

不動産の税金

Q&A

収益マンションの購入の メリットとデメリット



難波 孝朗

税理士、社会保険労務士、

行政書士、CFP®、

宅地建物取引主任者

Q. 私は今年 60 歳を迎え、3 月で長年勤めた会社を退職する予定です。退職金を元手に収益マンションを購入しようと思っておりますが、収益マンションを購入した場合のメリットとデメリットについて教えてください。

A. 1. 収益マンションを購入した場合のメリット

(1) 安定した収益の確保

収益マンションの収入は、毎月一定額家賃収入として計上でき、安定かつ安全に収入確保が可能です。立地条件や家賃相場、建物のグレードなどに競争力があれば、安定した収入源となります。日本の年金制度は今や危機的状況になっております。私的年金として利用されると老後の生活資金に余裕が生じます。このように収益マンションの運営は、公的年金を補う収入源として利用できます。

(2) 実物資産でリスク減少

預貯金については、ペイオフ対策が必要となり、株や投資信託は元本保証がありません。このようなペーパー資産だけに資産を集中させるとリスクがあります。やはり、実物資産としての収益マンションは、不動産登記により守られており、盗難の心配がなく、安全かつ安定して資産運用が可能です。また、インフレになった場合、銀行預金等は資産が目減りが想定されますが、収益マンションの場合、土地の値上がりなどにより資産価値が高まり、インフレの対応力は抜群です。預金金利については超低金利が続いています。株式や投資信託についてもアメリカのサブプライムローン問題で乱高下しており、ハイリスク、ハイリターン側面があり、安全性と確実性には不安があります。収益マンションの場合、利回りは、預金金利の1%以下のようなことはなく、物件によっては10%の利回りを見込める可能性があり、高い水準が期待できます。このように、定期預金等の利回りが低い状況で、家賃収入による利回りの方が高い水準になっており、株式や投資信託のリスクや利回りを考えると収益マンションの投資効率は良いと思われます。

(3) 所得税の節税策

預貯金については、20%源泉徴収されますが、収益マンションを購入した場合は、不動産所得として確定申告する必要があります。計算方法は、家賃などの不動産所得の収入金額から、建物の減価償却費や、支払利息、固定資産税や管理費、その他の必要経費を控除することができます。また、収益マンションが10室以上の場合で青色申告することにより、一定の要件のもとに、青色申告特別控除の65万円が不動産所得より控除されます。さらに青色事業専従者給与が一定の要件のもとに不動産所得より控除され、所得税の節税が可能となります。

(4) 相続対策

収益マンションは相続税を計算する時に、実際の時価よりも低くなります。土地については、貸家建付地評価で、借地権と借家権をかけた割合の評価減で評価されます。例えば、借地権60%、借家権30%とすると18%の評価減となります。建物については、借家権割合の分が評価減となり、30%の評価減となります。このように相続税を計算する上で、収益マンションは相当の評価減となり、相続税の節税が可能です。

2. 収益マンション購入のデメリット

(1) 空室のリスク

収益マンションは、立地条件、建物のグレードなどによって空室のリスクがあります。せっかく投資した不動産が収益を生まなければ元も子もありません。購入時に、収益マンションの築年数、構造、用途地域や近隣の環境、家賃相場、駅からの距離などしっかり検討すれば、リスクは最小限に抑えられます。

(2) 建物が古くなった場合の家賃下落のリスク

住居用の収益マンションで鉄骨鉄筋コンクリートの耐用年数は47年、重量鉄骨造であれば34年となっており、年々価値が減少します。また、設備の方も古くなり、時代に合わなくなるケースも考えられます。やはり修繕計画が必要になってきます。例えば10年計画で外壁塗装をしたり、防水工事をしたり、給排水衛生設備の取替えなどして、維持管理に細心の注意を払えば、リスクは最小限に抑えられます。

3. 結論

収益マンションの購入には、メリットとデメリットがあります。デメリットは対策により解決することがあります。メリットを最大限に生かし、税制が有利に適用される間に収益マンションの購入を検討されてみてはいかがでしょうか。