

賃貸経営のリスク を考える ～施設内の事故という第5のリスク～

- A** 今回は「賃貸経営のリスク」について皆さんのご意見を伺いたいと思います。
- B** 賃貸経営のリスクといえば、まず「空室」「値下がり」「滞納」の3つが思い浮かびます。それに加えて予想外の修繕費ですね。空室対策のための工事や、メンテナンスにかかる費用も予定より増える一方です。
- C** 僕も、それが4大リスクだと思いますが、最近では施設内での事故で入居者さんが死傷するという事件も起きていて怖いです。これは「第5のリスク」と言えるかもしれない。
- E** 外階段が崩落するとか・・・ですね。
- B** そのような事故が起きた場合、オーナーにどんな影響を与えるのでしょうか？
- D** 当然に修繕費負担がありますが、他の借主が退去して空室が長期化することで、賃料の値下がりや収入の悪化が考えられますね。
- B** みんな出ていくし、これから住む人を見つけるのも大変ですね。
- C** 原因によって、万一所有者責任が認められたら、遺族からの損害賠償請求もあり得ます。
- E** うわっ怖い。ホントですか？
- B** でも、賃貸オーナーは建築について素人ですから、そこまで把握しろ、と言われても難しいですか？
- D** もちろん、死傷者が出るような事故は稀なので起きる確率は低いですが、しっかり施工・管理されている建物の方が多いと思います。でも確率をゼロに近づけるためのリスク管理はすべきだと、最近では感じています。
- E** どうすればいいのですかね？
- D** 基本的には、リスクを防ぐための「予防」と、被害を最小に抑える「対応」だと思いますね。
- E** 具体的にお願いします。
- D** まず、消防設備などの法律で定められた点検。これは不良箇所を見つけるだけでなく、点検と報告という実績がオーナーを守ってくれる場合があると思います。それから、建物や設備は年数によって必要な修繕が予想できるので、定期的に巡回点検することで問題を事前

に知ることができます。手すりや外階段の耐久力不足が見逃されているのは怖いですがね。

- A** さらに定期的な修繕工事も必要ではないでしょうか。点検だけでは見つけられない問題箇所もありますからね。
- B** でも、お金がかかりますよね。
- C** そうなんです。誰でも支出は防ぎたいですよね。問題が起きたとき対処するのと、事前防止のために費用をかけるのと、どちらが多くのコスト負担になるか・・・。未来のことは誰にも分からないですからね。
- A** 保険に加入しておくという方法もあるのではないですか。事故が起きた時の損害を補填する保険もあります。施設賠償保険とか。
- C** そうですね。不慮の出来事で入居者さんが亡くなったとき、家賃収入が減額になったとき、大家側の責任による日常事故や漏水の費用などを補償してくれる特約とか。損害保険の選択肢はいろいろと増えたみたいですよ。
- B** 保険も経費負担が増える話ですが、損害額と秤にかけて判断していく必要がありますね。
- D** そう。そのうえで「この費用はかけない」と決めるのも、ひとつの判断です。避けたいのは「リスクを知らないで過ごして、その時に慌てる」ことですね。施設内で起きる事故を考えると、それを思い出させてくれます。
- E** 実際に、どうやってやればいいのでしょうか。
- B** 自分でできることは自分でやる。出来ないことは任せる（笑）。
- C** 僕は管理会社への業務委託契約の中で、巡回点検の報告も受けています。この施設内事故のリスクを知って、報告をもっと真剣に読んだ方がいいと思いました。
- D** やはり収入を増やして支出を減らすことは、賃貸経営の大目標だと思います。それに対して、リスク管理は支出増につながりますね。最悪の事態は皆が防ぎたいのですから、そのバランスの判断が重要だと思いました。



賃貸業界のニュースから 「かぼちゃの馬車事件」とスルガ銀行

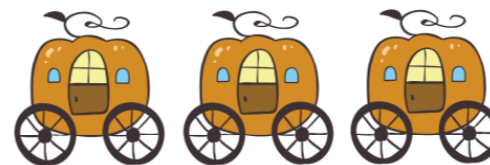
✓ かぼちゃの馬車事件の残した教訓

シェアハウスへの投資で約束されたサブリース家賃が支払われず、多くのサラリーマン投資家が被害にあった「かぼちゃの馬車事件」。問題が表面化してから3年半が経過しました。すでに一部のオーナーは融資先のスルガ銀行と協議のうえ、物件を引き渡すかわりに借金を棒引きする代物弁済で解決を図っています。スルガ銀行は今年8月までを交渉期限として、残りのオーナーとも問題解決を進めたい意向を表明しています。オーナーの被害について回復のめどが立ちつつある今、「かぼちゃの馬車事件」が残した教訓について振り返ります。

✓ 「投資は自己責任」を覆す異例の決着

女性専用シェアハウスとして販売されたかぼちゃの馬車が最初に注目されたのは2017年11月のことです。オーナーから物件をサブリースしていたスマートデイズが資金繰りに行き詰まり、保証賃料の支払いができない状態に陥りました。かぼちゃの馬車は、オーナーが土地を購入し、指定された建築会社と契約し建てたものを、スマートデイズが借り上げる形で運用されてきました。しかし、実際にはスマートデイズが謳うような女性専用のシェアハウス市場はなく、入居率は常に逆ざや状態で、新しい物件の販売代金をもとにオーナーにサブリース賃料を支払う自転車操業状態でした。（スマートデイズはオーナー向けの集会で再建案を発表しますが、結局2018年5月に倒産します。）

2018年3月にはロッキード事件などを手がけた河合弘之弁護士を団長に「スルガ銀行・スマートデイズ被害弁護士団」が結成され、スルガ銀行の問題点を激しく追及するようになります。追求方法は法廷闘争などではなく、スルガ銀行前のデモ活動やマスコミを通じた企業体質への批判を中心とした草の根的なものでした。こうした動きに堪（たま）りかねたスルガ銀行は2020年3月に257名、そして今年3月に285名と、物件譲渡による借金の棒引きに応じました。「投資は自己責任」という原則を覆す異例の決着となったのです。スルガ銀行は残りの約700名のオーナーとも和解の意向を示しています。



✓ 競売市場ではかぼちゃの馬車には建物の価値ゼロの判断

純粋にシェアハウス事業としてかぼちゃの馬車を眺めると、その無謀さに目がいきます。当時の入居募集資料では、一人当たりの専有面積7㎡ほどに、賃料6万円、室内清掃費用3万7000円、鍵交換費用1万円、保証会社加入1万円＋毎月賃料2%と、周辺相場の倍近い条件です。当然、入居者はほとんど集まらないにも関わらず、オーナー向けには年間利回り8%で、30年間のサブリース契約を結ぶと説明。さらには、将来は企業とタイアップして入居者に試供品などを使ってもらうことで家賃を無料にして、企業からのマーケティング費用だけで運営していくといった荒唐無稽な計画を披露していました。

当然ながら、現在の不動産市場はかぼちゃの馬車にシビアな評価を下しています。一般的にローン返済が滞った不動産は、債権者（金融機関）が裁判所を通じて売却し、ローン残額を回収する競売手続きにかけられます。すでに東京の競売市場にはかぼちゃの馬車が流れてきています。今年になって、東京都足立区の最寄り駅から徒歩8分ほどに建てられた2階建て10戸のかぼちゃの馬車が競売にかけられています。土地には約5100万円、建物には約3000万円で合計約8100万円の抵当権がついています。オーナーが支払ったはずの頭金を含めると、新築時には約8100万円以上で取引されたはずですが、競売ではわずか2773万円で落札されました。競売に詳しい東京都内の不動産会社代表によると「この最寄り駅は都心から離れた不人気エリアで、シェアハウスとして貸し出すのは厳しい。実際に入居者はゼロ。建物の価値はないから、落札金額は土地だけの評価額でしょう」と解説します。不動産のプロがみれば、投資に見合う価値がないのは一目瞭然だったわけです。

✓ 入居者目線があれば防げた被害

ある管理会社の代表は「現地も見ないで契約した人もいました。基本を理解できていない人が不動産投資に手を出してはいけません」と厳しく断じます。賃貸経営は家賃を支払う入居者がいて成り立つもの。かぼちゃの馬車事件全般からは、そうした入居者の顔が全く見えません。この事件は賃貸住宅業界に対し改めて「入居者目線と現場主義」という教訓を残しているのかもしれない。

今回は、相続税の基礎的な知識の再確認のために、トピックごとのポイントを概説させていただきます。
井上公認会計士・税理士事務所 井上雅陽

配偶者は相続税がかからない場合が多い

夫婦のお財布は税務上は別として扱われますので、夫婦間での資金のやり取りは生活必要資金等を除き、原則として贈与税の課税対象とされます。しかし、生前の財産は夫婦の協力により構築されたものである点や、残された配偶者の生活を保障する目的から、相続税においては配偶者の税額軽減措置によって大幅に優遇されています。具体的には、相続により取得する財産が1億6千万円又は、法定相続分相当額については、相続税が課税されません。(それを超える部分について課税されます)

例1 相続財産が8000万円で、全て配偶者が相続した場合 →相続した遺産が1億6千万円以下なので相続税はかかりません

例2 相続財産が5億円で、うち半分を配偶者が相続した場合(子がいて配偶者の法定相続分が1/2の場合) →相続した遺産が2億5千万円で1億6千万円を超えますが、法定相続分(1/2)以下となり、相続税はかかりません。

上記の税額軽減の留意点は、税額が生じない場合でも申告が必要になる点と、配偶者が多額に相続した場合は、その配偶者が死亡した時に、次の相続(子供が相続する等)の時に多額の相続税が生じる可能性がある事です。

法定相続人が多いほど相続税は少なくなる

相続税には基礎控除があり、基礎控除の金額までは税金がかかりません。相続税の基礎控除の金額は「3000万円+法定相続人×600万円」とされています。従って、単純に法定相続人が多いほど基礎控除額が大きくなり、税額は少なくなります。また、基礎控除とは別に、法定相続人が多い方が税額が少なくなるような計算の構造となっています。計算構造の詳細は省略させていただきますが、相続税が、法定相続人ごとに累進税率を適用していることによるものです。

例1 相続財産が3億円で法定相続人が1名(子が1名)の場合 →相続税は9180万円

例2 相続財産が3億円で法定相続人が5名(子が5名)の場合 →相続税は3800万円(相続人5名の相続税合計額)

なお、上記試算には含めていませんが、生命保険金や死亡退職金等の非課税限度額について

も、法定相続人が増えるほど非課税額が増えるルールとなっています。相続税における法定相続人は、民法で定められた法定相続人と原則同じです。ただし、養子については相続税の計算上においては、1名(実子がない場合は2人)が限度とされています。これは、養子を用いた過度な節税をある程度抑制するためです。

自宅の敷地の評価額は大幅に減額される(相続税が少なくなる)

前述の配偶者の税額軽減の特例と並んで、通常の相続においてとても影響の大きい項目です。小規模宅地等の特例と言い、簡潔に言うと、自宅の敷地についてその評価額が8割引きとなり、その結果、相続税が大幅に減額されるものです。なお、自宅敷地以外にも、貸付事業やその他事業に利用していた土地も対象となるのですが、ここでは自宅敷地のみについて言及致します。

小規模宅地等の特例(特定居住用宅地等)の適用の対象となると、自宅の敷地の330㎡以内の部分については、評価額が80%減額されます。

例1 相続財産が2億円で全て金融資産であり小規模宅地等の特例の適用が無い場合(法定相続人は子2名) →相続税額は3340万円(相続人2名の相続税合計額)

例2 相続財産が2億円で、そのうち自宅敷地の減額前の評価額が5000万円、小規模宅地等の特例の適用がある場合(法定相続人は子2名)※自宅敷地は330㎡以内であるとする →相続税額は2140万円(相続人2名の相続税合計額)

ポイントは、特例の対象となる土地について、330㎡という面積の限度額がある点です。都市圏のように1㎡あたりの土地の単価が高い場合に効果が大きくなります。なお、戸建ての土地のみならず、マンションの敷地持ち分についても適用の対象となります。

このように、影響の大きな特例であり、適用の要件を満たすかどうかがとても重要になります。基本的には、亡くなった人が住んでいた自宅敷地を配偶者が相続する場合や、生前から同居している親族が相続する場合は適用の対象となりますが、判断は税理士等の専門家へ確認するようにしてください。

賃貸管理ニュース

6月

■発行日：2021.6.1 第9巻10号(通算106号)
■発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

記事1 オーナー対談

賃貸経営のリスクを考える ～施設内の事故という第5のリスク～

記事2 賃貸業界のニュースから

「かぼちゃの馬車事件」とスルガ銀行

記事3 大家さんのための税金基礎講座

「いまさら聞けない」 相続税の基礎知識

6月の花 マリーゴールド

キク科コウオウソウ属 花言葉 「悲しみ」「変らぬ愛」

鮮やかな色と丸い形の「聖母マリアの黄金の花」。なぜそう呼ばれるかということ、年10回ほどある聖母マリアの祭日に、花期の長いマリーゴールドがいつも咲いているからだそうです。暑さには強く寒さには弱い1年草ですね。コロンブスがアメリカ大陸を発見(1492年)した後にヨーロッパに持ち込まれた植物という説があります(メキシコ原産という説も)。日本には江戸時代の寛永年間に渡来したとか。主にハーブティーやエディブルフラワーとして利用したり、花びらをマッサージオイルや食用オイルに浸出したり、食用オイルを使用するとドレッシングなどにも利用することができます。シンガーソングライターのあいみょんさんの楽曲が大ヒットしましたね。「様々な花言葉を持つマリーゴールドのように、聴く人によって色々な捉え方がある曲であって欲しい」と語っているそうです。