逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率 96.64%（2023年11月時点）

2023 11・12 月号 Vol.94

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行 株式会社レントライフ 本社 マーケティング課

レントライフ　オーナー

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしています。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.94 専用 お問合せフォーム

今号のお題目

《特集》取り壊せば損！古い賃貸住宅こそが利益と節税効果を生む

相続対策で古アパートリノベーション

■連載 アパートマンション預かりくん事例紹介　変わる需要に合わせたフルリノベーション 築36年のマンションが大変身！

■海外の賃貸事情と文化　世界が持つ多様な住まいのスタイル

古い賃貸住宅こそが利益と節税効果を生む

取り壊せば損！

相続対策で古アパートリノベーション

建築価格高騰で新築の期待利回りが低下

ここ数年、建築資材の高騰が激しい状況が続き、新築のアパート・マンションの建設費が急上昇し、投資を積極的に行ってゆく経済状況ではありません。

高騰している原因は、２０２１年に始まった新型コロナウイルスによるウッドショックに続き、２０２２年にはウクライナ情勢も加わったことから、ウクライナ情勢を起因とするロシアへの経済制裁で建築資材の高騰が収まる状況が見えてこないこと。さらにガソリン代や電気料金の高騰、そして従来から続く慢性的な職人不足で人件費が上がっていることなどが考えられます。また低金利政策による「悪い円安」の継続も大きな要因となっています。建築資材の多くを輸入に頼っている日本では、円安も高騰の原因の一つです。ここ１～２年の円安の原因は、日本の低金利政策が原因とされています。円安は輸出には有利に働きますが、輸入には不利に働きます。２０２２年に入って以降、円安が進んでいることから、建築資材もますます高騰しているのです。日本が現在行っている低金利政策を転換し、利上げに踏み切れば、とりあえず円安は解消されていくものと見込まれます。

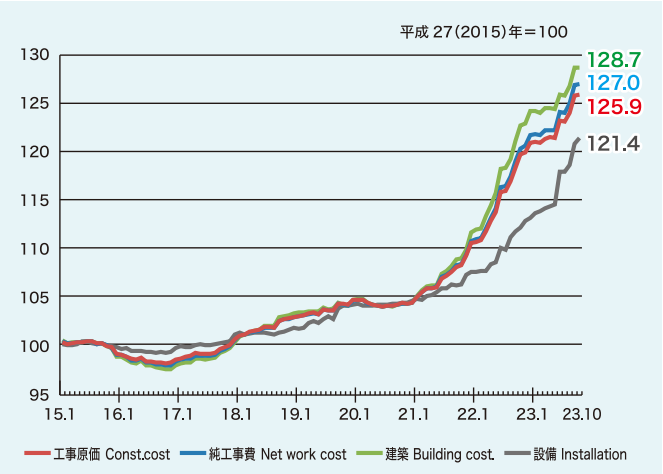
円安が解消されれば、輸入に有利に働くため、建築資材が安くな

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■ 長 野 店　長野県長野市栗田 2007　TEL.026-219-5580
■ 松 本 店　長野県松本市島立 940-1　TEL.0263-40-5001
■ 諏 訪 店　長野県茅野市ちの 2767-2　TEL.0266-82-5101
■ 伊 那 店　長野県伊那市中央 4561-7　TEL.0265-77-2580
■ 飯 田 店・飯田ショールーム　長野県飯田市北方 1157-2　TEL.0265-25-8050
■ 横浜支店　神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10　TEL.045-470-3213

［本社］　長野県長野市栗田 2007　レ・コンフォーティ長野駅東 3F　TEL.026-217-0257

■2023年10月まで建設物価建築費指数の推移
（東京・集合住宅RC造）



出所：一般社団法人建築物価調査会建設価額建設費指数より　※2023年9・10月は暫定値

る見込みが高くなります。片や政策金利が上がれば、住宅ローンの金利も上がり、住宅需要も減退していきます。円高となり、住宅需要も冷え込めば、建築資材も相対的に下がっていく可能性はあります。ただし、金利が上がったとしても、建築業界の人手不足の解消には繋がりません。根本的な原因は未解決のままであるため、建築費の高騰がまだまだ続く可能性はあります。

このように建設費が高騰しますと賃貸住宅建築にも大きな影響が出てきます。例えば、長野県内での、鉄筋コンクリートのマンション建設費はここ数年で2割以上も高くなりました。コロナ前の低層鉄筋コンクリートマンションの建設費は3～4階建て、単身向き30㎡～40㎡、12～15世帯で坪当たり単価はおよそ80万円でしたが、2023年時点では約105万円と、30％も上昇してしまいました。こうなれば賃料も30％くらいアップさせなければいけませんが、そう簡単な話ではありません。建設費が上がった分、賃料を高く設定すれば良いという理論は成立しないのです。と言うのは、賃料は需要と供給のバランスで決まってきますから、地域や立地によって大きな差が出てくるからです。当然、長野県内の中核都市では賃料の値上げもある程度は考えられますが、片や中小都市では需要が少ない分、賃料に転嫁することは難しくなります。したがって、その差は大きくなり、東京・横浜などの大都市と地方との差は更に拡大します。しかし、一番の要素は賃貸需要を支えている年齢層の人口が激減し続けていることにあります。したがって、賃料が上がっていくことは、この先ほぼ期待できない状況になっているのです。今や新築マンションの建設費は億単位になっていますから、投資に対する借入も億単位になり、30年も40年も返済していかなければならず、下手をすると賃料収入がすべて返済で飛んでしまうなんてことにもなりかねません。余程の大金持ちでもない限り、利回りの悪い大型の新築賃貸投資には手を出せなくなってきました。

投資するなら所有のアパート・マンションに！
リフォーム費用を掛けても修繕のための費用なら相続財産評価は上がらない！節税対策として有効

実は、新築建設費が高騰している状況はアパート・マンションを所有しているオーナーにとっては、逆にビックチャンスになるのです。何故なら築20年30年経っていようが、建物の基となる躯体がある程度しっかりしていれば、新築に建て替えるより少額のリフォーム投資で大きな収入を得ることができるからです。なぜなら、建物の価額（相続税評価額）は固定資産税評価額を使います。すなわち建物の相続税評価額は通常、固定資産税評価額と同額ということになります。築年数が経過していれば建物の固定資産税評価額はかなり減価している筈です。建物の固定資産税評価額は、所在地の市区町村によって計算されますが、建物の経年劣化を反映して、3年に一度の見直しで徐々に減額されていきます。さらにリフォームであっても、通常の修繕の範囲内であって建物の価値を高めない、いわゆる設備の刷新等の資本的支出にあたらない工事の場合は、リ

通常の建物維持管理のための修繕

壁紙張替え / 屋根の防水塗装
外壁の修繕・塗装
雨漏りの修繕　など…

相続税評価額に加算されない
＝
相続税対策になる！

フォーム費用を掛けても相続財産評価には加算されないという利点があるからです。例えば、雨漏りの修繕、屋根の防水塗装・補修、外壁の塗装・補修、壁紙の張り替えなど通常の維持管理のためのものは修繕費となり、資本的支出にはあたりません。これらの費用がたとえ数百万円になったとしても建物の価値が高められることにはならず、相続税評価額に加算する必要はありません。このように、資本的支出にならない修繕にとどめると、費用を支出しても建物の価値は増えないため、相続税対策として有効です。ですから生前に預金等を使ってこれらの修繕をしておけば、金融資産を不動産に変えることができ、相続財産を減らす節税対策になります。また、リフォーム費用を借入れることも資産を減らす意味では大きな相続対策になり、しかも子孫に優良資産を残すことができます。すなわち相続税評価を上げず、子孫に優良資産を残すことができるのです。

修繕費と資本的支出との違い

修繕費について注意すべきことは、修繕費として認められる範囲は通常の維持管理や修理のために支出されたものだけだという点です。

マンションやアパートのリフォームなどで修理することによってその資産の価値を高めるものについては「資本的支出」として取り扱われ、修繕費としては認められません。建物、機械、備品などの修理・修繕にかかった費用は、「修繕費」として処理します。ただし、修理・修繕であっても、資産の性能をアップさせるものなどは、新たな資産を購入した事と同じと考えられます。これを「資本的支出」といい、「修繕費」として経費に計上することはできず、その支出額を取得原価に加えなければなりません。更に毎期の事業所得の申告では、減価償却によって、数年かけて費用化していくことになります。

アパート・マンションの相続税評価で資本的支出として扱われるリフォームは

前段のように資本的支出とは、固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分の金額をいいます。

すなわち、賃貸物件をパワーアップさせるための費用になります。具体例としては…

レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます
レントライフ便りを請求する