

「困ったなあ」

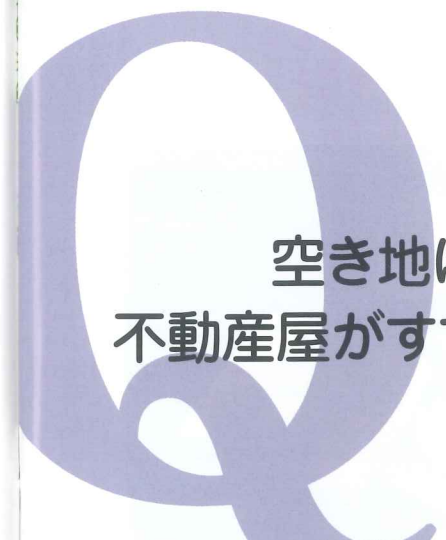
「答ええます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささきともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

空き地に賃貸住宅を建てると 不動産屋がすすめてくるのですが…



先生はわが家と長いお付き合いなので、ちょっと相談に乗っていただきたいのです。

3年前、90歳で親父が亡くなった時、遺産に預貯金があまりなく、今住んでいる家と70坪の空き地を私名義とする代わりに、妹に金を払い、相続税もあって自分の預金を下ろさなければなりませんでした。

その空き地についてのご相談です。今はとりあえず何台か駐車させているだけなのですが、私もまもなく70歳になるので、子供が苦労しないよう、今からちゃんと考えておかななくてはと思うようになりました。最近、相続税課税の基準が引き下

げられたこともありまし。

と思っところ不動産屋が来て、賃貸住宅を建てなさいよ、大きく節税になりますよと熱心にすすめてきたのです。もちろんアパート賃料が毎月入ってくるのは魅力です。

問題は建設資金です。高齢の無職者なので、私はもう口を組めません。残った預金2000万円は老後に残しておきたいし、と言うと、頭金なし

でも、土地(と建物)を担保に銀行は金を貸してくれる、毎月の返済は賃料を充てればよいと言うのです。借り手がいなければ賃料は入らないよと言うと、長期家賃保証もするので心配無用だ、皆さんどんどん建ててい

ると言うのです。なんだか渡りに船のようない話すぎて、先生にご相談することにしました。



登記や図面、返済計画など資料を持参されたので、内容はよく分かります。3年前、その土地を売却してお金を作るという話もあったけれど、親父の遺産だからとりあえずそのままです。なったのでしたね。

まずは相続税の話からしましょう。この土地の評価額は路線価(時価の8割程度です)5000万円ですが、これが賃貸用不動産になると、借地借家法が借家人に特別の保護を与えているので、その79%になります。建物については固定資産税評価額(時価評価の半分程度)からさらに3割ほど低くなります。

今すでに賃貸住宅が建っているのなら万々歳の話ですが、今から建設するのでは大変ですよ。1億円の建設資金というのはずいぶん高いと思いますが、60㎡間取りが1階と2階各3室、賃料収入月90万円、つまりは年1000万円。金利を入れて15年での返済終了は、数字上はおそらく正しいでしょう。

しかし、不動産屋の「家賃保証月90万円」は曲者で、永久の

保証はないのですよ。建物の老朽化に伴って空き室が増えたり賃料値下げの必要が生じると保証額は値下げされるものなのです。また、営繕や補修でかなりの現金が出ていくことも考えておかねばなりません。

つまり、アパート建設による相続税メリットと、投資リスクに晒される金額とのバランスをよく考える必要があるのです。賃貸住宅市場は今後とも供給過剰状態が続くでしょう。大体が世の中、少子化で人は少なくなり、家は要らなくなる傾向なのです。

おまけに貸家になると、相続

後が大変ですよ。兄弟2人の子供さんで、今の状態のまま2つの不動産を各相続する形になるのなら、あとは差額のやり取りで済むし、70坪を分筆して各所有にするという手もあります。その旨遺言をしておけば争いも起きないでしょう。しかし、賃貸住宅を建ててしまうと相続に大家の地位が伴うし、売却も難しい。立ち退きを求めるには家賃数カ月分の立ち退き料が必要だし、建物取り壊し費用もバカになりません。

結局、何も建てずに兄弟に相続してもらうほうが無難だと私は思いますよ。

建設のメリットと投資リスクのバランスを考えること。 何も建てずに兄弟に相続してもらうほうが無難と思います。

