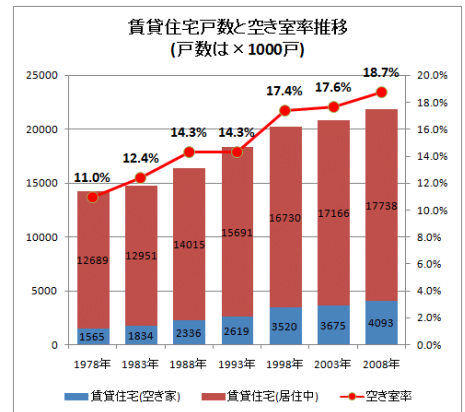


税理士・田中誠のつぶやき (3)

前回は、不動産が相続税評価でどれだけ優遇されているか、というお話をしました。しかし一方で、不動産所有にはそれなりのコストとリスクが伴います。今回は、不動産事業のリスクのお話をします。相続税対策に、保有している土地に借入金で賃貸住宅を建て評価を圧縮するのは、大変効果がありますが、その落とし穴も考えなければなりません。

(1) 空室リスク

2005年から日本社会は人口減少時代に入り、毎年76万人程度人口が減っていく予想ですが、そうなると当然空き家も増えます。空き家には、自宅だけでなく賃貸用住宅も含まれます。空き家の増加はすでに全国的な問題で、総務省の平成20年度住宅・土地統計調査によると日本には2,183万300戸もの賃貸住宅がありました。そのうちの空室は409万2,500戸、空室率は実に18.7%にも達しました。(右の図) これだけ住宅ストックがあがると余程立地が良好でないと、ペット可、家具付き、入居者が内装を選べる、といった付加価値をつけて入居率を上げる工夫が求められてくるでしょう。



(2) 地価と賃料の下落リスク

人口が減り住宅の需要が減れば、当然に賃料も土地の価値も下落圧力がかかります。生産年齢人口減少と高齢者増加による需要不足で本格的デフレに突入した日本では、もはや右肩上がりの賃料収入は、一部の地域を除いて考えられません。バブル期に多額のローンを組んで投資した収益物件が、賃料が下落して借入金返済ができないなんて事例はたくさんありました。土地も建物もローンで資金調達して投資するのは、大変リスクが高いことになります。

(3) キャッシュフローがマイナスになるリスク

賃料が下がらなくとも、減価償却が終了し不動産所得の税金が増えると、キャッシュフローが回らなくなることがあります。木造では20年、鉄筋でも47年の法定耐用年数で住宅は償却されますが、それが終わると、不動産所得の経費は、固定資産税、修繕費、ローン金利の支出を伴うものしかありませんので(元本返済は経費ではありません)、キャッシュフローが少なくとも課税所得が生じることがあります。また借入れ金利が高騰してしまうと、キャッシュフローはやはり厳しくなります。築20年以上になり経年劣化して修繕維持費の支出が増えるころ、空室率も高くなりがちで、銀行ローンの返済が残っていると、キャッシュフローがマイナスになるリスクも高まります。

(4) 災害リスク

昨年、我々は地震によって建物が倒壊したり、液状化によって住めなくなるリスクを目の当たりにしました。地震、津波や大洪水、竜巻などの自然災害の多い日本では、災害リスクは避けて通れませんが、できるだけ災害被害の少ない地域に、投資したり買換えたりしなければなりません。

リスク以外にも、固定資産税等の保有コストも注意しなければなりません。古い空き家を取壊して更地にしたり、駐車場に転用したりすると、固定資産税も6倍程度高くなる可能性があります。その地域の需要にあった有効活用の方法を考え、それが難しい資産は、処分・整理も必要となります。またその地域の需要をみて商業用施設や老人介護施設へ転用したり、金利が上がる前に繰り上げ返済・固定に借り換えしたり、できる対策もその都度実行していく必要があります。

リスクばかり強調しましたが、やはり資産(ストック)の相続税対策も、所得(フロー)対策とバランスがとれなければ、成り立ちません。約20~30年ごとに起こる相続ですから、持続可能な対策を、歴史的経済状況の波に乗りながら、臨機応変に税制等法制メリットを取り入れて講じましょう。