

「不動産コンサルティングのポイント Vol6 不動産オーナーへの銀行の 相続対策提案の裏側を理解する 後編」



株式会社 ZUU の富田和成です。今回は、銀行が積極的に提案している賃貸用不動産の経営についてのメリット部分について解説しました。今回はデメリットについて見て行きたいと思います。

デメリット1：賃貸用不動産の建築費用のローンが通常よりも利率が高い

賃貸用不動産の建築費用のローンは事業性ローンのため、住宅ローンに比べて利率が割高になります。その理由は、住宅ローンと比べて、空室リスクやデフォルト(信用)リスクなどが高いため、高い信用コストが発生するためです。その結果として、総合的なリターンを悪化させてしまいます。

デメリット2：入居者不足による収入減と借家割合の低下

当然ですが、入居者が不足すれば賃貸収入は得られず、銀行からのローン返済にも苦慮する事となります。また、空室に対してはメリットの項目で説明した借家権割合が適用されません。結果として、その分、相続税評価額が上がってしまうことになります。

デメリット3：流動性の低下と資産の毀損

そして、中でも一番大きなデメリットが、この流動性の低下です。不動産は、その他の資産と比べて換金性が低く、いざというとき(それこそ相続税発生時)に直ぐに換金できるとは限りません。だからこそ、貸地や貸家の相続税評価が低い理由に繋がるわけです。つまり、相続税評価が下がるのは下がるの理由があるわけです。

また、買主が見つかるまでの時差がある以外にも、そもそも土地を売却したいと思っても、退去を拒む方がいた場合は、強制的な退去が難しく、このこと自体も換金性を大きく損なう原因となります。

加えて、入居者が少ない場合は収益性も低く、売却価格が購入価格を大きく下回るリスクが存在します。当然、賃貸収入が発生するだろうという考えもありますが、保有期間中に受け取った賃料収入などを含んでも損失が発生するケースも存在します。これは、ローン金利が負担となれば尚更です。

以上、デメリットについて見てきましたが、銀行がこの提案に積極的なのは、賃貸用不動産の建設や購入に際して“融資がセット”になるという理由が大きいわけです。ただし、今回の結論は、銀行の提案が悪いということではありません。ただ、どのような提案にも一長一短があり、お客様の問題を解決できる提案なのか、あるいは問題の傷口を広げてしまうだけの提案なのかは、状況やお客様の立場や考えによって異なります。

この賃貸用不動産経営の相続対策は、うまく活用できれば非常に有効な手段に成り得ます。しかし、他にも様々な選択肢がある中で、その他の選択肢を吟味しないで決断してしまうことは、避けるべきという警鐘をこの場で鳴らしておきたいのです。

これらの内容が、皆様のお客様の資産管理において、何かしら参考になれば幸いです。

<著者プロフィール>

富田和成 株式会社 ZUU 代表取締役社長兼 CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村證券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。その後、野村證券を退職し、富裕層・準富裕層向けに金融を切り口とした ZUU online や不動産を切り口とした不動産 online を運営する株式会社 ZUU を設立。また、エグゼクティブ向け資産アドバイザーの検索・比較サイト ZUU Advisors を運営している。

参考：ZUU Advisors：<http://zuumadvisors.com/>

：ZUU online：<http://zuumonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP 実務研究会事務局では、FP 実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP 実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488