

不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第38回

⑤賃貸経営の命運を握るローンと税金

不動産ビジネスにおいて、金融機関との折衝は避けては通れない道といえるだろう。高額な取引を主とする不動産ビジネスの現場では、税金対策を行うか否かで事業としての将来性は大きく変わる。専門的な知識やノウハウが求められる場面が多い中で、不動産オーナーが身につけるべきものは何か。そして、専門家たる税理士の存在の重要性も筆者は語る。

前回は損失の最小化を図るための方策をお伝えしました。今回はキャッシングフローの中で大きなウェイトを占めるローン返済と税金対策をお伝えしていきます。

不動産の購入にあたり借り人を行った場合、毎月の返済額を減らすには当然にキャッシングフローは良くなります。

返済額を決める要素は「元金（いくら借入を行ったか）」「返済期

返済中のローンの金利を安くする方法は「借り換え」と「金利交渉」の2つです。借り換えを行なう場合は、①抵当権抹消及び設定登記費用、②印紙代、③各種手数料や団体信託生命保険、④契約内

融機関に事前審査を掛けたところ、この金利で事前承認が出てきました。ただ、御行とはこれまでの付き合いもあって借り換えはなくなくして、この金利に合わせてもらえないか相談したいのですが」と持ち

今月の筆者

●プロフィール

宅地建物取引士、賃貸
不動産経営管理士、一
般社団法人不動産ビジ
ネス専門家協会登録専
門家



株常盤不動産
リーシング事業部部長
三好 貴大

えますので、全体像とのバランスを考える必要があります。

次に税金対策ですが、最初に考えるべきは「個人と法人のどちらで保有した方がいいのか」です。例えば、給与所得800万円のサラリーマン投資家が満室想定時の年間家賃収入2,000万円の不動産を購入する場合、空室損と運営費が30%発生し、融資は2億円を金利1.5%の

ただし、個人で保有した方が良いケースも多々あります。法人の場合は税理士に依頼するケースも多く、法人単体の維持費として年額50万円ほどかかる可能性があるため、節税効果より維持費が上回ってしまうケースもあります。また、5棟又は10戸以上保有している不動産オーナーは「事業的規模」として認定され、届け出や必要書類を作成して青

が様々で、不動産にまつわる資産税は特殊な領域です。長いお付き合いの先生がいる場合には、セカンドオピニオンとして関わっていただきことも検討する必要があると思います。

次回は最終回として、不動産オーナーの誰もが頭を抱える賃貸経営上最大のキヤツシユアウト要因「大規模修繕」についてお伝えします。

てもらえる可能性が格段に向上します。

その他、自己資金で一部繰上返済（内入れ返済）を行って元金を減らすことで返済額又は返済期間を減らすことも可能ですが、空室による無収入期間や突発的な設備の修理費発生を考慮して、一定の自己資金は手元に残します。また、投資効率を考えればその自己資金を使って新たに不動産購入に充てた方がいい場合もあります。返済期間を延長してもらつて毎月の返済額を減らすことも可能

定した場合、不動産を「個人で保有した場合」と「法人で保有した場合」では、税額100万円以上の差が生まれる可能性があります。

また、経営セーフティ共済の活用（積立金は全額経費計上可能で、最大800万円まで積立することができます）や生命保険の活用、死亡退職金制度を利用した相続対策など、状況に応じて法人を活用することで多くのメリットを享受する

円の所得控除を受ける
ことができます。5棟
又は10戸未満の場合で
も青色申告することで
10万円の所得控除を受
けることができますの
で、白色申告をされて
いる方は青色申告する
ことをオススメします
。その際は管轄して
いる税務署へ「青色申
告承認申請書」の提出
を忘れないようにしま
しょう。

「コラムのご感想・ご意見は下記まで！」

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-probiz.com>