

不動産投資の留意点 ～収益マンションかテナントビルか～ その4

今月は「不動産投資の留意点」をシリーズで解説しています。今回は最終回で投資する不動産は、収益マンション（1棟のマンション又は区分所有マンション）か、テナントビルのいずれを選択するのかについては、それぞれの不動産の特長を理解しておかなければなりませんので、それらについて解説することとします。

1. 1棟の収益マンションの場合

(1) 修繕費

賃借人の入退去が頻繁（2～4年くらいに一度程度）にあり、その都度、部屋のリフォームが必要となり、「経年変化（※1）」と「通常損耗（※2）」による修繕については、オーナー負担とされています。

※1 経年変化：年数の経過によって当然に生じる建物の変化

※2 通常損耗：建物を使用するに当たって自然に生じる損耗

(2) 空室の発生と仲介手数料

入退去の都度、一定期間の空室が発生し、かつ、賃貸募集に伴う仲介手数料の負担が生じます。

しかし、テナントビルと異なり、長期間空室になることはあまりありません。

(3) 固定資産税の軽減

① 新築された収益マンションが、床面積要件（40㎡以上280㎡以下/戸）を満たす場合は、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸あたり120㎡相当分までを限度）の2分の1が減額されます。

② 住宅用地には課税標準の特例措置が設けられており、税負担が軽減されています。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※ 住宅の戸数は、原則1棟を1戸としますが、共同住宅の一室など、居住のために独立的に区画された部分が複数ある場合はその数とします。

2. 区分所有マンションの場合

タワーマンションに代表される不動産の「時価」と「相続税評価額」の開差を活用した相続税対策を検討する場合、明らかに節税目的で取得したと思われる不動産の価額について、他の納税者との間での実質的な租税負担の公平を著しく害するとして、総則6項の規定によって否認された事例に共通する前提条件には、以下のような事由があります。

- ① 被相続人が高齢で、かつ、病気で入院等をしているなど相続開始が近いことが推測できる状況にある
- ② 取得日と相続開始日が近い（どの程度の期間遡るのかの検討が必要）
- ③ 相続開始後、比較的「短期間」で譲渡し、譲渡価額は取得価額と近似している
- ④ 不動産の取得に際し多額の借入金を利用している
- ⑤ 租税負担の実質的な公平を著しく害している
- ⑥ 明らかに節税目的と推測される
- ⑦ 利用する意思がみられない
- ⑧ 財産評価額（申告）と時価との開差が大きい

新しい評価通達公表され、令和6年から適用されます。その結果、多くのマンションの相続税評価額が高くなります。

3. テナントビルの場合

(1) 固定資産税

住宅や住宅用地のような軽減措置がないことから、固定資産税等の負担が重くなります。

(2) 空室リスク

テナントの退去があると長期間空室のままとなるリスクがあります。しかし、頻繁な入退去はなく、リフォームの費用が生じることはあまりありません。

(3) 消費税の還付

家賃は、消費税の課税売上となることから、テナントビルを取得する際に支払った消費税の還付を受けることができます。この場合、取得者が消費税の課税事業者で、かつ、本則課税によっていることが必要です。（文責：山本和義）