



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

117号

発行日2017年5月

「賃貸住宅建設バブルが始まっている？」

少子化による空き家問題に直面しているにも関わらず、賃貸住宅の建設の勢いが止まりません。新聞紙上でも「アパート融資 異変の膨張」という記事が掲載され、遅ればせながら金融庁も実態調査に乗り出し、金融機関と住宅メーカーに警告を発しています。着工データでは住宅全般で横ばいにもかかわらず、賃貸住宅は着実に増加の一途なのです。

この背景にあるのが相続税対策なのです。2015年の相続税改正で基礎控除がそれまで、5000万円+1000万円×相続人数であったのが、3000万円+600万円×相続人数となり、それまで相続人が3人（妻+子2人）なら8000万円まで相続税はかかりませんでしたが、改正後は4800万円までに下がったため、課税対象者が倍増しました。

そこに目をつけたのが、貸出量が減少している金融機関と少子化による住宅建設が減少している住宅メーカーでした。特に都市銀行に比べ財政基盤が脆弱な地方銀行がアパートローンに積極的な動きを見せるようになりました。国土交通省調査でも賃貸住宅向け新規貸し出し上位の金融機関は1位が地方銀行、2位が信用金庫、3位が都市銀行・信託銀行で地銀が突出しています。

地方の人口減少が続いているにも関わらず、地方に賃貸住宅が増加しているのです。

地方地主にとって現金納付の相続税の支払いを考えると困窮してしまい、だからといって先祖の土地を簡単に売却することもできない。そんなところに賃貸住宅を建設すれば相続税はかからず、土地は手放さなくともとよい。それに、金利は1%位と低利で、賃料も住宅メーカーが保証するので安心だという謳い文句に多くの地主が賛同してしまうのです。

この謳い文句には、偽りではないですが、多くの誤解を生む箇所があります。

相続税の対象となる不動産も、今住んでいる自宅に関しては80%の減額措置があります。親の一人住まいではダメですが、高齢者の親と同居するか、二世帯住宅にすれば評価額は80%減の20%になりますので、1~2億円もする高級住宅街に住んでいたとしても非課税圏内です。相続前の3年間、借家住まいの相続人なら亡くなった後の親の家に住めばこの減額特例が使えます。ただし、土地の面積が330㎡（100坪）までですから、地方地主の300坪の土地に住まわれている場合は100坪分だけにな

ります。駐車場などにしている土地は減額措置がないため多額の相続税対象となり、節税提案が持ち込まれるのです。広い土地なら一部を売却するか、賃貸建物が建っている地価の高い商業地と交換するとよいのです。賃貸建物用は200㎡までは50%の減額になります。

金利は1%といっても、20年も30年も1%ということはありえません。現状ではこの数年は上がりそうにありませんが、賃貸建物事業は20年、30年という長期で考えなくてはなりません。金融機関は賃貸事業の可否ではなく、地主の担保評価で審査を行い融資を行っているのが現状です。

賃貸建物を建設すれば現金で持っているより日相続税評価は半分以下に下がり、土地も評価額が下がるという節税対策の基本があります。しかし、あくまで、入居者・テナントがきちんとした賃料を払い続けられる建物でなくてはなりません。新築時だけ満室では危険なのです。

ハウスメーカーがサブリースを行い、家賃保証を行うので大丈夫ですという謳い文句が一番の問題なのです。保証期間も10年、20年と言われれば、つい安心と思ってしまいます。最近では住宅の性能や劣化についても30年保証というのを謳い文句にしている住宅メーカーも出てきました。

保証に関してはどれも同じで、必ず保証するための条件があるのです。家賃なら「2年ごとに賃料の見直しを行い、家主が同意した場合に限る」、建物なら「5~10年毎にメーカー指定する保守メンテナンスを行う場合に限る」などです。

企業はボランティア団体ではなく、利益追求団体ですから当然なのです。特にサブリースについては、諸条件の説明を地主に十分にせず契約を行っているケースが少なくなく、業界団体ではサブリースの説明で、将来の契約条件の変動に関する項目を明確に記載して口頭で説明するなど、トラブル防止に努め始めました。

1990年のバブル時代は、地価高騰により相続税の対象金額となる路線価格も高騰し、相続税の節税対策の一環で高額な建設費を支払い、相続税の節税にはなったものの、賃料収入と返済金額が見合わず、相続税節税対策貧乏になってしまった地主が多くでました。それから30年近く経過した現在、再び同様な事態が起こっているのです。