

2012年 不動産市況予測

緩やかに動いていた不動産市場が、震災や世界的不況の影響でスピードアップしています。変化の早い時代をどう乗り切るか？
2012年はどうなるか？
不動産市況アナリストの幸田昌則先生に現状分析と今後の指針について伺いました。



不動産市況アナリスト 幸田昌則氏
ネットワーク88主宰。本誌連載の「不動産セミナー」も好評。不動産業の事業戦略アドバイス、資産家を対象とした講演を全国で数多く行う。市況予測の確かさは業界随一

2012 不動産価格の 下落傾向は止まらず

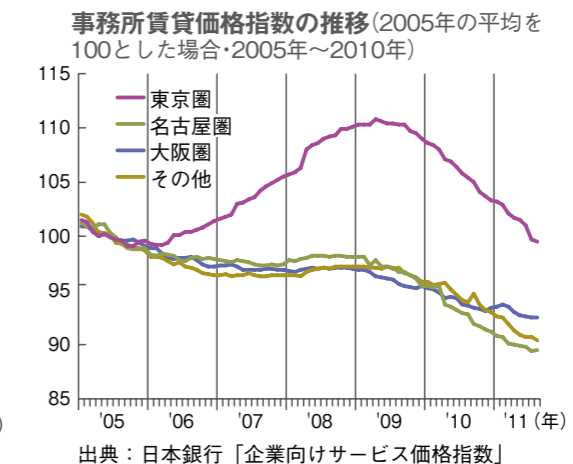
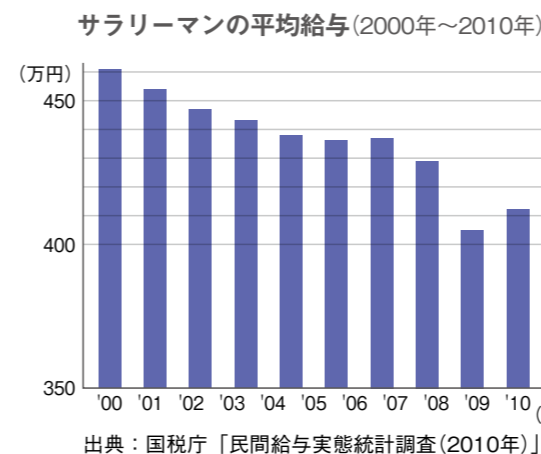
リーマン・ショック後の不況から立ち直りかけていた日本経済に二重の冷水が浴びせられ、再び明かりの見えないトンネルに迷い込んだのが2011年でした。その原因は、いうまでもなく東日本大震災という未曾有の自然災害と原発事故、そして欧州危機に伴う超円高です。数年前から厳しい状況が続いている不動産市況にも、この2つの事件は深い影を落としています。

まず、不動産の売買市場について振り返ってみましょう。2011の不動産価格の動向を端的に表すキーワードを挙げるとすれば「二極化」です。この現象が、さまざまな局面で現れました。

第1に、住宅地の値上がりや値下がりという二極化が起きました。値上がりしたのは、マンションや建売住宅の事業用地。融資先の減った金余り状態の金融機関が、不動産業界向けにふんだんに融資をしたため、マンション・デベロッパーや建売業者の資金調達が容易になり、マンション適地や建売用

2012 様々なシーンで 二極化が進行

2つ目の二極化は、住宅地の地域間格差の拡大です。大都市圏はジリジリと下げているのに対して、地方都市では急落しました。地方では「タダでもいらぬ」という土地が珍しくありません。さらに3つ目として、住宅地と商業地の二極化が起きました。住宅地は実需をベースにしているため、短期間に乱高下することはあ



まりありません。これに対して、商業地は景気動向や金融環境によって激変します。特に、価格下落が激しいのは商業ビルとオフィスビルです。不況でオフィス需要が

減っているのに対して、大手不動産会社が大規模ビルの新規供給を続けているため、需給バランスが非常に悪化していったのです。従来からこうした展開は始まっていたのですが、震災や円高で拍車がかかったのです。今後は様々な局面で進行する二極化のどちら側に身を置くかによって、運命が分かれるといえます。

2012 震災や高齢化が 売り圧力を増す

今回の震災で顕在化した動きもあります。独居高齢者の自宅売却です。従来は住み慣れた場所を離れたくないと、子供からの同居の

要請も断ってきた人が多いのですが、地震でライフラインが止まったり生活用品が手に入りにくくなったりして、身近に頼る人がいない不安が重い腰を上げさせているようです。自宅を売って高齢者施設へ入居したり、子供と同居や近居をしたりするなど、「絆需要」が急増しました。

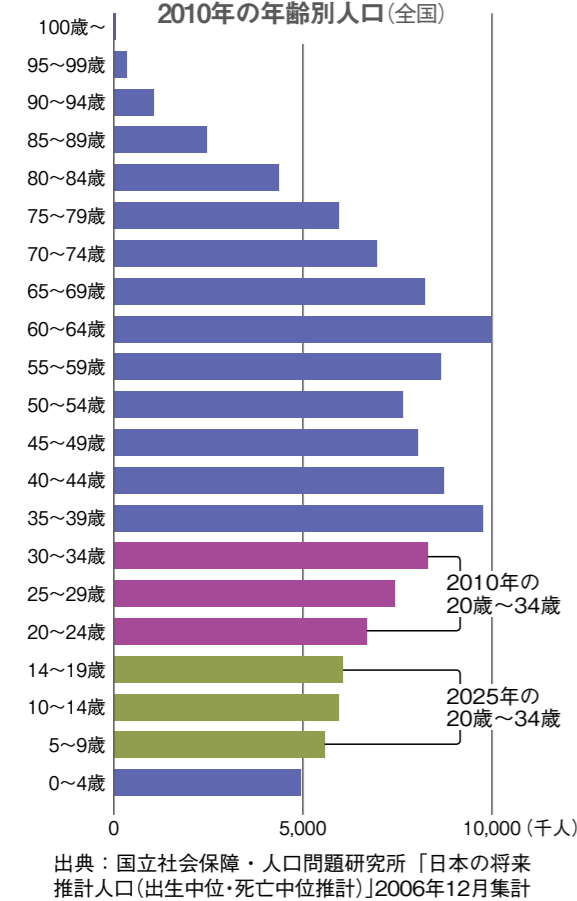
相続対策のために過大な借入れをしてアパート経営を始めた人で、地震で倒壊して借金だけが残ることを懸念して、売却を急ぐケースも増えました。遺産分割のために自宅やアパートを売却する動きも顕著になっています。親の代に作ったアパートは、老朽化して空室

2012 オフィス・店舗は採算悪化 から廃業危機へエスカレート

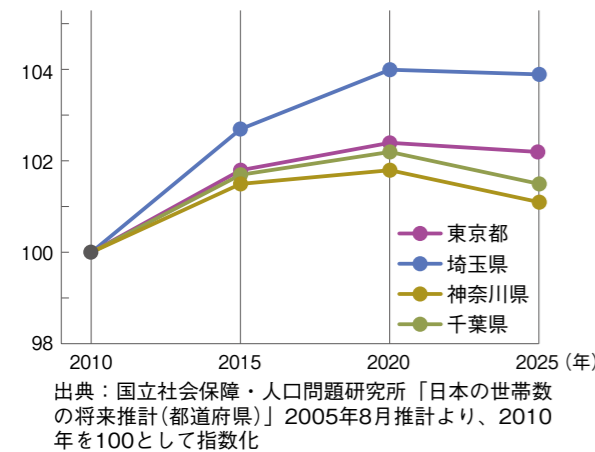
賃貸市場も売買市場と同様に厳しさを増しています。まず動きが激しいのは、やはりオフィスや店舗の賃料です。世界

的な景気低迷と円高で輸出産業は打撃を受け、業績が悪化した企業がコスト削減に走り、家賃値下げ交渉が激しくなっています。銀座でも坪賃料は大きく下がっています。「何割下げて欲しい」というレベルではなく、既存の契約でも、数カ月分のフリーレントを求めるケースまで出ているのです。賃料の高いところから低いところへの移転も進み、都心の商業ビルは空室率が高まり、収益性が非常に落ちていきます。

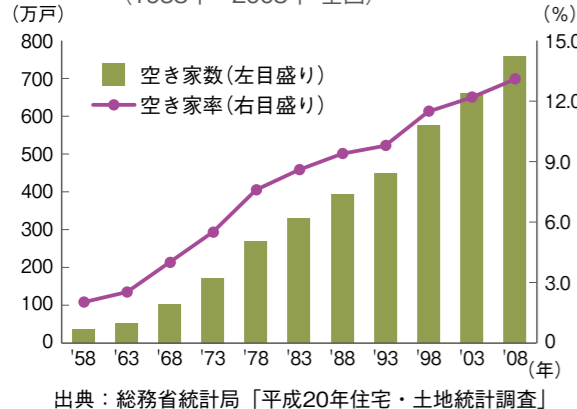
店舗については、不況に加えてネット社会への移行が大きく影響しています。実店舗が不要になったために、新規出店の廃止、既存



世帯数推計指数(2010年を100とした場合)



空き家数及び空き家率の推移(1958年~2008年・全国)



店舗の閉鎖などが進み、空室が急増しています。書店や旅行代理店、衣料品店など、ネット通販の取引が進んでいる業界ほど顕著です。オフィスや店舗は借り手不在で貸ビル業を廃業する人も増えています。

2012 「買って負担を楽に」と 「引越して家賃を安く」の潮流

賃貸住宅については、従来から指摘されている通り、人口減少に加えて、世帯数の減少も視野に入ります。需要は長期的にしばらくは増加する一方なのに加えて、新規供給は止まりません。「需要供給」という図式はさらに強化され、賃料は右肩下がりの状態を続けています。

賃貸住宅の賃料は、借り手の支払い能力にも大きく左右されます。経済の成長率が低い中で所得が伸び悩むとともに、企業のコスト削減で住宅手当が廃止され、負担できる家賃水準がどんどん下がっているのです。

分譲住宅との競合も厳しくなっています。今や、価格低下と住宅ローンの超低金利のために、家賃

近、相談を受けた事例に、地方都市で12戸の老朽化したアパートがありました。立地も設備も悪いため、2戸しか入居者がいません。駐車場付きで月額4万円で募集しても、残り10戸は2年以上空いています。建築会社からリフォームの提案も受けましたが、お金をかけても高く貸せる見込みは低い。そこで家賃を思い切って2万円に下げたら、そのままの状態ですぐに満室になりました。

2012 資産組み換えのチャンス

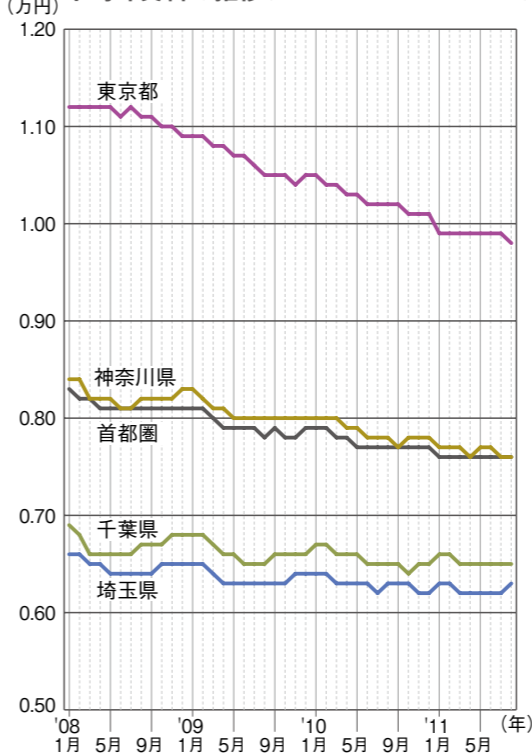
地主や賃貸住宅オーナーは、極めて厳しい環境に置かれていることを自覚しなければなりません。今後は「少子化による需要の減少、新規供給の継続」という事実を踏まえ、賃貸経営の前提が変わったことを、きちんと認識することが一番大切です。

また、多額の借入れはリスクが大きくなります。相続対策で債務を増やすことが目的だとしても、従来のような100%フルローン

よりもローン返済額のほうが低くなるケースが珍しくありません。そのため、かつての「持家は無理だから賃貸に入る」が、今は「家賃が高くて払えないので、購入して負担を軽減する」に変わっているのです。2LDKの賃貸マンションの家賃が10万円なのに対して、3LDKのマンションは7万円の返済で買える、という感覚です。

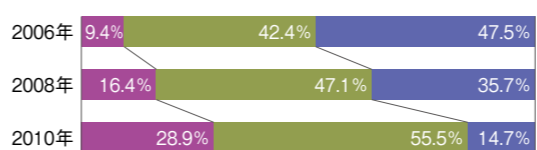
実際には返済額以外に管理費・修繕積立金、固定資産税などを支払う必要があり、本当に生活が楽になるわけではありません。しかし賃貸と同程度の負担で、より広質の高い住まいを持てることから、「借りるより買ったほうが得」という判断に傾いているわけです。

首都圏における賃貸マンション平均坪賃料の推移(2008年1月～2011年8月)

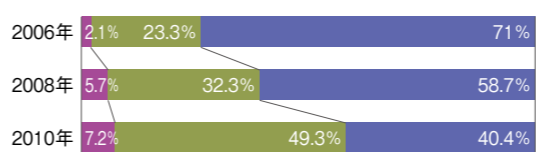


出典：株式会社ネクスト HOME'Sマーケットレポート

首都圏における賃貸マンション礼金の推移



首都圏における賃貸マンション敷金の推移



出典：アットホーム株式会社 市場動向 首都圏の居住用賃貸物件 (2006年1年間、2008年1年間、2010年1年間)

借家人より購入者に手厚い住宅減税も購入を後押ししています。最近では銀行のローン審査が厳しくなり、簡単にローンを借りて買えるとは限りません。そういう層は、より安い家賃の賃貸住宅へ流れていきます。

さらに、礼金の減少や廃止、フリーレント期間の長期化など、形を変えた賃料の値下がりが進んでいます。初期費用を抑えたいという借り手の意向が強いです。一方で、今回の震災では住宅に借めないが住宅ローンが残ってしまったという人も多く見受けられました。その影響から、不動産を持つ事を敬遠する「積極的賃貸派」が増加する傾向にあります。

2012 常識を超える劇的な変化 全く新しい 価格体系の誕生

では、今年以降の賃貸市場はどうなるのでしょうか。賃貸相場は緩やかな下降傾向にありましたが、経済環境や所得水準の動きを見ると、下落がスピードアップしていくように思えます。これまでの延長線上の発想は通用しません。すでに劇的な変化が起き始めています。

家賃の値下げ幅については、景気が悪いから5%、10%下がるといレベルではなく、一気に3割、4割、あるいは半分に下がるという時代が来るかもしれません。最

は避けたい。ゆとりを持って2〜3割の空室率でも持ちこたえられるような事業収支計画で取り組むことが必要でしょう。

現在の場所で賃貸経営を続けることがベストとも限りません。資産の組み換えを検討することも重要なポイントです。その意味では、現在はまだ「売り時」です。冒頭で指摘したようにマンションや建売住宅向けの事業用地に適した土地を持つていけば、高く売れるチャンスといえます。

また、一棟売りのアパートの需要も高まっています。金融商品が低利回り、株式・投資信託の運用成績の悪化などにより、個人投

資家が収益物件を求めているからです。

「買い時」でもありません。ただし、物件の良し悪しをよく見極め、厳選して購入することが大切です。空室率が高く、賃料が低く、修繕費がかさむような物件を取得してしまうと却ってマイナスです。「目利き」の力と冷静な判断が求められます。

2012 価値ある不動産を選ぶ

物件を選ぶ際には「価値のある不動産」「質の高い不動産」かどうかを吟味しましょう。その条件としては、第1に希少性が挙げら

価値のある不動産とは

- 希少価値(競争力)があるか?** 立地(利便性・住環境)の良さ、住戸プランや設備仕様の魅力に加えて賃料設定の競争力も重要になっている
- 収益性があるか?** 収益性は資産価値の高さに直結する。賃料が低くても、コストダウンやサービス向上で、高い収益性を実現できる
- 換金性はあるか?** 必要な時に売却して現金化できなければ、本当の資産とはいえない。買い手の需要があることが大事
- 担保力があるか?** 換金しなくても融資を受けて資金調達することは可能。そのためには、金融機関から担保力を認められる必要がある

れます。立地が良く、住戸プランや設備仕様が優れていることです。いずれも従来から指摘されていたことですが、現在はその比重がより高まっているのです。たとえば、利便性の高い物件とそうでない物件の差は、以前なら10対7くらいの割合でした。現在は10対5に開いています。地方都市では10対1という例もあります。震災による価値の逆転現象が起きていることも意識しておく必要があります。たとえば湘南方面の土地や住宅価格は、従来まで東西に走る鉄道を挟んで北の山側より南の海側のほうが高額でした。ところが震災後、売れ残っていた山側の分譲地があつたという間に完売した一方で、海に近い土地の需要は少なくなっています。賃貸でも同様の現象が起きています。特に企業は海に近い寮・社宅を一齐に解約しています。安心・安全に対して関心が向いています。が、建物のハード面だけでなく、立地も重要視するようになってきているのです。この他、上図のような収益性、換金性、担保力も問われます。改めて不動産の価値をよく考えてみる必要があるでしょう。

平成23年分

大家さんがトクする

確定申告術

新年を迎えると確定申告の時期がやってきます。今年度は税制の改正点はそれほど多くありません。とはいえ、確定申告では誤解しやすい部分や注意したい点がいくつかあります。「こうすれば有利になる!」というポイントとともに、渡邊浩滋税理士に聞きました。

注意したい! よくある確定申告の誤解と対策

確定申告でよく見られるのは、計上の方法の誤りです。間違いやすいポイントを、あらためてチェックしてみてください。

滞納賃料は未収金 敷金・保証金は預かり金

収入面で注意したいのは、滞納賃料の処理です。たとえ手元にお金が入っていないなくても、滞納分も含めた賃料を収入に計上するのが正しい方法です。そのうえで、滞納賃料の部分は未収金として計上します。これで、1年間で入ってくるはずの賃料と滞納賃料の関係や額が、申告上も明らかになるわけです。

敷金・保証金は、預かったお金ですから収入には入りません。受け取ったときには預かり金として計上し、返却しないことが決まった時点で収入として計上します。しかし、ハウスクリーニング代等の名目で受け取っており、返却しないことが決まっている場合は、受け取った時点で収入となります。

固定資産税は 賃貸部分のみ経費に

経費の計上では、固定資産税についての誤りが見受けられます。毎年送付されてくる固定資産税の納税通知書には課税明細が付されていて、納税義務者ごとに同一市町村内の課税される土地・家屋のすべての資産を表示しています。賃貸住宅経営の経費として計上できるのは、賃貸している建物とその用地である土地にかかる税に限られます。ところが、自宅の敷地内にアパートを建てた場合や、アパート併用住宅の場合に、課税明細に記された合計額をすべて経費としてしまっているケースがよくあります。自宅部分の固定資産税は、賃貸住宅経営にかかる経費は認められません。必ず課税明細を確認して、経営の実態に合わせて経費計上してください。

長期契約の火災保険 保険料の経費計上に注意

賃貸住宅の建物の火災保険は、

資産の残存価額の一定割合を償却していきます。ですから当初の償却額が比較的大きくなり、年を追うごとに償却額が小さくなります。一定率法を選択する際には、税務署に届出を行わなければなりません。新たに取得した資産については、確定申告と同じタイミングで届け出れば、そのときの確定申告から定率法で減価償却できます。償却の途中で定額法から定率法に変更したい場合は、変更したい年の3月15日までに届出を行います。平成24年分から変更したいなら、平成24年の3月15日までに届け出れば、24年分の確定申告から定率法に変更することができます。ただし、3年経過しているなど一定の要件が必要です。

5棟、10室以上なら ささまざまな特典が

青色申告であることに加えて「事業的規模」と認められれば、さまざまな特典が生じます。事業的規模とは、独立家屋の場合はおおむね5棟以上、アパート等の場合はおおむね10室以上を貸し付けていることが一般的な目安です。この場合、複式簿記による帳簿など所定の記録を備え付けていれば、65万円の特別控除が適用されます。また、『青色事業専従者給与』に関する届出を行えば、生計をともにする家族への給与も経費として計上できます。

平成23年分 所得税改正のポイント

平成23年分の所得税改正では、大家さんに直接関係する改正は多くはありませんが、いくつかのポイントは押さえておきましょう。平成22年に決定した扶養控除等の改正は、23年分の所得税から適用されます。16歳未満の扶養控除(38万円)は廃止。16歳以上19歳未満は扶養控除の上乗せ部分(25万円)が廃止されて、扶養控除の額が38万円となります。年金所得者は、平成23年の確定申告から申告手続きが簡素化されます。公的

年金等の収入が400万円以下、かつ年金等以外の所得金額が20万円以下の場合、確定申告が不要になりました。ただし、この場合でも住民税の申告が必要なおことに注意してください。一定の寄附金については、所得控除か税額控除のどちらかを選ぶようになります。控除額には上限があり、どちらが有利かは場合によります。適用には細かい規定がありますから、税務署や税理士などに問い合わせてみてください。対象となる寄附先は、公益法人だけでなく認定

NPO等にも拡大されています。控除の適用を受けるには、領収書を添えて申告します。なお、改正点ではありませんが、震災や水害などで被災した建物の修繕費用につき、賃貸住宅は経費としての計上が認められます。自宅の場合も雑損控除の対象です。地震保険から保険金が支払われた場合、個人であれば保険金収入には課税されません。ただし、そのお金で賃貸住宅を修繕した場合、修繕費用は経費とはできないので注意してください。

節税特典が豊富な青色申告

オーナー様に合理的な節税策としておすすしたいのは、青色申告への変更です。青色申告にすることで特別控除の特典があるほか、各種優遇税制の中には青色申告のみを対象としているものが少なくないからです。青色申告を始める場合、その年の3月15日(1月16日以後に事業を始めた場合は事業開始から2カ月以内)までに申請

不動産所得の損益通算 土地の借入金利子は対象外

賃貸料などの不動産所得について損失が生じた場合、他の収入との損益通算が認められています。ただし、土地の取得にかかる借入金利子は損益通算の対象にはなりません。建物とともに土地を購入した人は注意してください。

不動産所得 1000万円以上なら 法人化を検討しても

法人化をすれば、事業主や同族役員に役員報酬を支払うことができ、退職金や生命保険料等も経費算入できます。とはいえ、法人化には登記などの手続きが必要ですし、法令に定められた帳簿や取締役会議事録、株主総会議事録などの記録を備えなければならないなど、負担が増える面もあります。年間の賃貸収入から経費を引いた所得額がおおむね1000万円以上なら、法人化の検討の余地があると考えられます。法人化に踏み切るなら、その年の所得の大部分を法人に移すことができる年初が有利です。詳しくは税理士にご相談されることをおすすめします。

掛け金が経費になる 小規模企業共済

小規模企業共済とは、個人事業主などが廃業や退職した際の生活安定や事業再建を図る資金を準備するための制度です。国が全額出資する中小企業基盤整備機構が運営しており、従業員20人以下の個人事業主などが加入できます。この制度のメリットのひとつが、掛金を支払った時点で掛金全額を所得から控除できることです。掛金は月額1000円~7万円の範囲内で選べます。最大で年間84万円を掛金として所得控除できるわけです。詳しくは中小企業基盤整備機構の共済相談室まで問い合わせを(050-5541-7171)。



税理士・司法書士 渡邊浩滋氏

自ら大家さんであり、本誌読者。12月より独立し新事務所設立。税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア 電話 03-5878-0971

修繕費の早わかりポイント

- 資本的支出に該当しても 20万円未満ならすべて修繕費
- 3年以内の周期で修繕・改良等が行われているものはすべて修繕費
- 金額にかかわらず明らかに修繕といえるものは全額修繕費
- 区分不明なものは、60万円未満または取得価格の10%以下ならすべて修繕費
- 新たな資産の購入の場合、青色申告者は30万円未満なら全額経費（年間合計300万円まで）

修繕か資本的支出か 判断ミスで損しないか

賃貸住宅の設備を新たに購入したり、修理やリフォームなどを行った場合、その支出が修繕費として計上できるのか、それとも資本的支出と判断され減価償却の対象となるのか。判断が難しいケースが少なくありません。

判断によって 課税額に差がつく

修繕費と判断できれば、支出した年に全額経費算入できます。一方、資本的支出となれば、支出分は何年かの長期にわたって減価償却していくわけで、1年ごとにみ

れば経費算入できる金額が小さくなります。場合によっては、修繕費か資本的支出かによって、税額が大きく異なるのです。

新設・購入は減価償却が原則

では、判断の基準はどこにおけばいいのでしょうか。設備の新設・新規購入といった、明らかに資産の増加にあたる支出については、原則として減価償却の対象となります。

修理・改良は20万円が基準

青色申告と白色申告では、処理の方法が異なるので注意してください。青色申告の場合、1件につき30万円未満の購入等の費用は年間合計300万円を限度に、一括して経費とできます。白色申告の場合、10万円未満は一括経費計上、10万〜20万円未満なら3年間にわたって3分の1ずつ償却します。

一方、修理・改良等の支出は、20万円未満なら、すべて修繕費、

つまり一括して経費として扱ってよいと考えます。また、20万円以上であっても、おおむね3年以内の短い周期で修理・改良が行われる場合は、修繕費としてよいでしょう。資産価値を向上させる修理・改良とは考えにくいからです。その他の修理・改良は、実質を見て判断していくのが妥当です。金額にかかわらず明らかに修繕といえるものは、全額修繕費として扱います。その他判断しにくいものについては、60万円未満または改良・修理対象のもの取得価格の10%以下ならすべて修繕費としてよいと考えます。

判断に迷ったら、税務署や税理士などの専門家にご相談ください。

この場合はどちら？ 判断に迷いがちなケース例

壊れた給湯機2台を新品と交換 → 22万円×2台	1台30万円未満の購入なので、青色申告の場合は一括して経費に計上、白色申告の場合は6年で減価償却
壊れた換気扇1台を新品と交換→6万円	一括して経費に計上
壊れたエアコン1台を新品と交換→15万円	青色申告の場合は一括して経費に計上、白色申告の場合は3年間の減価償却
システムキッチンを取り換え、給排水管の工事を行った → 40万円+60万円	システムキッチンの支出40万円は5年で減価償却、給排水管工事の支出60万円は15年で減価償却
3DKの壁を撤去して2LDKに改装→30万円	建物の耐用年数に関わる改装なので、資本的支出と判断。償却期間は建物構造によって変わる
クローゼットを新設→9万円	一括して経費に計上
トイレの便器を交換→5万円	一括して経費に計上
防犯カメラを新設 → 22万円	青色申告の場合は一括して経費に計上、白色申告の場合は減価償却（6年）
畳の部屋を洋室（フローリング）に改装→25万円	建物の耐用年数に関わる改装なので、資本的支出と判断。償却期間は建物構造によって変わる
室内洗濯機置場をつくるため、給排水管工事を行い、防水パンを設置→18万円+3万円	給排水管工事の支出18万円は、20万円未満なので一括して経費に計上。防水パンの支出3万円も一括経費
エントランスに花壇を作り、植栽を植えた→50万円	花壇・植栽とも20年で減価償却
屋外駐輪場に屋根を付け地面にタイルを敷いた→25万円	青色申告の場合は一括して経費に計上、白色申告の場合は15年で減価償却
築15年のマンションで大規模修繕→1000万円	支出の内容ごとに分けて考える。たとえばペンキ塗装など原状回復に当たる支出は修繕費に。耐用年数を増すような支出は資本的支出に当たる可能性がある

※判断の一例です。場合によって異なる場合があります。