

アパート建設のリスク

2015年1月からの相続税法改正および超低金利、金融緩和を追い風に、アパート建築業者の業績が急増しています。しかし業者の上手すぎる話の裏には、賃貸事業リスクが潜んでいます。

サブリース、家賃保証なら大丈夫？

大手業者は「30年間、業者が家賃保証をします」という提案もしますが、家賃保証は一般に2年ごとの更新となっており、さらに貸主と借り主（保証する側）が合意することが更新の条件となっていることが多いものです。しかしこのアパート建築ブームの中、空室率が急増しています。さらに、今後の人口減少の影響も考えておくべきです。地方はもちろんのこと、東京都区部でも2020年をピークに人口が減少に転じる見込みです。今後は、まず家賃は下がるものと思ったほうがよいでしょう。家賃相場が大きく下がれば、借り主は従前の家賃水準を支払うことに合意するはずはなく、結果として家賃保証を終了するか、保証家賃水準を下げるかの選択を迫られることになります。

借入金返済

アパートを借入金で建築する場合は、毎月、元本と金利を返済することになります。元利均等返済とは元本と金利の合計が一定額のまま完済まで続く返済方法のことです。返済当初は元本返済が進んでいませんので、返済額のかなりの部分が金利となります。返済が進んでくると、元本部分の割合が大きくなり、経費として所得から控除できる金利が減り、その分税金が多くなっていきます。

できるだけ、30年、35年といった長期ローンを組まないで、返済キャッシュフローが賃料収入ではまかなえないのですが、逆に、将来も現在のような超低金利であり続けるとはいいきれません。返済条件によっては借入金利が増えて、現金収支が悪化することになります。

減価償却費と修繕費

減価償却費とは、建物や設備の購入金額を資産として計上した上で、その金額を資産の耐用年数にわたって毎年費用として収入から控除できるものです。通常、減価償却をする場合、建物と設備に分けて償却をします。この場合、例えば建物が鉄筋コンクリート造なら建物の耐用年数は47年、設備の耐用年数は一般に15年ですから、16年目以降の減価償却費は大きく減少します。例えば建物が2,800万円、設備が1,200万円だったとすると、建物の減価償却費は毎年約60万円、設備は約80万円となり、15年目までは毎年約140万円を賃料収入から引き算できます。しかし、16年目からは設備の減価償却がないため、建物の減価償却費約60万円しか引き算できません。その分所得税などの税額が増加しますので、現金収支は悪くなります。

他にも、建物の経年劣化に伴い修繕費が16年目頃から上昇してくる傾向があります。実際に、賃貸経営の中には16年目以降の現金収支が赤字になってしまう事例が多くみられます。

賃貸アパート建築は事業経営です。事業経営には様々なリスクが潜んでいます。賃貸経営は上記のポイントを踏まえながら、無理な借り入れになっていないか、無駄に建築コストをかけていないかなどをチェックしつつ、長期的な収支をシミュレーションしておくことが重要です。相続税対策という側面だけでなく、賃貸事業における様々なリスクを理解し、これらを極小化し、長期的に安定した賃貸経営ができるよう、しっかり検討する必要があります。