



昨今の不動産オーナーの財務状況は

**Q** 管理委託を受けている物件について、テナントの退室により保証金を一定期間内に返還してもらうようオーナーにお願いしてありましたが、保証金を準備できないから何か良い方法はないか？！とされています。また、別のオーナーにおいては、借り入れしている金融機関から月額返済を増やして欲しい（そこで早急に空室を埋める、または家賃の値上げ等を検討して欲しい）と言われているようです。これらは、物件を預かる業者として立ち入れない部分でありながら、知らないと思える部分でもあります。そこで、昨今のビル・マンションオーナーが抱える財務状況等はどのような状況にあるのか教えて下さい。

**A** 借り入れによる建築は収益の確認重要に

一般的に、自己資金でビルやマンションを建築するオーナーは少ないようです。自己資金で建築するのであれば、万一入居者が少なくても土地・建物の固定資産税等の公租公課と管理費・修繕費等の経費を上回る賃料があれば、このような事態にはならないと思われる。資金繰りの悩みを抱えるオーナーは、自己資金ではなく金融機関等から借り入れをして建築していることが問題となります。

借り入れをしているオーナーは元々建物賃貸業とするプロではありません。バブル経済時代に土地の有効活用を名目として金融機関からの借り入れ、または建設協力金等によってテナントから保証金として差し入れられた預り金を充当して建築するケースや将来の相続対策の名目で借入金で負債となる節税対策を目的として、金融機関等の勧めにより建築しているケース等が多く見られます。

借り入れすることによる節税対策自体は、そう間違ったことではないのですが、借り入れをすることによって相続税がゼロまたは減額になったとしても、所有者（相続人）は借入金も引き継ぎ、当然返済も引き継ぐこととなります。税金が掛からなくなったとしても、借入金の返済は待ってくれません。当然、借入金の返済に見合う収益が必要となるのです。

有効活用の前提条件を検証することが肝心

土地有効活用により250㎡の土地に、延べ床300㎡の賃貸アパートを約6,000万円の借り入れ（25年固定金利3.0%）によって建築する計画を検証してみましょう。

果たして、この計画にはどんなリスクが潜んでいるのでしょうか。その収支は次のようになります。

**100%の高室時の想定賃料として**	
【収入】賃料：90,000円（1室）×6室=540,000円	
	6,480,000円（年間）
【支出】管理費	312,000円
修繕費（積立金庫）	300,000円
固定資産税等	700,000円
借入金返済	3,440,000円
	合計 4,752,000円（年間）
【収支】年間：1,728,000円（月間：144,000円）	

このプラン通りに、月額14.4万円の手取り収入が確実に得られるのであれば、悪い話ではないと思われます。土地を更地のまま保有していても固定資産税等が持ち出しとなるばかりですから、当然建物を建てて収益を上げることが検討すべきと考えます。

しかしながら、この一定の収益は低金利の継続、空室・賃料減額が発生しないことが条件になっていますので、この条件が変化すると次の通り、収益が圧迫されていきます。

①金利の上昇

貸付金利が6%となると、返済金額（年額）は3,440,000円から4,690,000円となって1,250,000円の経費負担が上昇します。その場合の収支は478,000円に減少します。

②空室リスク

空室が1室出た場合、1,080,000円の収入減となり経費差引き後648,000円の収支に減少します。

③入居賃料の下落

648,000円減額（年額）となり、1,080,000円の収支に減少します。バブルの絶頂期である14～15年前は金利が高いだけでなく、建築のコストも現在以上でした。賃料水準の下落や空室リスクはそれ程無いように思われていました。ところが、当時の建築物は15年前後経過し、修繕・補修が必要な状況になってきています。それだけでなく、ここ数年アパート・マンション・事務所・店舗どれをとっても新築の供給は増え続ける建築ラッシュが続いています。当然、増え続ける新規物件と対抗していかなければならない状況において、中古のビル・マンションのテナント状況は賃料の減額や空室の増加が目立つこととなります。このような状況下にあっても、金融機関は返済を待ってくれません。それどころか、金融機関は自分の健全化のため必死に回収を図ります。都心の一部においては、バブルのごとく地価が上昇していますが、全体的に地価は現在も値下がりが続いています。このことは金融機関の担保物件の評価も下がることを意味しますから、金融機関は借り主に追加の担保や人為的保証人の確保を迫ってきます。また、このような保証が困難な場合、返済金額の見直しや清算を迫るケースも増えている状況です。ビル・マンションオーナーは、収入の減額により少しでも返済額を減らしたいのに、逆のことを要求されることとなります。

金融機関から返済額増加や清算を迫られることも

土地と建物の所有者が異なるケースは大問題

大きな問題としては、土地所有者と建物所有者が異なるケースがあります。これは、土地所有者が高齢者であり、その子供（長男等）が金融機関から借り入れをして建築するケースです。土地所有者が建築するのであれば、相続時には評価減と債務控除が可能ですが、建物所有者が頻るので、土地に対する評価減を活用することもできず、債務控除も不可能です。債務は建物所有者が負うことになるので、土地所有者としては、その保証人または土地の担保提供という形で関係することにとどまります。これを保証債務といいますが、保証債務は主たる債務者に弁済能力がなくならない限り、確定した債務とはいえないので、相続時に債務控除されることはありません。

相続税ははまともにかかることになり、この土地を相続したところで、賃料収入が増えるわけでもなく、納税に使えるわけでもなく、負担が増えるだけとなります。本来、土地と建物と同一であれば使えた評価減や債務控除が使えないために、多額の相続税がかかってくることもあります。このように相続の負担が重なり債務返済に陥るケースもあるので、不動産オーナーは自分の財産を診断して現状を把握しておく必要があります。