

不動産投資の留意点

～新築か中古か～ その3

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、投資用不動産を取得する場合、新築物件か中古物件の一長一短を解説し、いずれを選択するかの際の参考にさせていただきたいと思います。

1. 中古物件の場合

(1) 耐用年数

中古資産を取得して事業の用に供した場合には、その資産の耐用年数は、法定耐用年数ではなく、その事業の用に供した時以後の使用可能期間として見積られる年数によることができ、原則として簡便法により算定した年数によることができます。簡便法による耐用年数の算定方法は、次のとおりです。

イ 法定耐用年数の全部を経過した資産

その法定耐用年数の20%に相当する年数

ロ 法定耐用年数の一部を経過した資産

その法定耐用年数から経過した年数を差し引いた年数に経過年数の20%に相当する年数を加えた年数

なお、これらの計算により算出した年数に1年未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合には2年とします。

(注) 中古資産の耐用年数の算定は、その中古資産を事業の用に供した事業年度においてすることができるものですから、その事業年度において耐用年数の算定をしなかったときは、その後の事業年度において耐用年数の算定をすることはできません。

(2) 修繕費が多くかかる

従前の所有者が定期的に建物のメンテナンスを適正に行っていなかった場合には、取得してすぐに修繕が必要となる場合があります。また、大規模修繕も近い将来に必要とされることがあります。

(3) 耐震基準要件を満たしているか

昭和56年以前に建築された建物は、建築基準法に定める耐震基準が強化される前の、いわゆる「旧耐震基準」によって建築され、耐震性が不十分なものが多く存在します。

(4) アスベスト問題

アスベストは人の健康に被害をもたらす危険性があることから、法律で使用が制限されるようになり、現在では全面的に使用等は禁止されていますが、昭和50年(1975年)に特定化学物質等障害予防規則の改正以前は、建材を用いた吹き付けなどにアスベストが使用されていました。

2. 新築の場合

(1) アスベスト問題や耐震制に対する問題はない

(2) 不動産取得税の軽減

不動産取得税とは、不動産を取得したときに課せられる税金で、毎年かかる固定資産税とは異なり、取得したときに1度だけかかる税金で、一定の要件を満たす新築住宅には軽減措置の適用を受けることができます。

イ. 新築住宅(特例適用住宅:課税標準の特例)

(固定資産税評価額-1,200万円/戸)×税率

※ アパート等については、貸室1室につき40㎡以上240㎡以下であること

ロ. 住宅用地(税率の特例措置)

税率は原則4%ですが、住宅・土地については、新築に限らず3%が適用されます。

なお、この特例は、令和6年(2024年)3月31日までの取得について適用されます。

(固定資産税評価額×1/2×3%—一定の軽減額)

(3) 新築住宅の場合の固定資産税の軽減

新築された居住用の貸家の建物が、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。

また、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。

(文責: 山本和義)