

不動産の在庫が増加。価格は調整局面へ

# 2017年 不動産市況の展望

2016年2月、日銀によるマイナス金利政策が導入され、住宅ローン等の金利が一段と低下した結果、不動産の需要が喚起された。また、相続税強化への対策としての賃貸住宅の建築も活発化した。ただ、国民の実質所得は増えず、節約志向が定着し、価格への関心が強まっている。新たな年の市況はどうなるのか？

いよいよ、価格の調整が始まる



不動産市況アナリスト 幸田昌則氏 こうだまさのり

福岡県出身。九州大学法学部卒。三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は、バブル崩壊前の業界に波紋を呼び、その予測の正確さを実証した。著書に『東日本大震災後の不動産の鉄則』（日本経済新聞出版社）他、多数。

安倍政権の誕生後、日本銀行による異次元の金融緩和政策によって、大量の余剰資金が不動産業界、及び不動産市場に流入したことで、この数年間、大都市の不動産価格は上昇し続けてきた。金融機関の融資の多くが不動産に集中している、すでに1990年のバブル期を超えてしまった（図表①）。

土地・住宅・その他不動産全般にわたって、大都市では価格の上昇が見られ、「賃料の上昇無き売買価格の上昇」が常態化してきたが、ここに来て「高過ぎる価格」に対する警戒心が強まってきている。図表②は、それぞれの都市の

中心部における中古マンションの在庫数を1年前と比較したものであるが、増加率が大きくなっていて、取引の停滞感が見られる。昨年までは高くても売れていたが、価格の高騰によって買い手が追いつけなくなっている。

図表③は、首都圏の中古マンションの例を示したもののだが、2016年に入って以降、在庫が積み上がっている。この傾向は、近年価格の上昇が著しかった地方中枢都市でも見られ、価格の上昇に衣服感が出始めている。

不動産の投資についても、価格の高騰で利回りが著しく低下したため、投資家の中でも様子見に転じる姿勢が見られるようになってきた。これまで、資金調達のコス

が来ていると考えるのが自然であり、新たな年には、価格の調整が本格化するものと考えている。  
**賃貸住宅は、競争力の有無で2極化が進行**

2017年の不動産市場全体で、賃貸住宅市況の行方は最大の注目点と言える。現在の供給量が、すでに需要を上回っていることは周知の事実となっている。同時に、今後は、人口減少、遅れて世帯数の減少も遠からず現実のものとなってくる。このような環境が予想される中で、賃貸住宅が供給され続けている（図表④）。

あることは言うまでもない。資産防衛のために節税効果のある賃貸アパート・マンションが人気を集めた結果である。  
この動きは、建築用地の需要を高める効果を生み、地価の上昇にも寄与することになった。ただ、供給が高水準で推移してきたことで、市場の需給緩和が一段と進行している。そのため、駅からの距離、家賃の設定などによって、「満室」「空き家」という二極化現象が生まれている。住宅が不足していた時代には借り手の条件は限られていたが、あり余る時代には、逆に、借り手に選択肢が移るということになる。これからは、公共交通機

関や日常生活の利便性の良否によって、賃貸住宅間の競争が激化していくのは必至と言える。賃貸経営の巧拙が問われることになる。  
**様々な「格差」が拡大していく**

近年、日本でも「格差」の問題が指摘されるようになった。所得や資産の格差、地域の経済力の格差などは、不動産市場でも見ることができると。その最たるものが不動産価格であり、「大都市圏と地方都市」「中心部と郊外」「駅からの徒歩圏とバス圏」などの条件の差異で、価格に大きな格差が生まれている。

トは「超々低金利」で安くなっていたために、多少の利回りの低下は受け入れられてきた。同時に、利回りを犠牲にしても構わないという、相続税対策を優先する個人富裕層も存在している。不動産価格の高値を支えていた。現在の高い価格をつくったのは、「金利と税制」によるものと言っても過言ではない。

国民の実質所得は停滞し、購買力が低下しているのに、不動産の価格だけが大都市で上昇したことになる。しかし最近になって、急速に状況が変化してきた。完成在庫（売れ残り）が目立ってきた新築分譲マンションでは、値下げして処分する例も散見されるようになってきている。

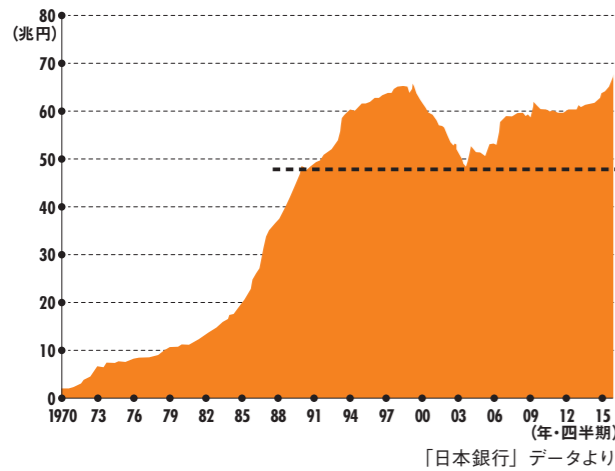
また、都心部の中古マンションの販売広告チラシでも「価格改定しました」「新価格」といった表現をよく見かける。投資用の収益物件についても、これまでは水面下で取引されていたが、最近では新聞広告でも見受けられ、販売に苦戦している様子がうかがえる。これら一連の状況を総合的に見ていくと、金融や税制によって押し上げられてきた不動産価格は、マイナス金利政策下であっても限界

地価についても、1坪が1億円という物もあれば、「タダでもいから引き取ってくれないか」と言われる例も珍しくなくなってきた。「広さ」よりも「利便性」を重視する時代になっている。

地方圏全体では地価は下落しているが、人口増加が続いている中核都市では上昇している。また、海外からの資金の流入の有無も、価格に大きな影響を与えている。

米国のトランプ新大統領の政策が日本経済に与える影響については未知数だが、2017年は金融政策が大きな鍵を握っていることは確かだと言える。

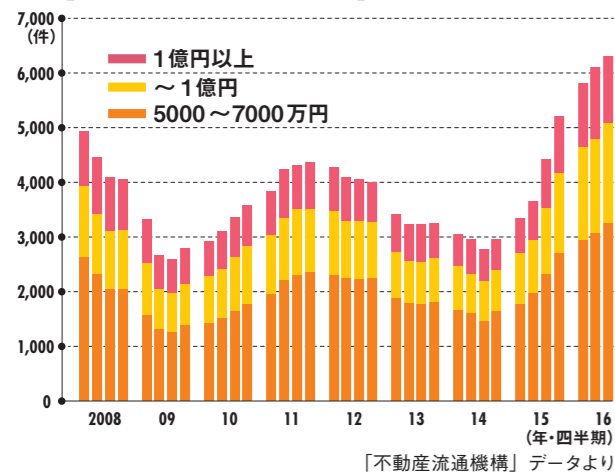
図表① 【国内銀行】 不動産業向け貸出残高の推移



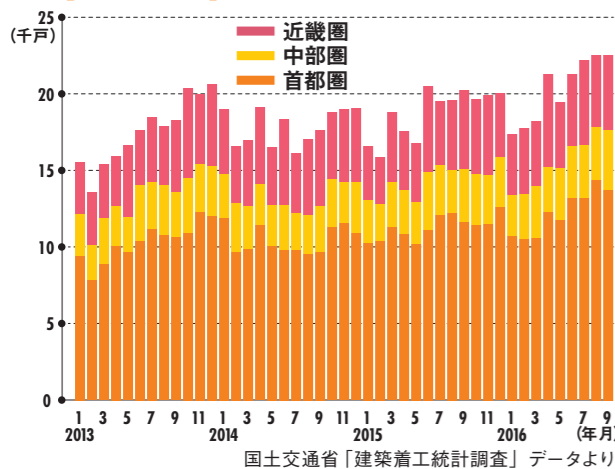
図表② 中心部の中古マンション在庫の変化

価格帯	2015年10月末	2016年10月末	増加率
大阪市内中心6区	1,417件	2,200件	+55.3%
神戸市内中心3区	547件	657件	+20.1%
京都市内中心5区	451件	704件	+56.1%
東京都心3区	3,251件	3,899件	+19.9%
東京都城南地区	4,377件	4,919件	+12.4%
東京都城西地区	3,669件	4,278件	+16.6%

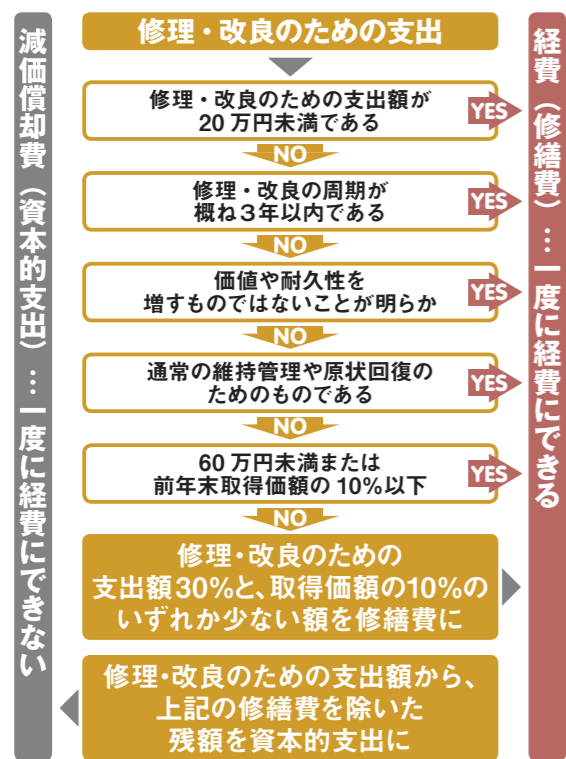
図表③ 【首都圏・中古マンション】 高価格帯の在庫推移



図表④ 【3大都市圏】 貸家着工数の推移



図表②  
減価償却と経費の判定



※取得価額は、修理・改良の対象物を購入した際の価額のこと、取得に付帯する引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、据付費などを含める。  
注) このチャートは要約であるため詳しくは専門家へ相談を。

「ポイント」は、法人化・分散化・共有化の3つです。「法人の設立」については、個人よりも法人の方が幅広く経費が認められる。さて、確定申告をきっかけに先を見据えた節税対策についても考えておきたい。

「分散化」は、配偶者や子に生前贈与したり、簿価で建物を売却して所得と相続財産を減らしつつ、次世代に収入の道を残す方法。「共有化」は建物の持ち分の共有。「5棟10室以上の事業的規模」の場合に青色申告特別控除65万円が使えるが、建物のうち何割かを配偶者や子に売却・贈与して共有にすれば、確定申告の際にそれぞれ65万特別控除が使える。ただし、これらの対策をする場合は、専門家へ相談しながら進めていただきたい。

# 確定申告で知らないで損する! 経費計上<sup>得</sup>テクニック



「これは経費にできるでしょ。え?できない」「こんな経費計上ができるの?」  
——確定申告に慣れているつもりでも、迷いや悩みはつきない。  
知らないで損をする経費計上のテクニックと注意点を専門家に伺った。

税理士・公認会計士  
鹿谷哲也氏(しかたに・てつや)

株式会社鹿谷総合研究所、公認会計士鹿谷会計事務所・代表取締役。不動産オーナーの相続対策・税務コンサルティングを中心に、各種申告業務を行う。著書に「アバマンも法人経営の時代です!」「家主さん、地主さん、もっと勉強してください!」(新評論刊)他多数

必要経費の扱いは意外に難しい。確定申告書の用紙には、租税公課、修繕費、減価償却費などの項目があらかじめ印字されている。それ以外に自分で項目を立てる空欄があり、その書き方がポイントだ。「面倒だから」と、雑費や「その他の経費」と一括りにすると、金額が大きくなり、税務署から内訳の調査が来るおそれがあります。具体的な項目を細かく立てることが大切です。

例えば「管理費」は、管理会社に委託する手数料を「支払管理費」、自分が設立した不動産管理法人に払う費用を「業務委託料」と分けて記載する。物件確認やセミナーに参加する時の「交通費」、事務用品やガソリン代などの「消耗品費」、電話代や切手代の「通信費」も漏れないように。ただし、私用でも使うものは事業分を按分して計上する。間違えやすいのが「貸倒金」で、「家賃滞納分は収入として計上しなくてもいい」というのは間違い。明確に回収不能にならないと、貸倒れとして損金にできない(コラム参照)。

経費項目は細かく具体的に!  
貸倒金はいつ経費化できる?

## こんな時はどうする?困った時の計上の仕方

**2DKの部屋をリノベーションした時**  
施工内容を設備や部材、施工費などに細かく分類し、少額資産や修繕費として経費にできるものを抽出することによって所得を圧縮し、節税につなげることができる。所得水準によっては、減価償却にした方がよい場合もあり、適切な方法を選択する。

リノベーション工事費用の計上例(下記は一例で判断が異なる場合もあります)

【工事内容】	1 部屋金額	3 部屋実施	【区分】
<b>2DK 和室から1LDK 洋室に</b>			
畳の撤去・処分	20,000 円	60,000 円	修繕費
間仕切り解体工事	70,000 円	210,000 円	修繕費
床フローリング工事	210,000 円	630,000 円	資本的支出※1
リビングドアシート張り替え	23,000 円	69,000 円	修繕費
壁・天井クロス張り替え	35,000 円	105,000 円	修繕費
エアコン本体・設置工事	85,000 円	255,000 円	少額資産※2
<b>キッチン入れ替え</b>			
キッチン本体・設置工事	370,000 円	1,110,000 円	減価償却※3
撤去・処分費	80,000 円	240,000 円	修繕費
床材・壁クロス張り替え	58,000 円	174,000 円	修繕費
<b>給湯器の入れ替え</b>			
給湯器本体・設置工事	295,000 円	885,000 円	一括損金※4
撤去・処分費	50,000 円	150,000 円	修繕費
壁クロス張り替え【洋室・キッチン以外】	272,000 円	816,000 円	修繕費
合計	1,568,000 円	4,704,000 円	

■ 床フローリング工事は20万円を超える修繕費なので、※1資本的支出に該当  
■ は「モノ」関係のため原則「減価償却」。ただし、※2は10万円未満なので一括で経費算入。※3は30万円を超えるので資産計上して減価償却。※4は10万円以上30万円未満なので青色申告者は年間合計300万円までは一括損金算入可。

**家賃の滞納が発生した場合**  
実際に家賃の入金がなくとも、契約で取り決めた支払日の収入として計上。未収賃料もその年の不動産所得に算入され課税対象になる。その後、回収不能が確定した段階で、未収金から敷金・保証金などを差し引いた金額を「貸倒金」として経費に計上できる。

**地震など自然災害に遭った時**  
被災した資産の原状回復に要した費用は金額に関わらず修繕費、それ以外は資本的支出。その区分が不明な場合は、30%相当額を修繕費、残りを資本的支出にする。損害保険に入っている場合、受取保険金を除いて経費に。受取保険金が多く差益が出ても所得税は課税されない。

**パソコンを買った場合**  
基本的には償却資産で、法定耐用年数は4年(以前は6年)。ただし、10万円未満の少額の場合は「一括経費算入」できる(個人は強制、法人は任意)。10万円以上20万円未満は3分の1ずつ3年で償却。年の途中で購入しても月数で按分せず3等分して計上。

## 図表① 少額資産の経費算入

- ① 10万円未満……少額資産  
一括でその年の経費に算入(個人は強制、法人は任意)
- ② 10万円以上20万円未満……3年平均償却  
3年間に分けて  
毎年3分の1ずつ経費算入
- ③ 10万円以上30万円未満……一括損金算入  
青色申告者のみ、複数取得して  
1年間の合計金額が300万円までは  
一括で経費算入が可能

損得が分かれやすいのが、減価償却費。建物と付属設備、その他の固定資産が対象になる。カメラやパソコンなども本来は償却資産だが、1単位当たりの金額によっては「少額資産の経費算入」となり、扱いが変わる(図表①)。

例えば10室のアパートに10台のエアコンを入れた場合、減価償却では法定耐用年数6年間で償却となる。しかし青色申告者は、取り付け費用も含めて1台30万円未満なら、10台分すべてをその年の経費に算入することができる。

設備の修繕や取り替えをまとめ行うと多額の費用が掛かるが、「設備をリースにすれば初期投資が不要で、毎年リース料として経費にできます。契約でリース期間の調整も可能。リースによって経費を平準化すると所得が安定し、結果として所得税も安くなります」

「意外と難しい「修繕費」と「資本的支出」の判定」  
リフォーム・リノベーションを行った時に迷いやすいなのは「修繕費」と「資本的支出」の違い(詳しい判定方法は図表②を参照)。

まず修繕費は、維持管理や原状回復のための費用で、単年度の損金として計上できる。

「大規模修繕の外壁塗装や屋上防水などは数百万円〜1000万円以上上かかりますが、金額が大きいても修繕費として一括計上できます」

資本的支出は、価値が増したり耐久性が高まる場合の支出金額。減価償却の対象となる。

「基本的に、付属設備や家具などの「モノ」の新設や取り替えは資本的支出と考えるといいでしょう。ただ、前述した少額の償却資産なら一括経費計上できます。間取り変更などのリフォーム工事の場合、全部を資本的支出とするのではなく、見積り書を見ながら、修繕費となる工事費、少額資産と振り分

少額な償却資産は一括計上  
リースの活用も有効