投資・資産運用・賃貸経営

空室リスク高まる

日本地主家主協会・岡田光雄理事長に聞く

土地有効活用や税金対策など従来の理由に加え、消費増税駆け込みなども加わり賃貸住宅の供給が増えている。新規供給が増えることが空室リスクも高まっており、賃貸オーナーには対策が求められる。社会問題となっている戸建て空き家対策も急務だ。日本地主家主協会の岡田光雄理事長に対策などを聞いた。

――来年からの相続税強化などで、賃貸住宅の供給が増えている。築古物件はもちろん、新築や築浅でも空室リスクがあるのではないか

「確かに空室リスクはある。これまで以上に立地が鍵になる。駅から徒歩10分以上は厳しい。これからは一度空室になると次を決めるのが難しくなり、家賃を下げざるを得ないケースが増えると思う」

「発想を変えて所有物件を活用する必要がある。例えば戸建ては外国人観光客に1日1万円で貸したり、高齢者向けグループホームにするなどだ。法令など乗り越えなければならない壁はあるが、考える価値はある。管理・運営が難しいという声もあるが、それは業者に任せればいい。実際に成功している例が多い」

――今後、賃貸経営で気をつけなければならないことは

「まず年明けの繁忙期前の12月が大切だ。推薦入学に合格した高校生が親と賃貸住宅を探しに来る。ここ

岡田理事長は「空室リスクはますます高まる」として、対策が必要と話す

大量供給で新築も危機

柔軟な活用策検討を

である程度決めたい。とくに女子は母親の意見が強いので、対策を練ってほしい」

「物件そのものの設備や立地はもちろん、案内時の見せ方で与える印象が大きく変わってくる」

――戸建ての空き家増加が大きな問題となっている

「相続がらみで分割できない戸建てが空き家になるケースが多く、これからも増え続けるだろう。セーフティネットとして高齢者などに入居してもらえればいい。保証人などの問題で家探しで困っている高齢者は多い。今後も高齢者の人口比率は高まるので、行政が支援策を施すなど対策が必要だ」

――このほど空き家管理サービスを始めた。狙いは

「多くの自治体から空き家が増えて雑草が生い茂って困っている。放火の恐れなど安全面でも不安という声を聞いた。謄本を見て電話連絡するが、それ以上はできないという。それならば協会で手伝えることはないかと考えた」

「難しいのは内容よりもスタッフの確保。そこで障がい者の就労支援を行うNPO法人と提携することになった」

「将来は耐震診断もして、必要なら耐震改修して賃貸住宅や高齢者向け施設などに活用したい。それができないなら売却したり更地にして建売住宅にするなど、とにかくそのままにせず活用する」

――協会員の土地から古墳が見つかり、対応に苦心しているという

「売ることも活用することもできない。一番いいのは自治体が土地を借り上げてくれることだ」

（聞き手・長嶺義隆）

空き家の増加は治安面などから社会問題となっている（写真はイメージ）

不動産投資家のための 知って得する税金塾 ㊻

今週は無道路地（道路に接していない土地）の評価方法について説明する。

図の様に道路にまったく接していない土地や接道義務を満たしていない土地が対象となる。接道義務とは、建築物の敷地が道路に接すべき最小限の間口距離の要件をいい、建築基準法や建築安全条例等で定められている（本例の場合、2㍍とする）。

土地評価の落とし穴

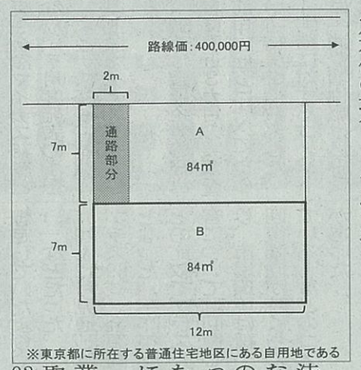
事例5．無道路地

評価にあたっては、まず、AとBを合わせた想定整形地に基づいて不整形地の評価を行う。そこから通路に相当する部分の価額（画地調整はしない）を控除する。具体的評価方法は㊁のとおりである。

なお、接道義務を満たしていない土地の場合、7）通路用地の控除額は接道義務に基づく最小限の道路用地に満たない面積の価額となる。また、他人の土地に通行権を設定している場合は無道路地には該当しない。

以上が財産評価基本通達上の評価方法であるが、無道路地は再建築ができないなどの利用制限があるため、実際の売買価格は著しく低くなる。したがって、不動産鑑定評価を用いた時価をもって相続税評価額とすることも検討に値するであろう。

税理士法人アフェックス・資産税事業部　公認会計士・税理士・宅地建物取引主任者　金子尚貴／お問い合わせ03・3865・7171（代表）



＜計算式＞

1．全体の整形地（A＋B＝168㎡）の評価
　路線価×奥行価格補正率×地積＝400,000円／㎡×1.00×168㎡＝67,200,000円

2．隣接する整形地（A：84㎡）の評価
　路線価×奥行価格補正率×地積＝400,000円／㎡×0.95×84㎡＝31,920,000円

3．評価対象地の評価
　1）奥行価格補正後の価額
　　1．－2．＝67,200,000－31,920,000
　　＝35,280,000円
　2）不整形地補正率表の補正率の算定：0.79
　3）奥行長大補正率の算定：0.90
　　間口距離（2m）に対する奥行距離（14m）の比率（14÷2＝7.0）により奥行長大補正率は0.90となる。
　4）間口狭小補正率の算定：0.90
　5）不整形地補正率の算定
　　次のいずれか低い率（0.6を下限とする）が不整形地補正率（0.71）となる。
　　イ．2）不整形地補正率表の補正率×4）間口狭小補正率＝0.79×0.90＝0.71（小数点以下2位未満切捨）
　　ロ．3）奥行長大補正率×4）間口狭小補正率＝0.90×0.90＝0.81（小数点以下2位未満切捨）
　6）不整形地Bの評価額
　　1）奥行価格補正後の価額×5）不整形地補正率＝35,280,000×0.71＝25,048,800円
　7）通路用地の評価（画地調整はしない）：6）の40％を限度とする。
　　路線価×通路に相当する面積＝400,000円／㎡×14㎡＝5,600,000円
　8）無道路地Bの評価額
　　6）－7）＝25,048,800円－5,600,000円
　　＝19,448,800円

CFネッツ流大家実践塾 132

資産組み換えのメリット

手取額、再投資利回りを比較

修繕費などリスクも検討

最近取り扱った投資用不動産の売却事例について紹介したい。

昨年の4月に購入した千代田区の中古マンションを売却することになった。

この物件の購入価格は、当時750円。立地の割に安いと思われるかもしれないが、築33年が経過したヴィンテージマンションである。間取りは、ワンルームの区分所有で、三点ユニットにミニキッチンと必要最低限の設備がついていた。さらにオーナーチェンジだったため、購入初月から賃貸借契約に基づき入居者から6万7500円の賃料を受け取ることができた。購入時のキャップレートは、7・5％程度になる。

ただし、この物件を750万円のフルローンにて購入していたため、管理費などを引いた賃料の手取りからローンの返済を済ませたキャッシュフローは、微々たるものである。実際に負担した投資資金に対するキャッシュフローの利回り（CCR）は、17％となり、レバレッジの効いた投資になっていた。

現在、同じような物件を購入した場合のキャップレートの相場は5・5％前後である。この場合、今回の物件の純収益（NOI）が、56万円程になるので、それを現在価値に割り戻すと、1010万円で売れる見込みとなる。いわゆるキャピタルゲインが見込めるため、今回売却に乗り出したわけである。

たしかに、売却益は見込める。一般的には、利回りの良い物件を購入できたため、融資の完済まで保有を続けた方が得ではないかという見方もある。

そこで、比較検討するのは、保有のリスクと再投資の効率である。築年数がある程度経過していると、室内の設備関係の老朽化が進んでいる可能性が高い。購入時に前所有者から修繕の履歴が得られない場合や、室内の実査点検が困難な場合は、交換費用がいつ掛かるか分からない。ユニットバスやキッチンなどの水回りの交換工事費用を見積もると100万円は見る必要がある。

今回のクライアントのケースは、結果的に980万円で売買がまとまった。想定の範囲内である。

この結果、1年半の運用で、キャッシュフローと売却益の合計額は163万円。所有した1年半の期間、複利で45％の運用になった。増えた自己資金を基に、より設備が新しい物や、利回りが同等以上のものに再投資する計画になっている。

このように、不動産投資もインカムゲインとキャピタルゲインを組み合わせて複数物件を運用することで、リスクをコントロールしながらより効率的な投資ができる。

こういった投資ができるのも現在の上げ相場を利用しているからである。この機会に所有している資産の組み替えを検討してはどうだろうか。

CFネッツ　アセットマネジメント事業部グループマネージャー　CPM　渡辺章好

世界の富裕層 ロンドン

ロンドン一

賃貸契約上で家主、体的に守るべき事項を

当社は約1600戸を日系企業を中心にし

に賃貸している。この

%は法人契約で、約35

約である。

物件の約80%は19世

にかけての建物で、オ

わるごとにヒーティン

ムやキッチン、バス・

を改築して賃貸してい

日本人に賃貸する物

向け上異なり、家具付

なる。そのため入居・

第三者のインベントリ

ラークを使い、備品を

クしている。その費用は

借り主が半分ずつ負担

英国は契約社会であ

社はARLAの弁護士

て住宅法に基づいた賃

書を数年ごとに作成し

る。

賃貸契約は物件を所有

ランドロード（家主）と

に住むテナントの間で結

め、エージェントが双方

害関係を調節しながら

し、同意した事項を明記

契約書にはそれぞれが

べき条項を明確に記載

以下、その内容を紹介

テナントの義務

1　ガス、電気、水道

など公共料金の3カ月ご

支払いと住人が支払う区

の支払い。通常、英国で

金は発生しない。

2　アラームモニタ

金、テレビライセンス、

ーネット料金などの支

3　家具類は自由に移

きる。だが、良好な状態

つ義務があり、過失で破

合は修理費用を支払う。

4　借り主は毎月指定

に遅れず家賃を支払う

る。

5　キッチン、バス、

どの排水口が詰まらな

つ義務がある。

6　物件には契約書