



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

# レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率

97.96%

(2024年3月時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 [www.rentlife.co.jp/owner](http://www.rentlife.co.jp/owner)

編集発行



株式会社 レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



## 《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

[rentlife.co.jp/inquiry/rentnews](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

vol.96 専用お問合せフォーム

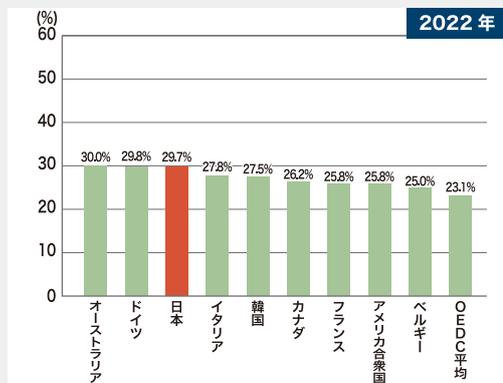
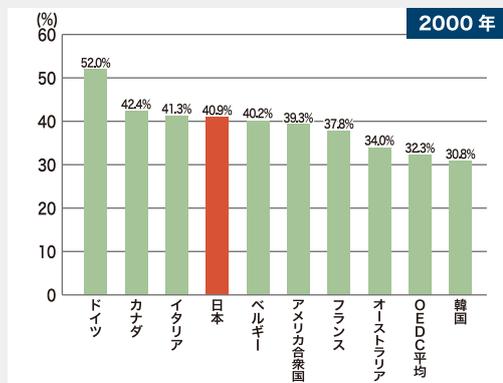


今号のお題目

## 《特集》アパート経営の法人化で賢く節税。法人化は相続対策にも有効

- 空家預かりくんリフォーム事例紹介 費用を抑えて空家を再生！3年後には安定した家賃収入に！！
- 韓国の出生率が過去最低の0.72に… 同じ問題を抱える日本の将来は？

■法人税率(実効税率)の国際比較(OECD 諸国)



出所:国税庁 法人税の税率より抜粋

近年、法人税率は低下している、片や個人の所得税率が上昇したことにより、法人化によるアパート経営が増えてきています。法人税については、日本での産業の空洞化を防ぐため、世界水準に合わせ法人税率は、引き下げ傾向にあります。日本の法人税の基本税率は、高いときには40%を超えていましたが、(1989年(平成元年)の基本税率は40%、中小法人の軽減税率は29%)平成の30年間で7回減税が行われ2023年3月時点での普通法人

の法人税の税率は23.2%まで低下し、何と16.8%も下がりました。なお法人税率は、企業の所得額によって2段階に設定されており、資本金1億円以下の中小企業については税負担が軽減される措置が取られ、所得の金額のうち年800万円以下の金額については15%とされています。但しその他、法人特別税、事業税、法人住民税も課税されますから、これらを加えると実効税率は800万円以下で23%、800万円超で34%となります。

アパート経営の法人化で賢く節税。法人化は相続対策にも有効

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

実は、この法人税は個人事業主であるアパート経営者が納める所得税よりも税率が穏やかで、前記のように最大税率でも23.2%です。例えば、所得800万円に対する

**顧問会計士からの一言**  
 法人が23%と34%の2段階に対して、個人は概ね

700万円以下	20%
900万円以下	34%
1800万円以下	44%
1800万円超	51%

となりますので概ね1,000万円を超えたら法人化を検討することとなります。

中小企業の法人税は15%なのに対して、個人事業主の所得税は23%と割高となっています。アパートオーナーも個人事業主に当たりますから法人でアパート経営をするよりは高い税金を納めていることになり

与所得と賃貸収入が合算される場合に法人化させられた方が節税になり得るという方も多いかと思

さらに、法人は個人ではできないことも

実現できるようななり、法人でアパート経営を行うと多くのメリットを得ることができません。

但し、法人化も一定規模以上の賃貸物件でないといふも生じないため、アパート経営の法人化は、規模の目安も知っておくことが必要です。

**アパート経営の法人化とは**

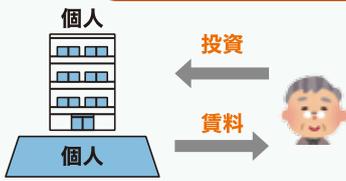
アパート経営の法人化とは、アパート事業を行っているオーナーが株式会社(あるいは合同会社)を設立し、事業を続けていくことをいいます。新たに会社を設立し、法人名義でアパート

経営を行うという事です。個人の不動産賃貸業から発生する家賃収入は、不動産所得に該当し、原則として確定申告をする

必要があります。家賃収入が多くなると、毎年の所得税等と将来の相続税が高くなってしまうという問題点があります。その対策として、法人で不動産賃貸業を行うことにより、毎年の税金や将来の税金を大きく節税することができるといふのが最大のメリットです。最大のメリットは、法人を通じた所得の分散により、毎年の所得税等の節税が行えることです。

具体的には、法人を設立してその役員に配偶者や子就任させ、役員報酬を出すことで家族に所得

**個人によるアパート経営**



**法人によるアパート経営**



を移すことができます。これにより、個人事業であれば家賃収入はアパート所有者だけの収入になります。法人で家族を役員としている場合は役員報酬や給与として家族に収入を分配することができ

ます。また、所得を分散することで各人の累進課税率が低くなり、全体として所得税も安くなるのです。そして、なんと言っても法人に相続は発生しませんから大きな相続等の節税

継続対策になります。但し、法人設立時に投資を行なうため出資者は株主となり、出資した際に生まれる株式が相続の対象となります。

さらに、経費の範囲が広がります。法人化すれば会社名義で物件を所有・運営するため、入居者との契約は会社と結ぶことになり、個人では経費として認められる項目が限られますが、法人なら例えば、自宅兼事務所を借りた場合は社宅扱いで全額経費にすることが

できますし、車の購入も経費計上が可能になります。P5速算表参照

**法人化のメリット**

■所得の分散で納税総額が低くなる

賃貸経営の法人化による最も大きなメリットが、所得の分散による節税です。

会社の設立により、個人の所得を会社に転載させるだけでも節税メリット

トはありますが、さらに会社から家族に給与を支払うことで、節税メリットが高くなります。所得税は累進課税ですから、家族に分散することにより個々の税率が抑えられ納税額が下がります。さらに、給与には年収に

■法人との税率差で毎年の税負担を軽減できる

個人の所得にかかる所得税の税率は5%、45%。(この他、令和19年まで復興特別所得税が課税されます)P5速算表参照

これに対し、法人の所得にかかる法人税の税率は23.2%であり、しかも資本金1億円以下で法人化すれば、800万円以下の部分は15%になります。

■経費の範囲が広がる

節税メリットのもう一つが必要経費の違いで、

■個人事業主と法人の違い

	個人	法人
本人給与	・支払不可	・役員報酬、給与として支払可能
親族給与	・専従者給与として支払可能 ・配偶者控除、扶養控除の適用なし ・届出が必要	・役員報酬、給与として支払可能 ・配偶者控除、扶養控除の適用可能(所得制限あり) ・非常勤役員にも支払可能
地代	・生計一親族への支払いは経費にできない	・適正な金額を経費にできる
減価償却	・強制償却	・任意償却
交際費	・不動産業に関するもの	・原則年 800 万円まで損金
車両費	・個人使用と按分	・原則全額経費
社宅家賃	・適用なし	・経費(役員負担分を除く)
セーフティ共済	・不動産所得のみの場合には経費不可	・全額経費
生命保険料	・生命保険料控除のみ(最高4万円又は5万円)	・経費(保険の種類により一部又は全部)
退職金	・適用なし	・支払可能

退職金は税率が低いので、これも節税になります。経営初年度などは経費がかさみ、手取りは

法人のほうが個人よりも必要経費の範囲が広いことが挙げられます。個人の場合は、賃貸住宅に直接関わるものに限られません。法人の場合はそれに加えて、家族を役員として支払う役員報酬を給与として経費となり、事業拡大のため

張の日当、車両費、役員生命保険料などが必要の視察旅費、交際費、出張の生命保険料などが

顧問会計士からの一言

法人事業の場合には減価償却費の計上を減らす調整が可能なので、赤字が大きくなる場合には減価償却費を小さくして、減価償却費を将来に繰り越すことが可能ですが、個人事業の場合には法定の減価償却費を調整することができません。



顧問会計士からの一言

R6年1月～暦年贈与でなく相続時精算課税なら7年間加算はありません。相続発生までに7年以上見込まれない場合には暦年贈与ではなく、相続時精算課税の選択が有利となる場合があります。



合、その手続きはかなり煩雑になります。相続でアパートの所有者が変わるため、各戸の入居者一人一人と賃貸借契約の変更をしなければなりません。(但し、管理会社に一括借上げしてもらっている場合

あるのに帳簿上赤字になることもあります。その場合、青色申告を選択していれば、個人の場合、

法人化は相続対策にも有効 相続税の節税や資産分割、アパート経営事業の承継がしやすい！

■贈与税の負担なしで、財産を次世代に移転できる

繰り越してできるのは3年間ですが、法人は10年間繰り越すことができます。

■相続時の手続きの負担軽減

賃貸住宅を相続する場合、その手続きはかなり煩雑になります。相続でアパートの所有者が変わるため、各戸の入居者一人一人と賃貸借契約の変更をしなければなりません。(但し、管理会社に一括借上げしてもらっている場合

は、管理会社との契約の手続きだけで済みませぬ。そして、相続の手続きが完了するまで銀行口座が凍結されてしまい、相続発生後の家賃の振り込みができないなどの事態が生じることがあります。それに対応するには、相続人の共同名義の口座をつくり、そこに振り込んでもらうなどの事務処理が必要になってきます。



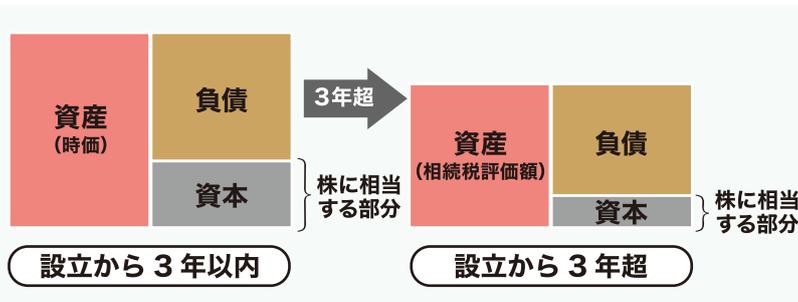
家賃が振込めないなあ...



しかし、アパート経営

を法人化した場合、賃貸借契約は法人との契約になっていきますから、変更は不要です。家賃は会社名義の口座に振り込まれていますので、特別な手続きは必要ありません。

■遺産分割しやすい  
個人所有のアパートを複数の相続人に相続する場合、誰がそのアパートを相続するか、すなわち誰の家賃収入になるのか相続人にとっては大問題であり、安定した収入が見込める分、遺産分割で揉めてしまうことがあります。共有資産として相続することもできますが、将来の運用を考えると、共有はトラブルになりがちなのでよくありません。そこで、法人化すれば、相続資産は株式になります。法人設立時に株主を相続人にしておけば、相続時の手続きも必要ありませんし、揉め事も起きないでしょう。



■アパートの評価額が個人同様、相続税評価額となり評価が下がる  
 新たに設立した法人にアパートを保有させた場合、相続資産は各相続人の株式になります。3年を経過すると株を評価するための資産の評価額が個人と同じ相続税評価額を用いることができず。建物の評価は固定資産税評価額を基に算出さ

れますから、個人と同じ方式で求めた相続税評価額は、時価よりもかなり評価が減少します。法人も設立から3年を経過すると資産の評価額を小さくすることができ、相続対象となる株価が下がり、法人であつても相続税の節税対策ができるのです。  
 このように、アパート経営の法人化での相続税対策は、次世代に財産移転を円滑に行うことができます。また、アパート経営をしている間は家賃収入が入りますが、これを生前に役員報酬という形で、贈与し、本人の相続財産を減少させることによつて、将来の相続税を減少させることができます。それには、相続人となる人が出資して会社を設立し、アパートを会社所有にすることによつて家賃収入は会社の収益となり、家賃収入を役員報酬として支払うことにより贈与税が課税さ

れず、合法的に相続財産、相続税を減少させることができるのです。

**法人化のデメリット**

■法人の設立コストなどが必要になる  
 法人化するには、法人の設立登記をしなければならず、それには登記手数料などのコストが発生します。不動産所有方式の場合には、個人から法人への不動産の移転について譲渡所得税・住民税・不動産取得税や登録免許税などの移転コストも発生します。設立費用

の目安としては、定款認証費用・5万円 定款印紙代・4万円(電子認証定款の場合は不要) 登録免許税・最低15万円 などがあり、合計・20万円〜24万円の費用、プラス司法書士への手数料が別途かかります。

■法人化によって維持費が増え、経費倒れになってしまう場合がある  
 まず、法人化すると、社会保険(健康保険・厚生年金保険)への加入が必要になります。相続人を役員とし、給与を支払った場合、毎月、個人

と同額の保険料を、法人でも負担しなければなりません。また、法人化すると、提出しなければならぬ税務申告書が複雑になるため、一般的には税理士に依頼します。個人で確定申告を依頼していた場合よりも高くなることも多いです。さらに、法人化すると、都道府県や市町村に支払う法人住民税の「均等割」として赤字でも每期最低7万円の納税が必要になります。

このように法人の設立、維持には費用が少なからずかかります。節税

**アパート経営を法人化する所得の目安、ボーダーラインは?**



アパート経営をしていてどういうタイミングで法人化した方が良いのか迷ってしまいます。所得税の節税を重視した場合では、どのくらいの家賃収入があれば法人化した方が有利になるか? 目安

を決めていかなければなりません。法人化に節税メリットがある理由の一つが、個人と法人の税率の違いです。せっかく法人化しても節税にならないければ意味がありません。

が1,000万円くらいと言われています。それは、個人より法人でアパート経営をする方が所得にかかる税率が低くなり、税負担を抑えることができるためです。  
 因みに、ここでいう個人の総所得金額とはアパート経営の家賃収入の総額という意味ではなく

効果が維持費等を上回るようであれば、経費倒れになってしまう。



### 個人事業主が会社設立・法人化を検討すべき売上目安は1,000万円!

<b>目安①</b> <b>売上の目安 1,000万円</b> 1,000万円を超えると消費税を収める課税事業者になる ↓ 売上をベースに考えると1,000万円が一つの目安	<b>目安②</b> <b>利益の目安 800万円</b> 利益が800万円を超えると法人より個人事業主の所得税が高くなる ↓ 利益のボーダーラインは800万円が目安
--	---

給与所得などの不動産所得以外の所得もすべて含めた額のことです。それが1,000万円前後で法人化の目安ということになります。

「利益500万円以上なら法人化メリットがある」という専門家もいますし、「利益600万円から800万円が目安」と解説する人もいますが、一般的には1,000万円前後が目安という専門家が多数います。

## 個人事業税と

### 法人税の比較

■家賃収入など個人所得にかかる税金の計算方法  
 所得税は、不動産所得に給与所得など他の所得を合算して課税されます。家賃収入にかかる税金は、所得税と住民税という税金の種類によって課税方式や算出の計算方法が異なります。各税金別に見ていきましょう。

■不動産所得の計算方法  
 家賃収入から必要経費を引いたものが「不動産所得」となります。

不動産所得 = 不動産総収入 - 必要経費

※個人所得税の計算方法  
 所得税額 = 課税される所得金額 (不動産所得 + 給与など合算) × 税率 - 控除額

所得税は所得が高くなるほど税率が高くなる「累計算課税」という方式で、以下の通りとなります。

所得税の速算表(平成27年以後)

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円から1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円から3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円から6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円から8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円から17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円から39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円以上	45%	4,796,000円

出所：国税庁「所得税の速算表」令和2年4月1日現在

※平成25年から令和19年までの各年分の確定申告においては、所得税と復興特別所得税(原則としてその年分の基準所得税額の2.1パーセント)を併せて申告・納付することとなります。

### 住民税の計算方法

住民税は課税所得に一律10%の税金が課されます。課税所得とは、所得金額から控除額を引いたものになります。さらに、個人住民税の均等割として、道府県民税・都民税1,500円、市区町村民

税3,500円が加算されます。(2023年まで防災施策のための臨時増税で500円が加算されています)。ただし、自治体によって金額が違うケースもあります。

住民税額 = (所得金額 - 基礎控除額) × 税率 + 住民税均等割

※所得税の基礎控除は48万円、住民税の基礎控除は43万円

所得税：所得控除のうち、基礎控除はすべての人に該当する控除です。控除額は原則として48万円です。人は、社会で生活するうえで必ず必要となる最低限の金額というものはあります。所得税ではこの最低限の金額を48万円と想定し、最低生活保障額である48万円には税金をかけることができません。1年間の合計所得金額が2,500万円以下の人が利用できます。

住民税：合計所得金額が2,400万円以下の人は、基礎控除額43万円を利用できます。2,400万円を超える場合は控除額が<sup>ていげん</sup>減減し、2,500万円を超える場合、基礎控除の適用がなくなります。

### 法人税の計算方法

法人で不動産賃貸業を営む場合には、法人税が課税されます。法人税の計算方法は、次のとおりです。中小法人等(※)の場合の税率は、比例税率となり、課税所得800万円以下の部分は15%、800万円超の部分は23.2%となっています(令和2年12月1日現在)。法人税の計算のポイントは、所得税のように税率が何段階もあるわけではなく、「所得に応じて2段階の税率が適用される」ことです。

(※)中小法人等とは、原則として期末資本金が1億円以下である法人をいいます。なお、法人には法人税のほか住民税や事業税も課税されます。

億円以下である法人をいいます。なお、法人には法人税のほか住民税や事業税も課税されます。

但し、アパート事業から得る法人の所得とは家賃収入から必要経費を差し引いて残った額のことを指します。必要経費には減価償却費、管理費、修繕費、広告宣伝費、損害保険料、通信費、借入金利息、仲介手数料、立ち退き料、事務用品費、消耗品費などが該当します。

また、法人の経費の中にはもちろんオーナーが受け取る給与も入っていますので、法人税の課税所得金額はこれらの経費をすべて差し引いた利益に対して課税されることとなります。課税所得は様々な経費を差し引けば、ほんの僅かになってしまいますから、1,000万円程度の賃料収入では法人税はほとんどかからないでしょう。

但し、個人事業主は1年の利益が赤字であれば

シミュレーション

○不動産所得 1,000 万円を個人オーナーが1人で受けた場合の税額

不動産所得(不動産総収入-必要経費)が 1,000 万円の場合  
 不動産所得=1,000 万円

所得税=(1,000 万円-基礎控除 48 万円)×33%(所得税率)-153 万 6,000 円(控除額)=160 万 5,600 円

住民税=(1,000 万円-基礎控除 43 万円)×10%(住民税率)+住民税均等割 5,000 円=96 万 2,000 円

所得税と住民税を合わせて **256 万 7,600 円**が税金としてかかることが分かります。

○法人化して家族が役員報酬として受けた場合の税額

不動産所得 1,000 万円を会社が受けとり、オーナー 500 万円、妻 300 万円、子 200 万円ずつ分配すれば、(健康保険・厚生年金その他控除を考慮しない)所得税と住民税合わせてオーナー 93 万 8,500 円、妻 41 万 6,500 円、子 21 万 6,500 円合計 **157 万 1,500 円**となり、ざっと試算しただけでもオーナーの個人事業としての税額 256 万 7,600 円より 100 万円近く低くなります。



所得税や住民税は発生しませんが、一方で株式会社はたとえ年間の利益が赤字であっても必ず納付しなければならぬ法人住民税の均等割という税金が年間7万円かかりますので、ご承知おきください。

**■家賃収入の分配で税額を下げる**

それよりも、ここで大切なことは、この家賃収入を分配していくということにあります。折角、法人化しても今までのようにオーナー1人に家賃収入を給与として支払っていたのでは、大きな節税に繋がりません。そこで、家族を役員にして分配すれば、1人ずつの所得が小さくなり、各個人に適用される税率が下がったことで、家族全体で負担する税金が少なくなり、さらに、実際はそれぞれの給与所得に対する課税所得は社会保険料の支払いもあり、さ

らに減額されます。また法人化すれば個人事業主と違い社会保険加入も義務付けられますから、経費は掛かりますが、厚生年金により家族それぞれの将来受け取る年金額が増加するという大きな利点が生まれます。

**まとめ**

ここまで、不動産賃貸業を法人化するメリット・デメリット、法人化のタイミングなどについてご案内してまいりました。アパート経営の法人化には、「税率が低い」、「相続税対策になる」、「相続資産の分割がしやすい」、「役員報酬で所得を分散・移転できる」、「経費の認められる範囲が広い」、「欠損金の繰越期間が長い」、また、被相続人の認知症対策となるといったようなメリットがあります。アパート経営の法人化には多くのメリットがありますので、一定規模以上の資産を

**顧問会計士からの一言**

法人化の判断ポイント

- ①課税所得が 1,000 万円を超えている。
- ②不動産事業が黒字で財産が毎年増加する見込み。
- ③不動産事業を承継させる後継者がいる。

持っている方は、ぜひ法人化を検討してみてください。法人化の検討はプロと相談して事を進めるようにしてください。法人化にもメリットがある反面、デメリットもあり、無計画に法人化を進めたことが逆効果になってしまうこともあります。自分にとって法人化することが適切なのか、どのように法人化をすべきかについては、個々に事情が異なりますので、具体的な情報や数値をもとにして相談するしかありません。法人化の際には、事前に不動産に強い専門家に相談をしてから進めるようにしましょう。

事例紹介

# 空き家預かりくん

今回の事例では、所有者様の娘さんが弊社の新築住宅を購入してくださったことが最初のきっかけでした。その後所有者様が他県に引っ越すことになり、娘さんの住宅を販売させていただいた縁で、空き家になってしまいうご自宅の売却査定を私共にご依頼くださいました。担当社員が物件を確認に行かせていただいたところ、築20年程経っていました。まだまだ建物もきれいで手入れも行き届いていたため、リフォームして賃貸に出せば需要があると思われるため、弊社の空き家有効活用システム『空き家預かりくん』をご提案させていただきます。



今回は費用を抑えつつ、入居者にとって大事なポイントをしっかり抑えたリフォームプランを立てました。

まず家のメインといっても過言ではないキッチン、使いやすいすすきりとしたシステムキッチンへ交換、洗面化粧台やトイレも入替え、入居者が好む清潔な水回りを実現しました。さらに浴室は鏡の交換と木目シールでアクセント付けを行いました。浴室を再利用できたことで大幅に費用を抑えることができました。クッションフロアのLDKや廊下、和室の畳は個性的なフロアタイルへと張替え、建具もすべて交換しました。和室は、あえて和のテイストを残して和洋折衷で戸建な

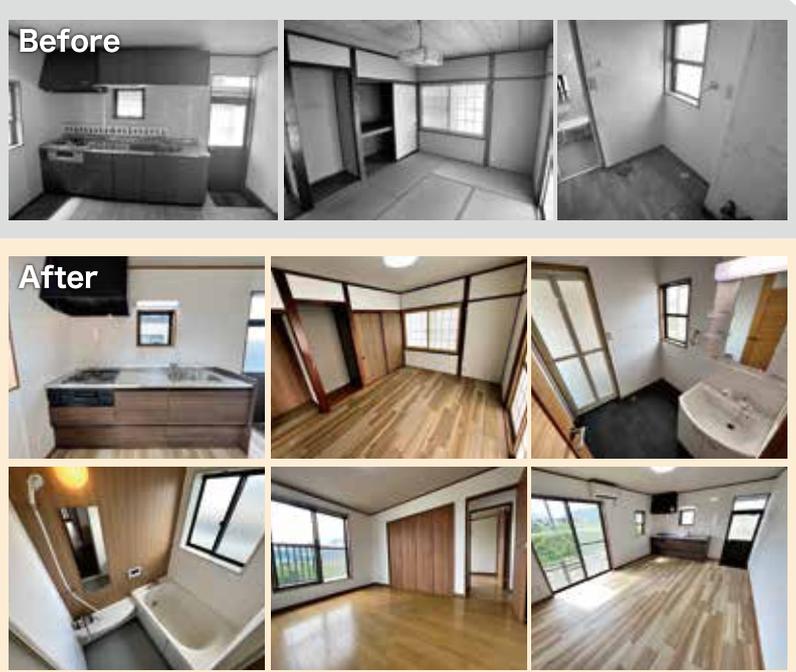
らではのくつろげる空間としました。2階は建具の交換とトイレの交換に抑え、外構の見栄えも整えて、300万円台に収めました。

オーナーさんは9万円という家賃に不安があったようですが、リフォーム中から完成イメージのペースで募集開始を行ったところ反響も多く、リフォーム完成前に申込になりました。オーナーさんにも大変喜んでいただきました。

空き家のリフォームは賃貸のお部屋と違い、広さがあるため高額になりがちです。ご所有者様の負担も大きいため、手放してしまおうと考える方も多くいらっしゃいます。しかし、どうしようかと悩まれている間に空き家の期間が長くなり家が傷み、そのままではなかなか買い手が付かなくなるなど、ただ手放すのも簡単ではありません。空

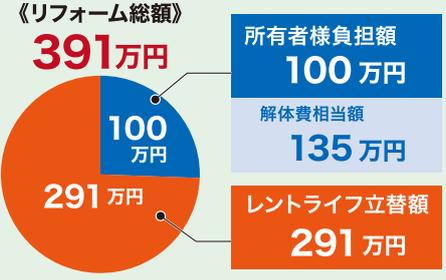
なっています。そこで私共は2021年から、空き家預かりくんとして、この空き家対策プロジェクトをスタートしました。

私共は、お困りの空き家をリフォームして賃貸物件として復活させます。費用は私共で立替え、毎月の賃料で回収します。費用の大部分をレントライフが立替えるの



で、所有者様の負担は少額に抑えられます。

当システムでは、基本所有者様のご負担は解体費相当程度です。今回は費用負担を軽減し3年間のお預かり期間でした。3年後には毎月の家賃収入はオーナー様の全額収入となり、年間108万円のプラスになります。将来の安定的な収入が確保できました。



- 預かり期間：36ヶ月(3年)で期間終了
- 募集家賃：9万円/月【期間中所有者税負担ゼロ】
- 預かり期間終了後の年間賃料収入：108万円

**CHECK!** こちらの事例は… **負担軽減型**

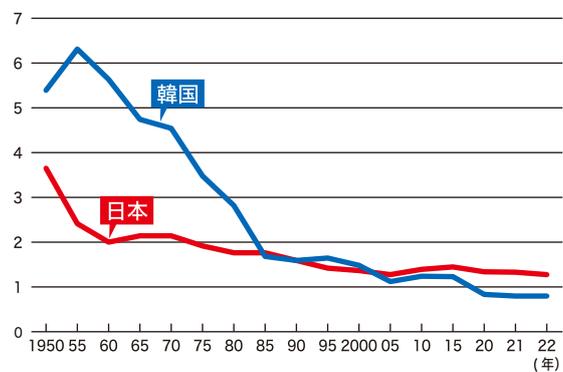
解体費用相当額 135万円に対して、所有者様負担額は100万円でした。立替分は月々の家賃収入で回収できます。

# 韓国の出生率が過去最低の0.72に…



## 同じ問題を抱える日本の将来は？

■日本と韓国における合計特殊出生率の推移



出所：厚生労働省「人口動態統計」、韓国統計庁の「人口動向調査」と「2022年人口動向調査出生・死亡統計（暫定）」より作成

韓国統計庁が発表した2023年人口動向調査によると、2023年の合計特殊出生率が0.72で8年連続過去最低を更新してしまいました。対して日本の出生率は1.20前後になる見込みで、こちらを決して高い数値ではありませんが、韓国はそれさえも大きく下回ります。なぜ韓国はこんなにも少子化が加速しているのでしょうか？

一方で賃金は低いままで。映画にもなった「半地下」にも象徴されます。むしろ半地下に住めるだけマシという声もあるほど、都市部では富裕層と貧困層で大きな格差があります。大企業に就職



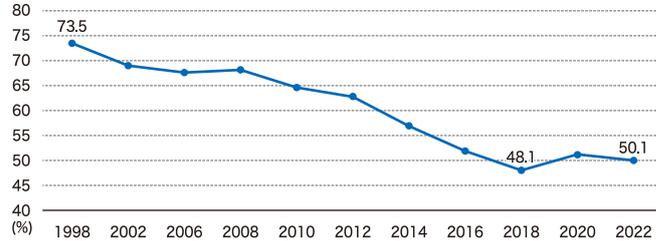
▲韓国 ソウルの街

国の不動産価格が高騰しており、若者には到底手が届かない価格になっています。韓国には「結婚前に男性側が家を用意する」という古い慣習があり、不動産急騰は結婚へのハードルを高くしています。その

「2022社会意識調査結果」によると、結婚すべきだと思う（「必ずすべきだ」と「した方がよい」の合計）人の割合は50.1%で、1998年の73.5%より23.4ポイントも低下しました。さらに、政府の少子化対策は子育て世帯への支援

できれば安定した生活を確保できますが、大企業と中小企業では賃金格差が大きい為、大学卒業後に就職浪人をしてまで大企業に入ろうとする若者が多く、全体の失業率よりも若者の失業率が2倍近く高くなっています。しかし浪人しても大企業に入れるのはごくわずか、このようにただでさえ大変な状況下の韓国の若者にとって、結婚して住宅を購入し子供を持つことはかなりの負担になってしまったと言えます。そして、このような事情

■結婚すべきだと思う人の割合



出所：韓国統計庁「社会調査」より作成

に偏っており、未婚化・晩婚化への対策があまり講じられていないことも理由にあるようです。一方私たち日本ももちろん少子化は進んでいますが、住宅取得に対する意識は、韓国と同様高く、住宅取得率は高いままです。日本では夢のマイホームという言葉が象徴するよう

に、住宅を持つことがゴールであるという考え方が根強く残っています。住宅ローンの利率が低い

ことや、政府の住宅政策によって、住宅取得が促進され、韓国のように一般の人が住宅を持つことは難しくありません。日本の今後の対策として、韓国のように少子化対策を単なる子育て支援だけでなく、経済的負担や結婚意識の向上などの幅広い視点から見直す必要があります。日本政府は少子化問題に、より積極的な政策の提案や実施を通じて社会全体での取り組みを強化することが重要です。

### 編集後記

今回の特集記事、アパート経営を法人化させることが出来るとは思っていなかった。ので、私自身大変勉強になりました。相続対策にも有効なようですが、タイミシングや家賃収入のボーダーラインが大切のようですね。気がなつたオーナーさんは、気軽にレントライフへご相談ください。

宮澤

お読みいただきありがとうございます。  
レントライフ便りのバックナンバーも、  
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する [→](#)

