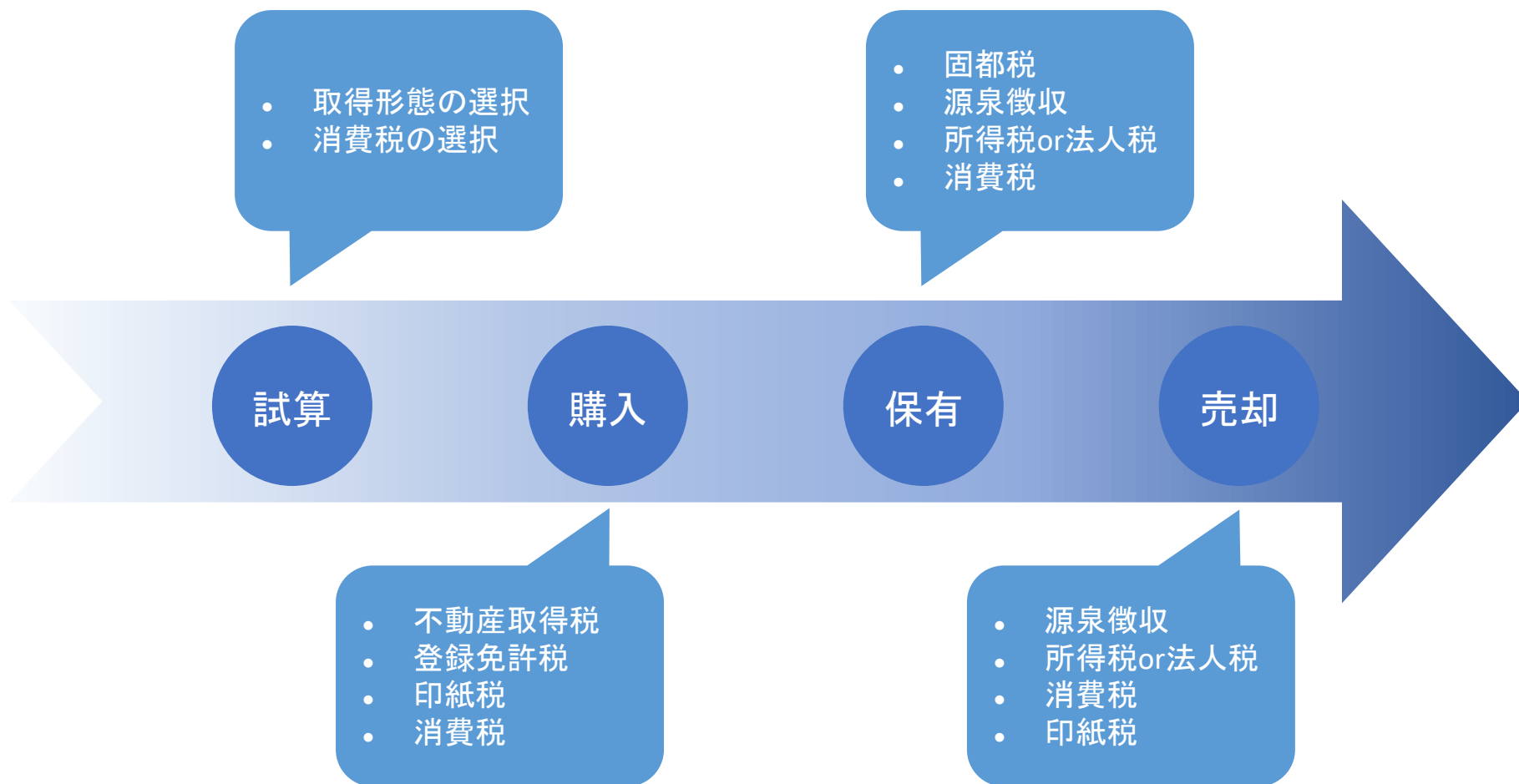


各プロセスで必要とされる各税金の知識・理解の深化

# 関係税金と投資の時系列



それぞれの段階で関係する検討事項と税金は以下の通りです。



# 試算時(購入前)の主な検討項目

---



霞ヶ関国際会計事務所

● どの取得形態を選択するか

---

● 消費税の選択

---

# どの取得形態を選択するか

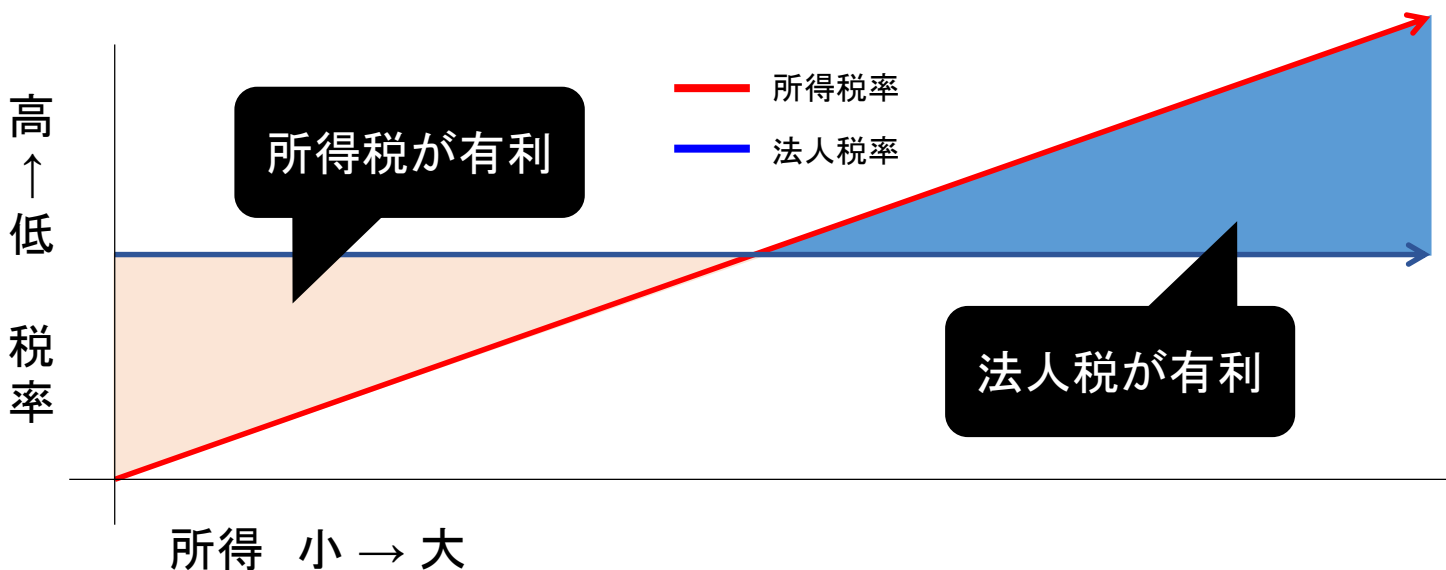


## 個人と法人、購入方法はどちらにすべき？

投資家の不動産投資の形態は主に①個人で取得、または ②法人で取得の2つがあります。

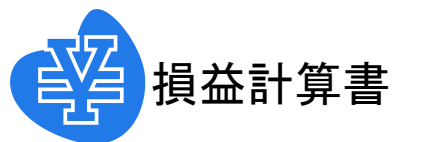
①個人のケースでは**所得税**、②法人のケースでは**法人税**が対象となる税種目となります。

所得税は**累進税率**を、法人税は**固定税率**を採用しています。したがって、課税所得＝少額では**所得税率<法人税率**ですが、課税所得がある**分岐点**を超えると**法人税率<所得税率**となります。



## じゃあ(1)何を、(2)どう検討するの？

所得がある**分岐点**を超えるかどうかで判断できますので、投資対象不動産の①賃料収入から②費用を差し引いた③予想所得(課税対象)がどの程度かを検討します。



### 損益計算書

賃料収入 +xxx

費用 △xxx

予想所得 ±xxx



この予想所得に対して、①**所得税率**と②**法人税率**を比較して、**低率**なものが**有利な税率**となります。

#### Point

予想所得は将来追加で不動産を取得する場合の賃料も**累計**加算されます。将来の追加取得の可能性も考慮する必要があります。

具体的な比較方法は、「保有時の主な検討項目」で説明します。

## そもそも消費税とは？

**消費税**は、日本国内において**個人事業者**又は**法人**が対価を得て行った資産の譲渡、サービスの提供などに対して賦課する税金です。具体的な**課税対象取引(課税取引)**は、**店舗、事務所、倉庫、駐車場**などの**貸付け、建物や機械などの譲渡**などがあります。

消費税の税率は現在**8%**ですが、**2019年10月1日**より**10%**に引き上げられる事が見込まれています。ただし、非課税取引及び不課税取引には、消費税は課税されません。

課税取引	非課税取引	不課税取引
店舗、事務所、倉庫、駐車場の賃貸	土地の譲渡及び賃貸	受取配当金
建物、機械の譲渡	住宅の貸付け	保険金収入

## 消費税の課税／非課税は選択できる？

消費税は初年度までに限り、個人事業者又は法人に関わらず、消費税の申告・納付を免除される**免税事業者**または申告・納付の義務を負う**課税事業者**の選択が可能です。

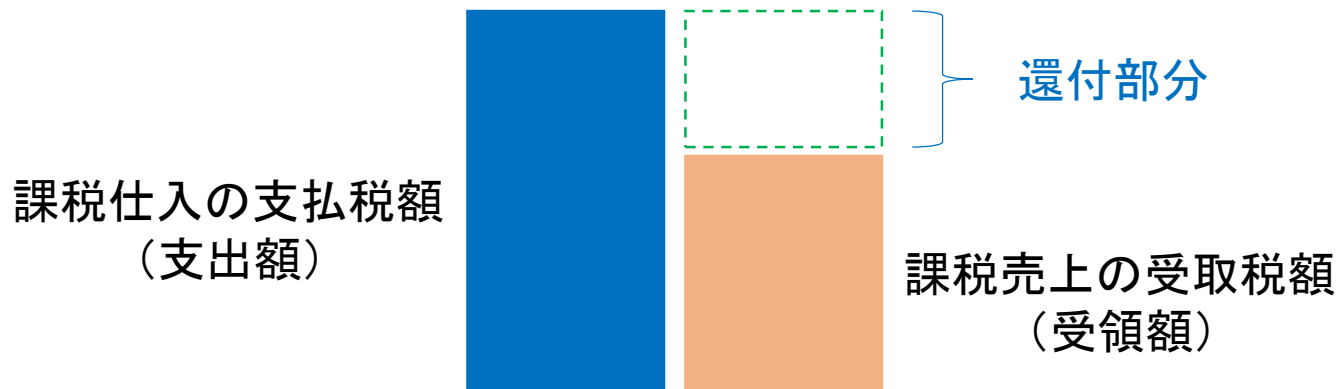
ここで1つの疑問:なぜわざわざ課税事業者を選択？免税事業者の方が有利なはず

課税事業者を選択する場合に限り、**購入した建物の消費税額の一部**について、**還付**を受けることができるからです。

消費税の納税額の計算は、①課税売上により預かった消費税額と②課税仕入れにより支払った消費税額を指し引いた差額となります。差額が**マイナス**となる場合、そのマイナスが**還付額**となります。ただし、**非課税取引での支出**(土地の購入代金など)に関するものは**課税仕入れに該当しません**。



$$\begin{aligned} & (\text{課税期間の課税売上} \times 8\%) - (\text{課税期間の課税仕入れ} \times 8\%) \\ & = \text{消費税額(マイナスの場合還付)} \end{aligned}$$



## Point

(注意!) **居住用の建物**を購入する場合、還付は極めて**少額**となるケースがほとんどです。また、免税事業者を選択する場合でも、**課税売上高が¥1,000万超**となる場合、**3年目**(早ければ2年目)から強制的に**消費税課税事業者**となります。また、一度消費税課税事業者を選択すると、**3年間**は免税事業者となる事が出来ません。消費税は投資不動産の属性など複雑な計算を必要としますので、事前に**専門家へのご相談**を推奨します。

# 購入時の主な税項目



霞ヶ関国際会計事務所

● 不動産取得税

---

● 登録免許税

---

● 印紙税

---

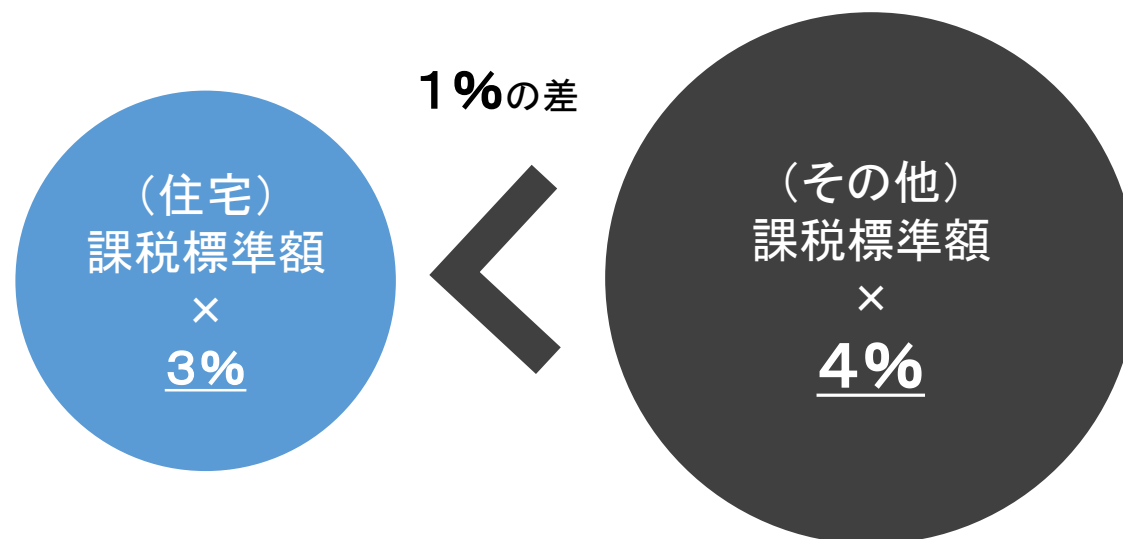
※ 上記3つの税金は、個人または法人での取得形態に関わらず、課税されるものです。

# 不動産取得税



土地	建物(住宅)	建物(その他)
課税標準額 × 1.5%	課税標準額 × 3%	課税標準額 × 4%

不動産取得税は、**不動産の購入者**に対して賦課する税金です。建物の税率は、**居住用建物**とそれ以外(店舗、事務所、倉庫など)では税率が**1%**異なります。



登録免許税は、**不動産の売買に関する所有権の移転等**などの**登記**、またその他の登記、特許、免許、許可、認可など（「**登記等**」といいます。）の登記等を受ける者に対して賦課する税金です。

土地	建物
課税標準額 × 1.5%	課税標準額 × 2%

## Point

不動産取得税及び登録免許税の**課税標準額**とは日本の市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格です。  
簡単に説明すると、**政府機関が決定する金額**であり、売買代金ではありません。

印紙税は**不動産売買契約書の記載金額(売買金額)**をベースとして賦課する税金です。

売買代金(左額が超、右額が以下)	税額
¥1,000万 — ¥5,000万	¥1万
¥5,000万 — ¥1億	¥3万
¥1億 — ¥5億	¥6万
¥5億 — ¥10億	¥16万
¥10億 — ¥50億	¥32万
¥50億	¥48万

購入時の主な税項目

# 保有時の主な税項目



● 固定資産税／都市計画税

● 源泉徴収

● 所得税 or 法人税

※ 消費税は既に説明した内容と同取り扱いのため割愛します。

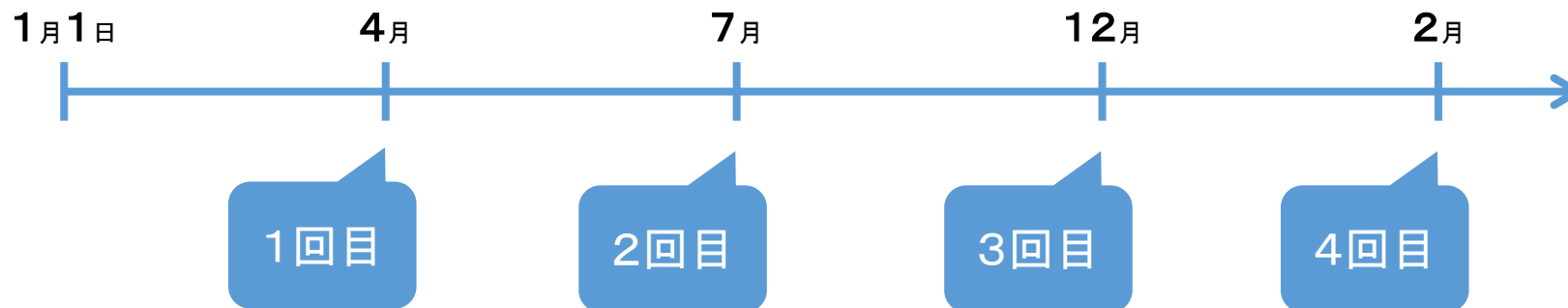
# 固定資産税／都市計画税



固定資産税／都市計画税は、毎年**1月1日**時点の**所有者**に対して、1年分の固定資産税／都市計画税が課税されます。**所有者**は、毎年**4月**、**7月**、**12月**及び**2月**の**年4回**に分けて、固定資産税／都市計画税を納税します。

(※ 納税時期が異なる場合もあります。また、**一括納税**も可能です。)

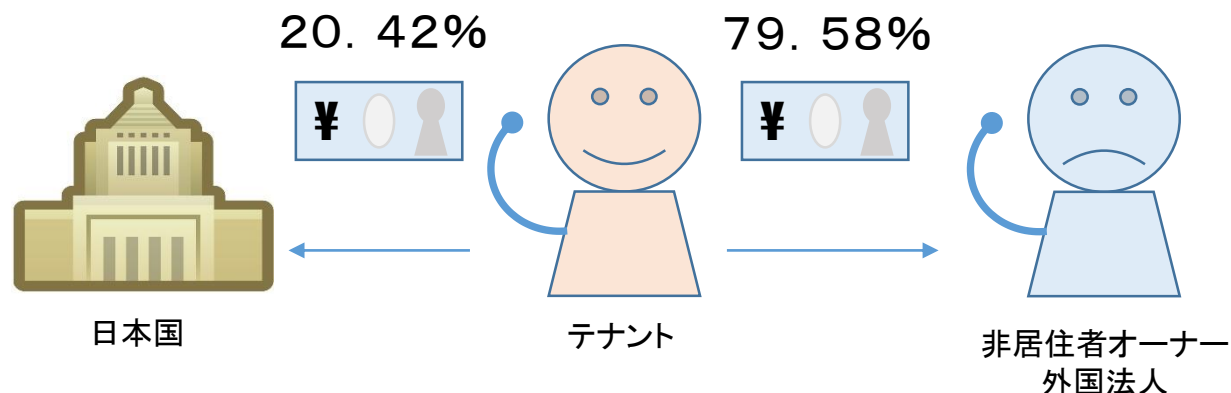
固定資産税	都市計画税
固定資産の課税標準額 × 1.4%	固定資産の課税標準額 × 0.3%



## 源泉徴収とは？

**源泉徴収制度**とは、一部の所得についてその所得の**支払者**（受取者ではありません）が、所定の計算方法で税額を算出して、その支払時に支払金額から当該税額を差し引いて日本国に納税する制度です。性質としては、その所得の**受取者（非居住者／外国法人）の前払税金**となります。

不動産のオーナーが**非居住者**または**外国法人**場合で、(1)テナントが**個人以外**または、(2)テナントが個人であっても、その個人等が**居住用以外に使用**している場合、テナントが支払う**不動産の賃借料**は**20.42%**の税率で源泉徴収されます。





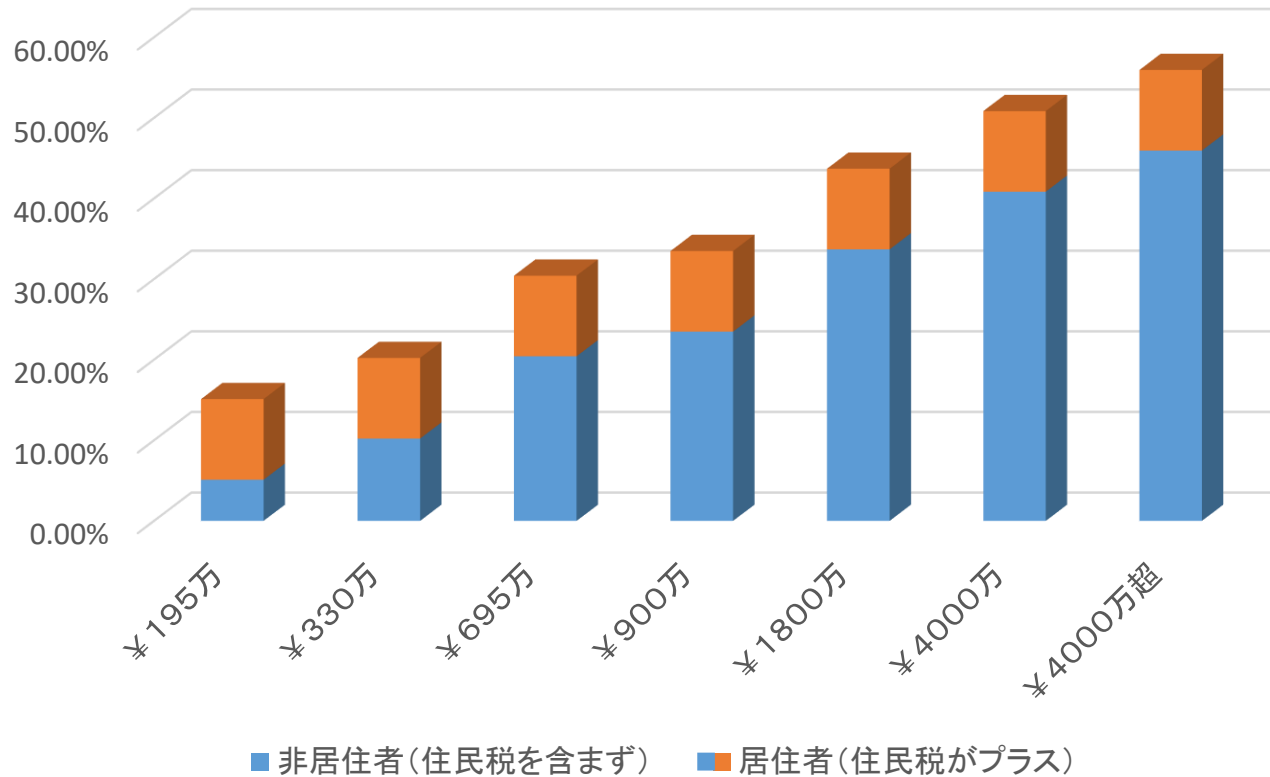
## 所得税の税率(非居住者と居住者では違う?)

個人で取得する場合の所得税について、①日本以外の外国に住んでいる個人(非居住者)と、②日本に住んでいる個人(居住者)の2つで取り扱いが異なります。

非居住者の場合は所得税のみですが、居住者の場合は所得税の他に**住民税**が課税されます。

課税される所得(左以下 右超)	非居住者の税率	住民税率	居住者の税率
¥195万以下	5.105%	10%	15.105%
¥195万 - ¥330万	10.210%	10%	20.210%
¥330万 - ¥695万	20.420%	10%	30.420%
¥695万 - ¥900万	23.483%	10%	33.483%
¥900万 - ¥1,800万	33.693%	10%	43.693%
¥1,800万 - ¥4,000万	40.840%	10%	50.840%
¥4,000万超	45.945%	10%	55.945%

## 非居住者と居住者の税率



保有時の主な税項目

### Point

非居住者の所得税率(ブルー部分)にオレンジ部分の**住民税(10%)**が加算された合計が、**居住者**の合計税率となります。

## 法人税の税率

法人で取得する場合、法人税が課税されますが、①日本以外の外国法人と、②日本の内国法人(株式会社、合同会社等)の2つで取り扱いが異なります。

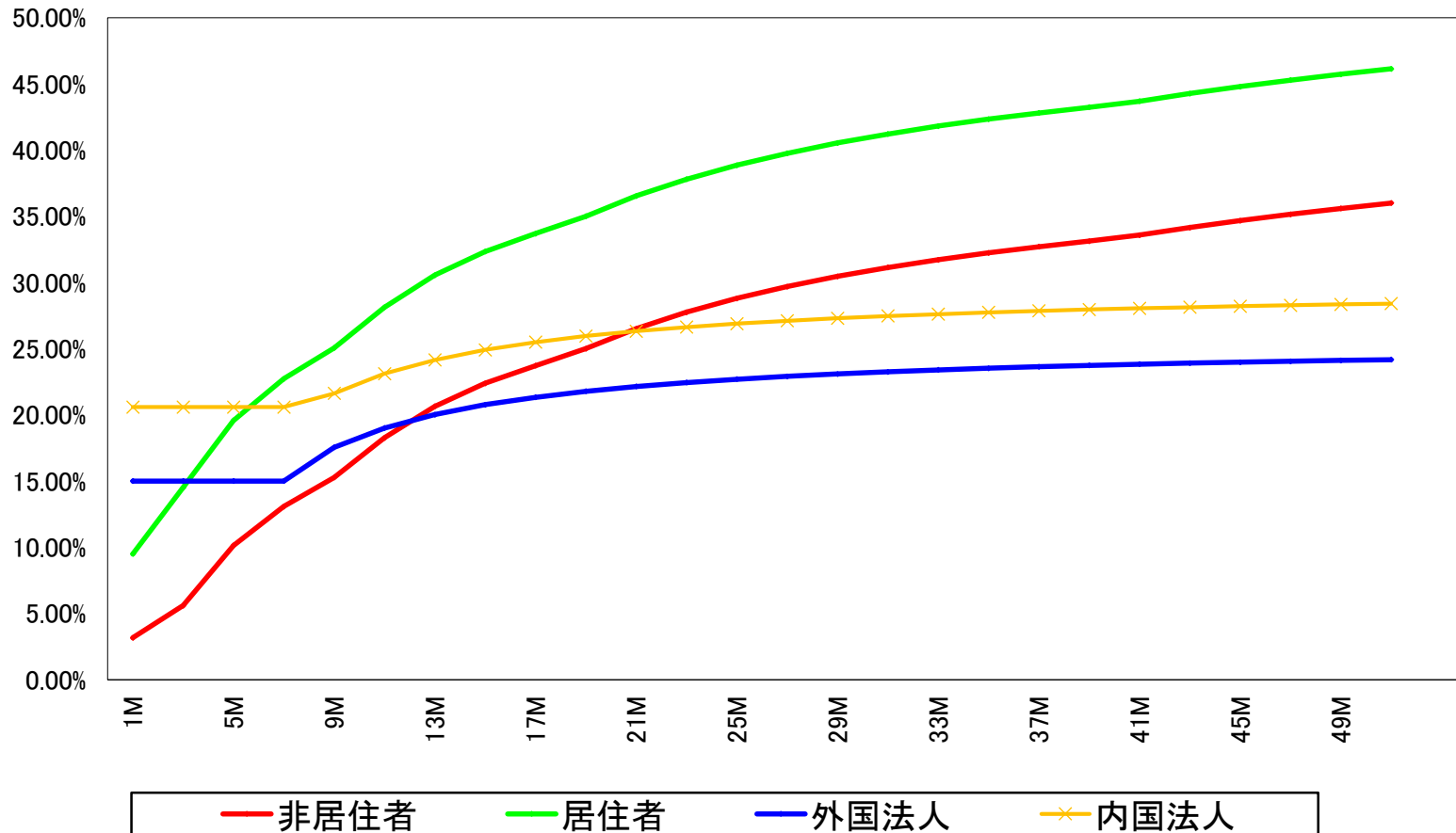
外国法人の場合は法人税のみですが、内国法人の場合は法人税の他に**地方税**が課税されます。

年度	外国法人の税率	地方税	内国法人の税率
2019年	25.59%	8.00%	33.59%

### ※中小法人(資本金1億円以下などの条件あり)の税率の軽減措置

資本金が1億円以下など一定の条件を満たす中小法人の法人税は、**所得が800万円まで、法人税率が15%**に軽減されます。

## 非居住者、居住者、外国法人、内国法人の税率と所得のチャート (中小法人の軽減税率を反映)



保有時の主な税項目

## 所得税と法人税の比較例

表面利回り7%、税金前のネット利回り5%の不動産を1億円で取得する場合

項目	非居住者	居住者	外国法人	内国法人	備考
賃料売上	¥700万	¥700万	¥700万	¥700万	表面7%
必要経費	△¥200万	△¥200万	△¥200万	△¥200万	経費2%
課税所得	¥500万	¥500万	¥500万	¥500万	ネット5%
所得／法人税	△¥50.6万	△¥97.8万	△¥75万	△¥102.9万	
投資家リターン	¥449.4万	¥402.2万	¥425万	¥397万	
利回り	4.49%	4.02%	4.25%	3.97%	

### Point

ここでは比較的課税所得が少額ケースで比較しましたが、課税所得が増加→分岐点を超過すると、法人税が有利となります。

## 前スライド「試算時の取得形態は？」の復習

保有時の所得が低い場合・・・**所得税**(非居住者／居住者)が**有利**



保有時の所得が多い場合・・・**法人税**(外国／内国法人)が**有利**



# 売却時の主な税項目

---



● 源泉徴収

---

● 所得税 or 法人税

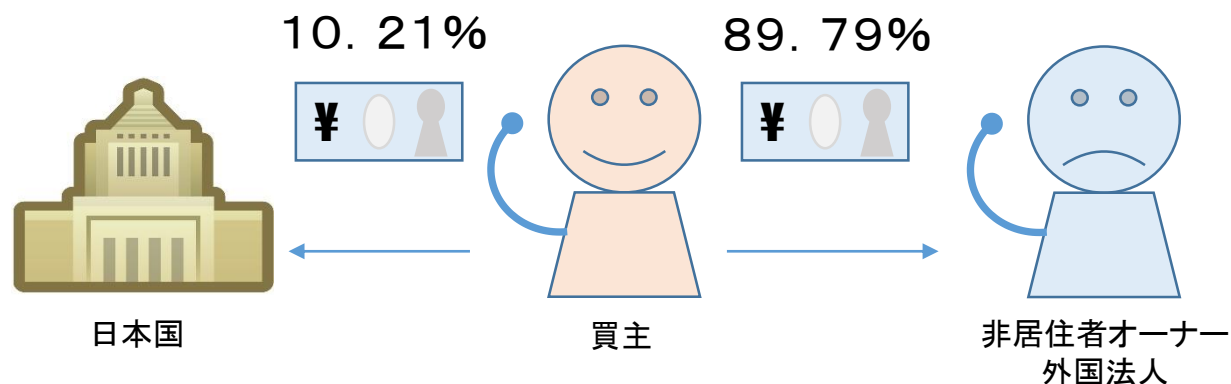
---

※ 印紙税及び消費税は既に説明した内容と同取り扱いのため割愛します。

## 売却代金も源泉徴収の対象？

ここでの**源泉徴収制度**とは、前スライドの不動産の賃借料と同じ制度です。

先ほどと同じく、不動産のオーナーが**非居住者**または**外国法人**の場合で、(1)買主が**個人**でその個人の**居住用**として購入する場合で、かつ、(2)売却代金が**1億円以下**の、(1)(2)両方の条件を満たさないときは、買主が支払う**不動産の売却代金**は**10.21%**の税率で源泉徴収されます。



### Point

売却代金の10.21%のため、**売却損失**の場合でも源泉徴収されますが、税金に関する確定申告書の税金の計算上、前払税金として納付税金から**控除**(場合により**還付**)を受けることが可能となります。



## 売却利益に対する課税方法は？

不動産の売却で発生する**売却利益**は、個人または法人ともに**課税所得**となります。

個人に対する売却利益は、非居住者または居住者にかかわらず、保有時に適用される所得税の累進税率は適用されず、**固定税率が適用**されます。その売却が①**短期保有からの譲渡**の場合には**30. 630%**、②**長期保有からの譲渡**の場合には**15. 315%**の所得税率が適用されます。一方、法人に対する売却利益は、保有時と**同じ法人税率**が適用されます。

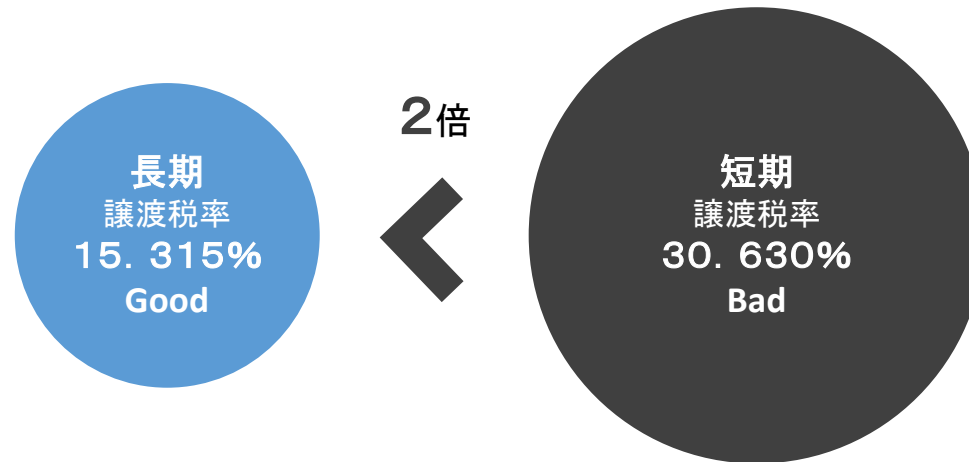
(売却利益の所得税率)

区分	税率	保有期間
短期譲渡所得	30. 630%	所有期間5年以内
長期譲渡所得	15. 315%	所有期間5年超

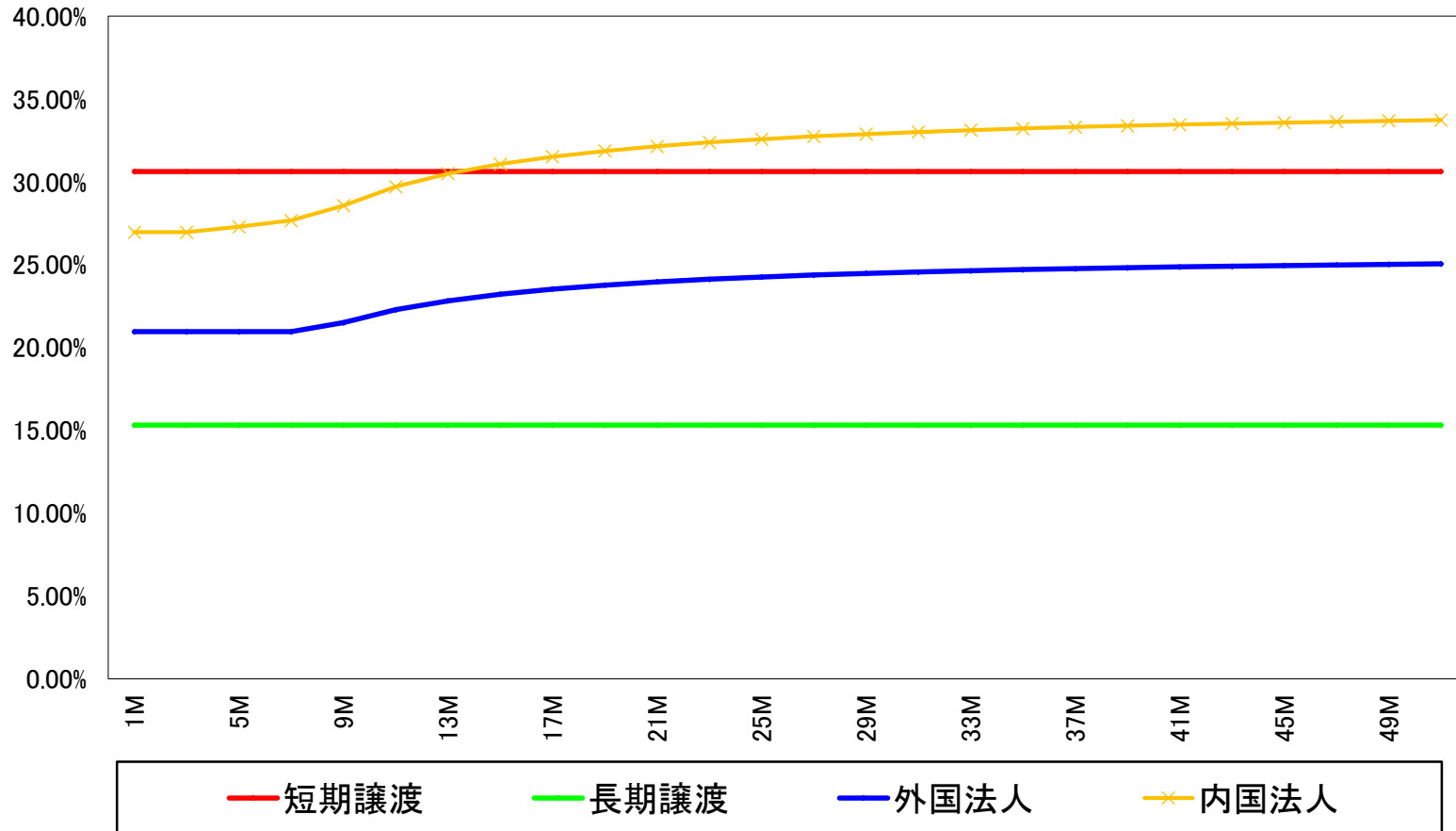
売却利益と保有時の所得に対する**法人税率**は、**同じ**です。



売却利益の**所得税率**は、**長期保有**が短期保有より**低率**となります。



## 売却利益に対する税率のチャート



保有時の主な税項目

## 所得税と法人税の比較例

表面利回り7%、税金前のネット利回り5%、簿価1億円の不動産(保有期間3年)を1.5億円で売却する場合

項目	非居住者	居住者	外国法人	内国法人	備考
賃料売上	¥700万	¥700万	¥700万	¥700万	表面7%
売却売上	¥5000万	¥5000万	¥5000万	¥5000万	1.5億-1億
必要経費	△¥200万	△¥200万	△¥200万	△¥200万	経費2%
課税所得	¥5500万	¥5500万	¥5500万	¥5500万	売却利益含む
所得/法人税	△¥50.6万	△¥97.8万	<u>△¥1335万</u>	<u>△¥2019万</u>	法人税率=同
譲渡所得税	<u>△1531万</u>	<u>△1981万</u>	—	—	短期譲渡税率
投資家リターン	¥3918.4万	¥3421.2万	¥4165万	¥3481万	

### Point

ここでは短期(3年間)で比較しましたが、長期(5年超)の場合には譲渡所得税率が減少→個人が有利となります。

# 相続税



相続税は、**相続**(自然人の死亡等による財産承継)に対して賦課する税金です。

**日本に所在する不動産**は、相続人／被相続人のステータスにかかわらず、**課税対象**です。

相続人		相続時に日本に住所があり	相続時に日本に住所がなし		
			日本国籍あり	日本国籍あり	日本国籍なし
被相続人		国籍を問わず	相続前10年以内のいずれかで日本の住所があり	相続前10年以内のいずれかで日本の住所がなし	
相続時に日本に住所があり		<b>相続で取得したすべての財産が</b> <b>課税対象</b> <b>(日本国外の財産を含む)</b>			
相続時に日本に住所がなし	相続前5年以内のいずれかで日本の住所があり				
	相続前10年以内のいずれかで日本の住所があり				
相続時に日本に住所がなし		相続前10年以内のいずれかで日本の住所がなし	<b>相続で取得した</b> <b>日本国内の財産</b> <b>が課税対象</b>		

その他の項目

課税標準額	税率	税額控除
¥1,000万以下	10%	—
¥3,000万以下	15%	¥50万
¥5,000万以下	20%	¥200万
¥1億以下	30%	¥700万
¥2億以下	40%	¥1,700万
¥3億以下	45%	¥2,700万
¥6億以下	50%	¥4,200万
¥6億超	55%	¥7,200万

その他の項目

# 日本法人の設立

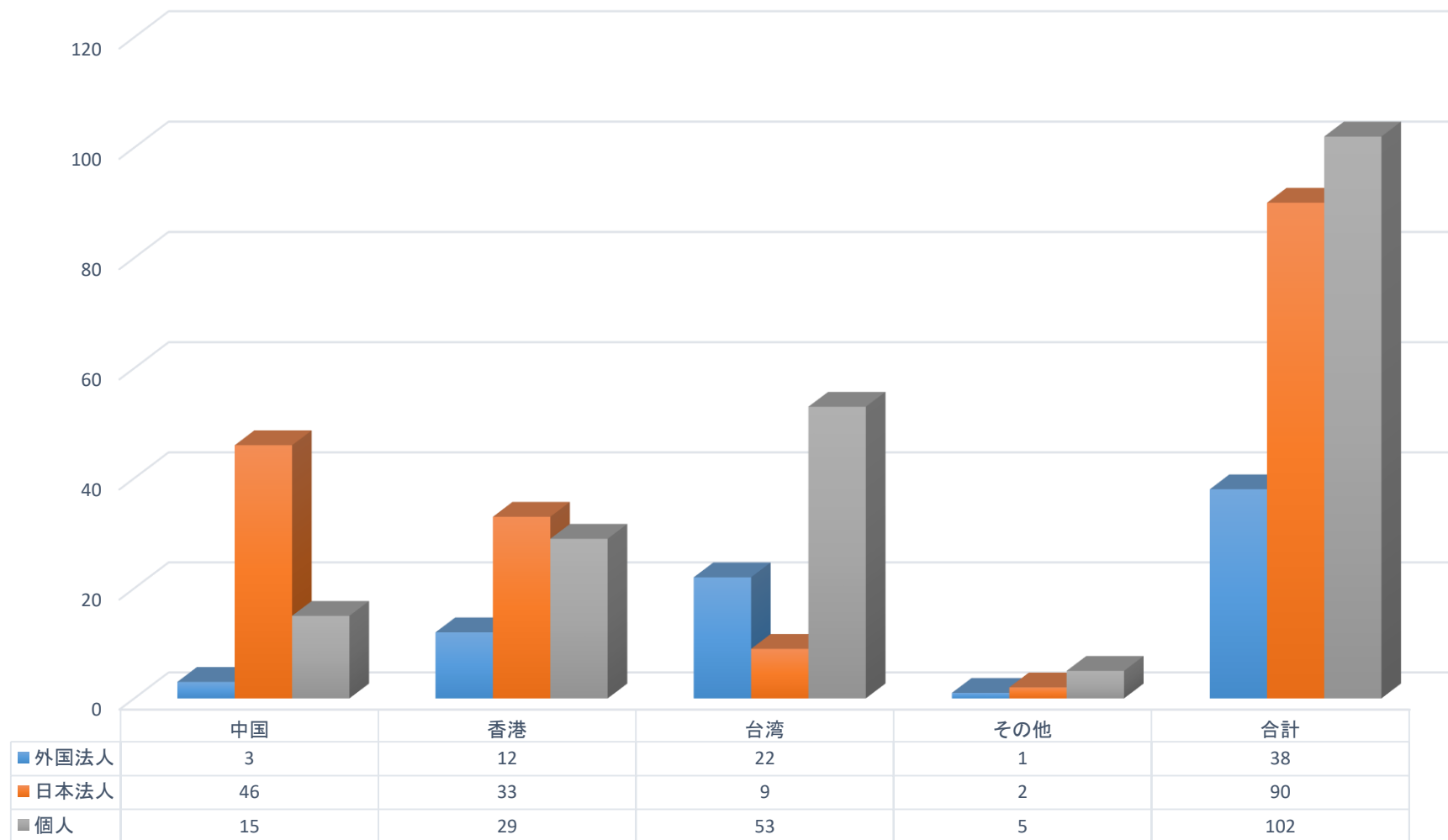


日本法人を設立する場合、主に①株式会社、または②合同会社の2種類が選ばれています。

株式会社と合同会社の**特徴、メリット**及び**デメリット**は以下の通りです。

特徴	株式会社	合同会社
組織	資本と経営が分離しており、経営での利益を株主に分配する構造	資本と経営での区別関係が無く、出資と業務執行権限が同一の構造
社会的地位	大部分が株式会社であり、最も一般的	零細企業での運営に最適 また投資用法人(ストラクチャー)で最も一般的
設立コスト	合同会社と比較して高額	株式会社と比較して低額
公告	決算公告の義務がある	決算公告の義務がない
株式公開	可能	不可能 ただし組織変更(株式会社から合同会社)後の公開は可能

# 国別の所有形態



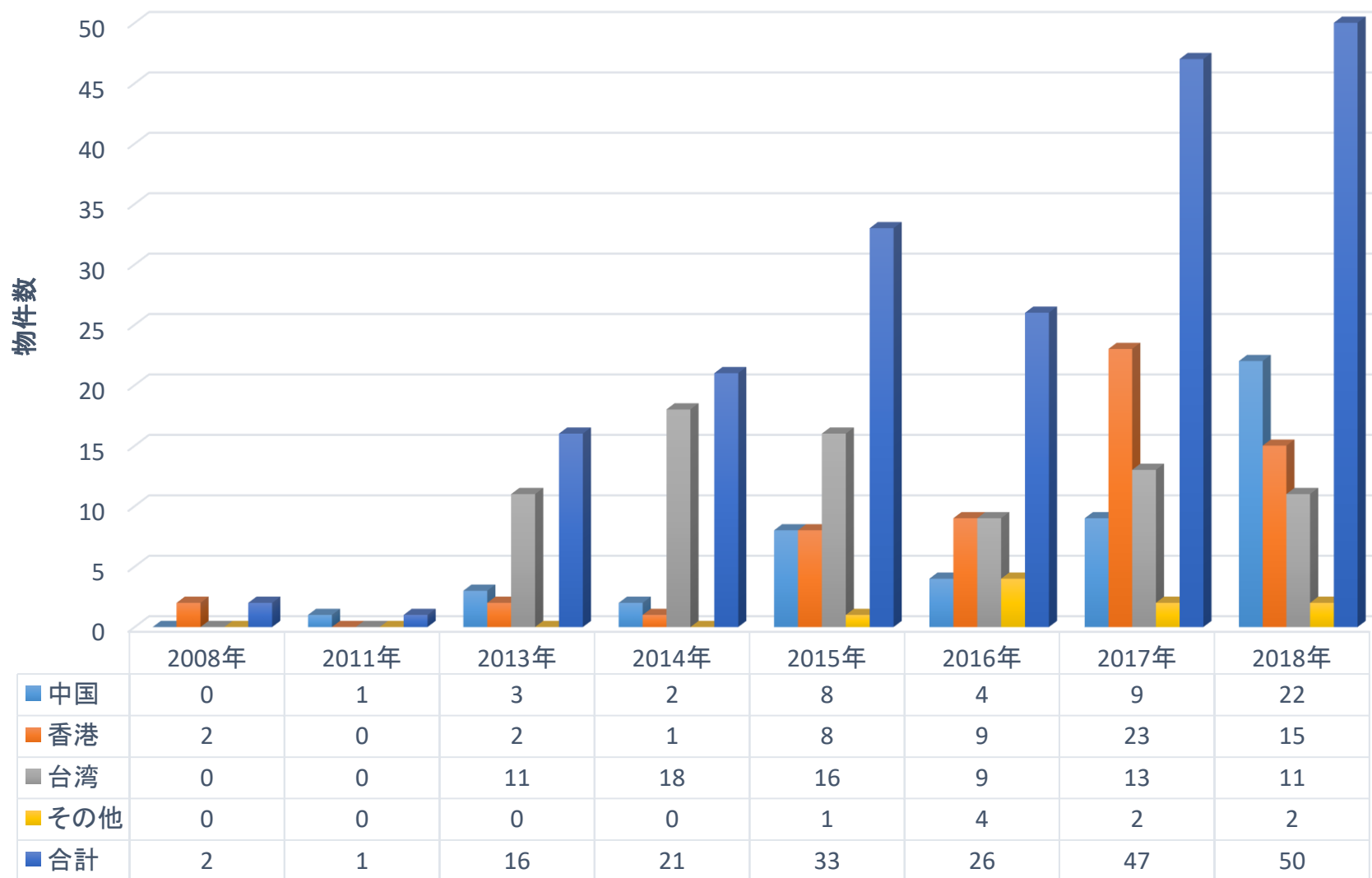
■ 外国法人 ■ 日本法人 ■ 個人



# 国別年代推移

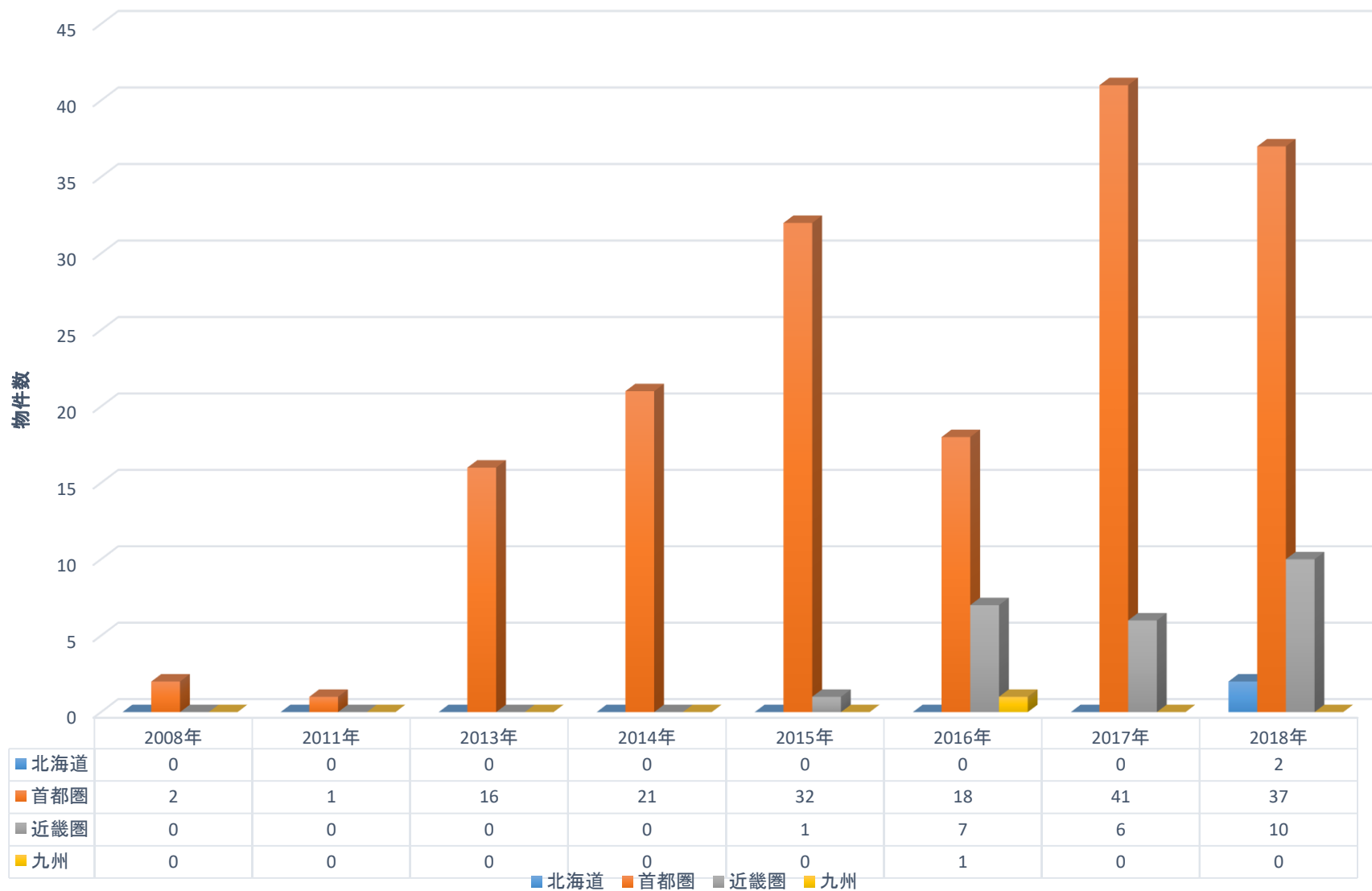


霞ヶ関国際会計事務所



■ 中国 ■ 香港 ■ 台湾 ■ その他 ■ 合計

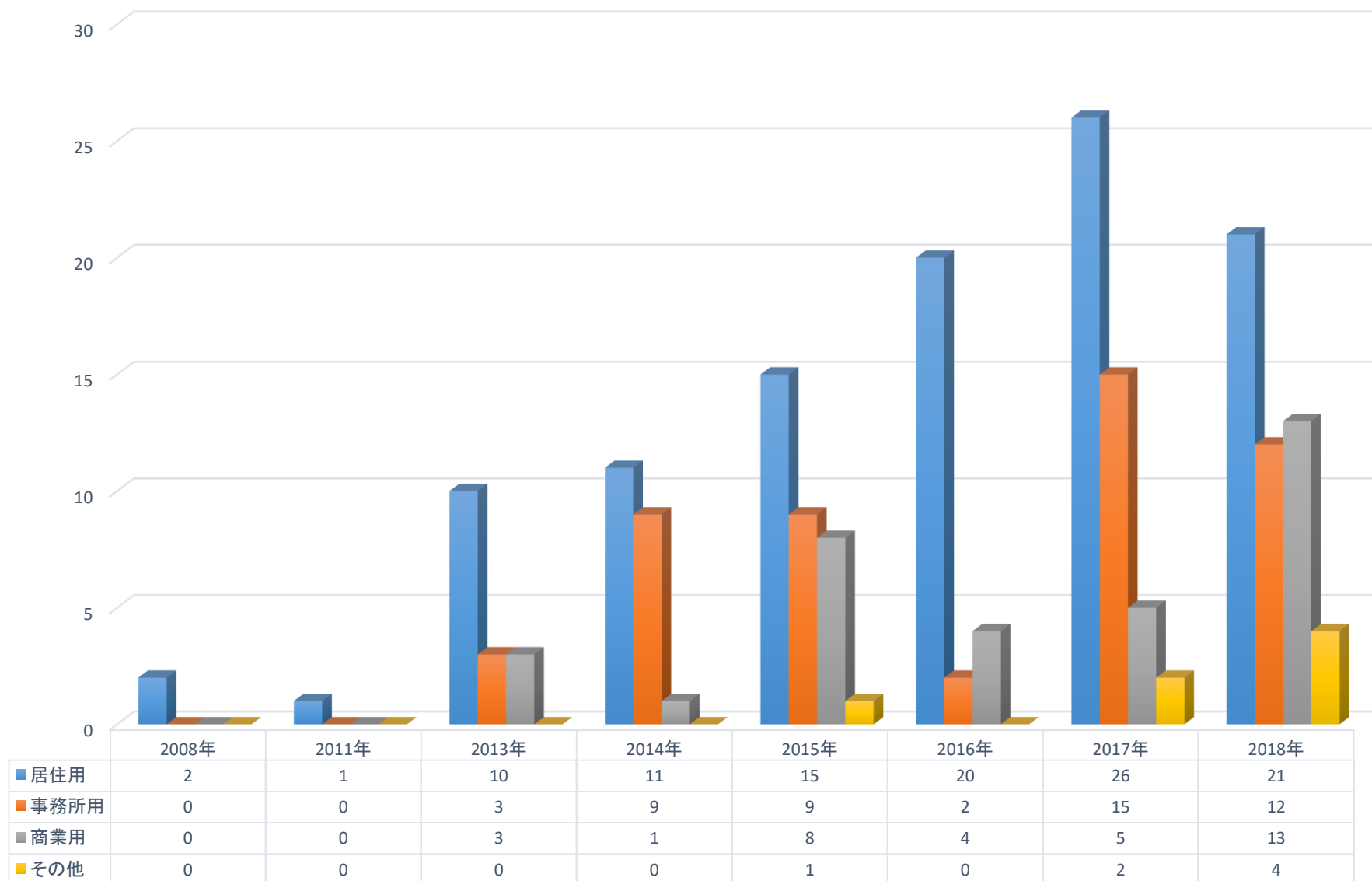
# 地域別年代推移



# 物件種類別推移



霞ヶ関国際会計事務所

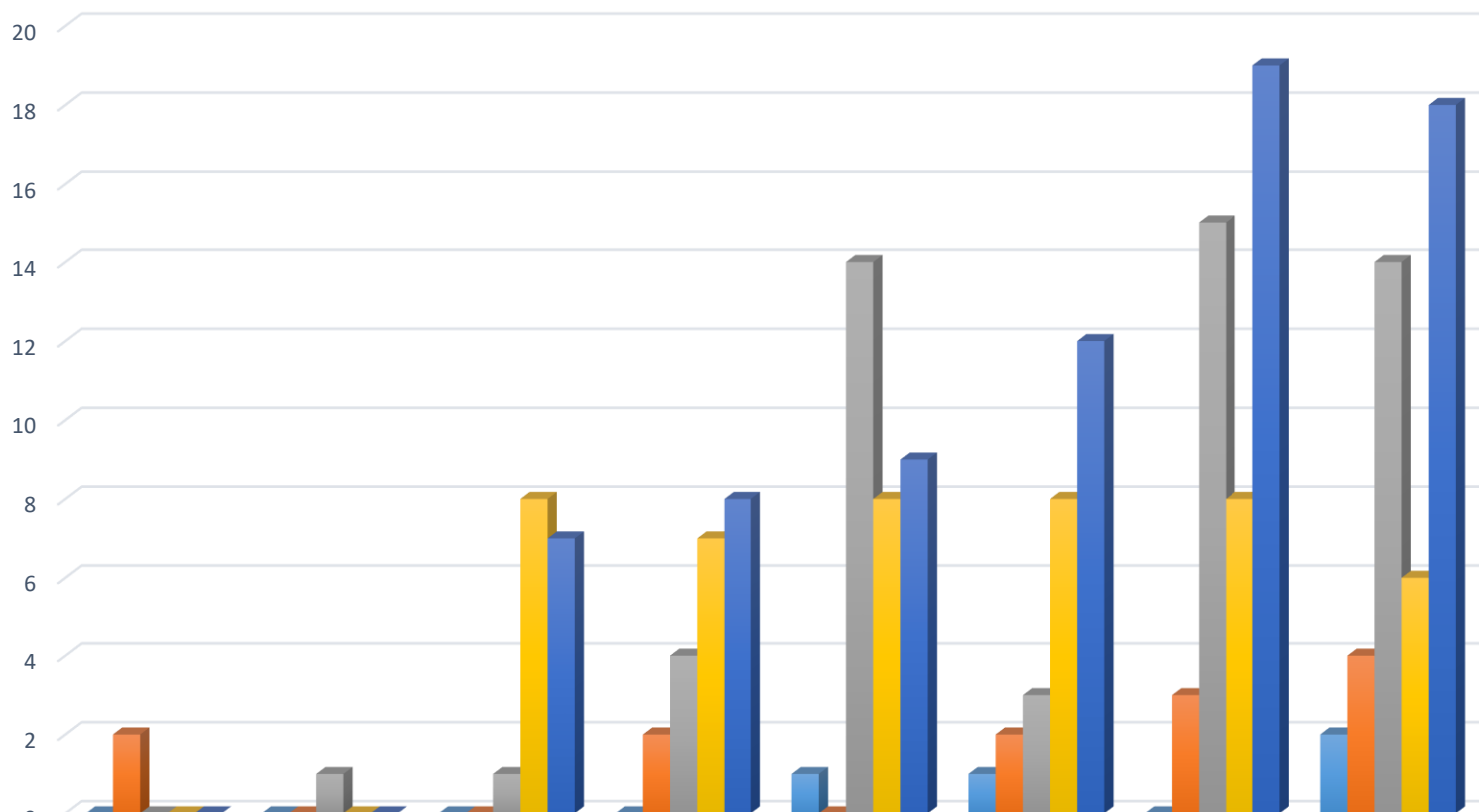


■ 居住用 ■ 事務所用 ■ 商業用 ■ その他

# 金額別推移



霞ヶ関国際会計事務所



	2008年	2011年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
■ 10億円以上	0	0	0	0	1	1	0	2
■ 5億円以上10億未満	2	0	0	2	0	2	3	4
■ 1億円以上5億円未満	0	1	1	4	14	3	15	14
■ 5千万円以上1億円未満	0	0	8	7	8	8	8	6
■ 5千万円未満	0	0	7	8	9	12	19	18

■ 10億円以上   ■ 5億円以上10億未満   ■ 1億円以上5億円未満   ■ 5千万円以上1億円未満   ■ 5千万円未満

# 事務所概要



霞ヶ関国際会計事務所

代 表 者	公認会計士 税理士 鄭 武壽
略 歴	1995年明治大学経営学部卒業、1997年公認会計士・税理士登録
設 立	1998年 設立
東 京 事 務 所	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビル26F TEL 03-5157-1214 E-mail <a href="mailto:takehisa.tei@kiafc.com">takehisa.tei@kiafc.com</a>
香 港 事 務 所	霞关际有限公司 香港中环永和街21号1F TEL 852-2160 9701 FAX 852-2522 6992 E-mail <a href="mailto:heidi.ng@kiafc.com">heidi.ng@kiafc.com</a>
台 湾 事 務 所	霞之關國際投資顧問有限公司 10596台湾台北市民生東路3段132号9樓 TEL : 886-2-8712-3820 FAX: 886-2-8712-3821 E-mail <a href="mailto:lifen.liang@kiafc.com">lifen.liang@kiafc.com</a> <a href="mailto:harumi.ando@kiafc.com">harumi.ando@kiafc.com</a>
上 海 事 務 所	霞之关国际会计事務所 上海事務所 中国上海市黄浦区西藏中路268号来福士广场51楼5168室 TEL : 86 21-2312-7612 FAX : 86 21-2312-7777 E-mail <a href="mailto:perry.chou@kiafc.com">perry.chou@kiafc.com</a>