

物件オーナーの こんなひと言に対しては こうアドバイスしよう

経営に関するオーナーのひと言について、アドバイスのポイントを解説する。

世田谷信用金庫常勤理事
コンサルティング部長
澁井 和夫

ハウスメーカーの
お墨付きだから
安定経営できるよね？



1

大 手のハウスメーカーの場合、賃貸アパートの管理（アセットマネジメント・賃貸経営／プロパティマネジメント・物理的管理）を行う系列会社があり、これらがグループとして当初の建築、建築後のアパート事業をサポートするサービスを行っている場合が多い。

「ハウスメーカーのお墨付きがある」というのは、このようなグループで提案が行われ、20〜30年タームで事業の収支計画が示され、その収支シミュレーションにおいて、採算性が確認されているという意味であろう。

ところが、「示されたシミュレーションは、そこに示された数字を保証するものではない」のが通例である。「リスクゼロの事業」はあり得ないため、「安定経営の保証はないが、おおむね示された

ような成果はあがるだろう」と推察される程度のものである。したがって、オーナー希望者が「安定経営できる」と受け止めるのは早飲み込みだ。

それでも「安定経営の可能性がない、あるいはほとんど難しい」ということであれば最初から「難しい」との判断が出るはずなので、計画が示されたならば「脈はある」ということである。

そこで、このシミュレーションをたたき台にして、さらに事業の安定性を高めるにはどうしたらいいのかについて、検討を加えていくことが肝要だ。

前提条件を細かく確認

まず、シミュレーションの前提条件が妥当なのかを把握しよう。家賃はどのように推移していく想定なのか。空室率は一定と仮定

しているのか、だんだん上がるとしているのか。建設資金の借入金の金利は固定型か変動型か。それは実現可能なものか。また変動型なら、どのような将来見込みなのか。そもそも事業費の多くを占める建築費は妥当な金額か——といったところだ。

次ページ以降でも述べるように、賃貸アパート事業は長期にわたるため様々なリスクがあり、リスクへの適切な対処が求められるのは言わずもがなのことだ。

アパート経営の中でただ一つ動かないのは、アパートの敷地である土地の所在する場所である。もちろん、アパート経営のある時点において、これを売り払って、別の土地・建物を購入する（立地を変える）という選択肢もある。実際、古くなったアパートを「管理が面倒になったので売却した」という物件オーナーの例は多い。

しかし、相続などで次世代に残すという希望があるのであれば、立地する周辺の地域環境がどのように変化していくのか、見通しを持つことも大切である。

相続税が圧縮できるんだし
始めるには今が一番
いいタイミングだよ



2

相 続税を圧縮する効果が賃貸アパートにあるとする根拠は何か。アパート事業の土地・建物をすべて借入金で取得したとして考えてみよう。

不動産の購入金額は時価（購入のための借入れ・マイナス財産は時価ベースで算定）だが、購入した資産については、土地・相続税路線価ベース、建物・固定資産税評価額ベースで評価される。さらに、入居者がその不動産を使用することで生じる「借家権相当額」が税務上差し引かれて計算されるので、資産額は借入れ額より小さく（マイナス）なり、結果として全体資産の税務上の評価額は小さくなる。これが「相続税の圧縮効果」と考えられている。

ただ、これは「購入時点」と「購入後10年経過した時点」で計算したときとは異なる。マイナ

ス効果のある借入れは、返済が進むにつれ残高が減少するので圧縮効果が薄れていく。資産価値については、土地・地価の変動で評価の上昇・下落が生じ、建物・経年劣化により価値は下がっていく。一概にはいえないが、借入れが完済でゼロになってしまえばマイ

ナス効果はなくなるので、相続税の圧縮効果もゼロになる。むしろ不動産資産が増えた分だけ、相続税の負担は増えることになろう。このように考えると、「一番いいタイミング」とは「相続が発生する直前」ということになる。

相続税圧縮は副次的効果

アパート経営は「相続税圧縮のため」のものではない。「事業資金を借り入れてアパート経営を行う」と、場合によって相続税の圧縮効果が生じる」にすぎない。相続

対策は副次的なこと、アパート事業の目的ではない点に留意が必要だ。例えば不採算アパート事業のために借入れをして、返済不能な状態に陥るようでは、相続税が圧縮できても本末転倒である。

アパート経営では長期にわたる安定的なキャッシュフローを確保することに主眼を置くべきで、そのために求められる工夫を、物件に即して検討する必要がある。長い事業期間中に起こる事象に耐えるための、様々なリスクヘッジを考えていかねばならない。

▼こんなトークでアドバイス

