

① 土地・不動産活用の 相談業務における注意点

● 近年堅調な動きを見せるアパ・マン建設ですが、最近では空室率が上昇傾向にあり、金融庁もアパートローンに慎重な姿勢を見せるなど、状況の変化は見逃せません。本稿では、組合員の資産を守るJAとしての、相談業務における注意点を解説します。

明日クリエーション株式会社
代表取締役 清水 暁



住友信託銀行（現三井住友信託銀行）にて法人営業・市場部門を経てプライベートバンキング部副部長、藤沢・渋谷支店長等を歴任。その後、JPモルガンアセットマネジメント執行役員を経て、現在は経済法令研究会専任講師。JAなどでの講演多数。

はじめに

JAの職員にとって、組合員・利用者からの土地や不動産に関する相談は避けて通れないテーマといえます。

【表1】は、家計資産の種類別にみた一世帯当たりの家計資産（二人以上の世帯）の内訳です。

このデータはJAの組合員のみではなく、全国の一般的な世帯の資産構成です。平成二六年において、一般的な世帯の資産構成の六六・六%が不動産となっています。組合員の不動産保有比率はかなり高いことが推測さ

れます。

組合員にとって、土地や不動産は先祖代々引き継がれる大切な資産です。実際に、組合員・利用者からの不動産活用等の相談の増加を実感されている方も多いでしょう。

一方で、計画性がないまま不動産活用に乗り出し、問題となつてきた事例も聞かれるようになってきました。不動産事業が立ち行かず、やむなく不動産を売却したにもかかわらず、金融機関からの借入れが残つてしまふような最悪の事例も散見されます。

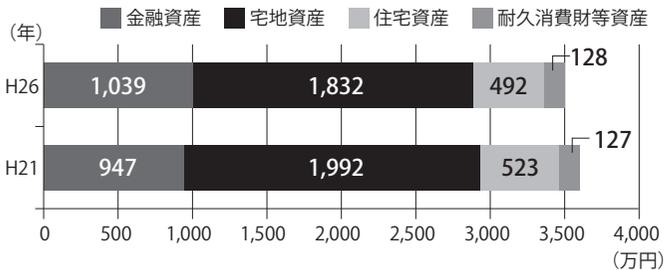
このような事態はもちろんと
して、地域社会の未来を築き、
組合員に奉仕するJAとして

は、組合員からの不動産活用に関する相談に対し、真摯に専門性をもって対応していく必要があります。むしろ、組合員から相談を受けるのではなく、「潜在的なニーズ」を抱えているおそれのある組合員には、JA職員
のほうから積極的な声かけをしていくことが望まれるでしょう。

不動産相談の増加の背景

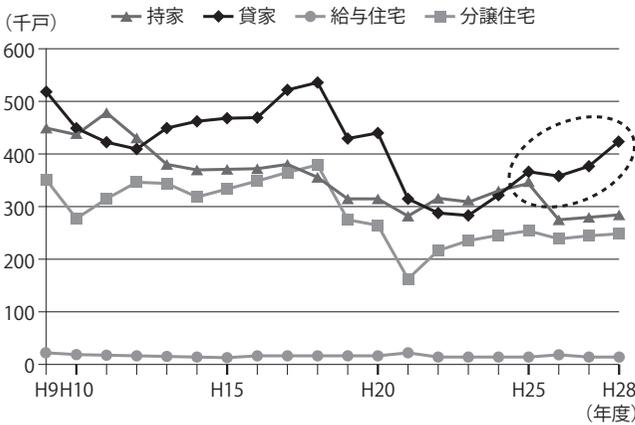
【図表2】は、利用用途別の新設

【図表1】家計資産の種類別 1 世帯当たり家計資産（二人以上の世帯）



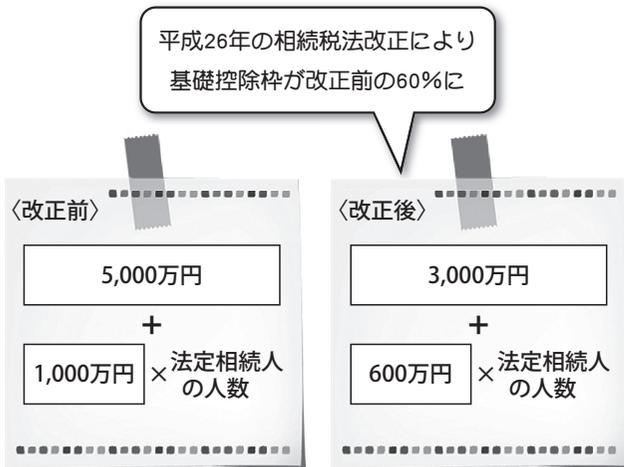
（出所）総務省統計局「平成26年全国消費実態調査 家計資産に関する結果」より作成

【図表2】新設住宅着工戸数の推移（利用用途別）

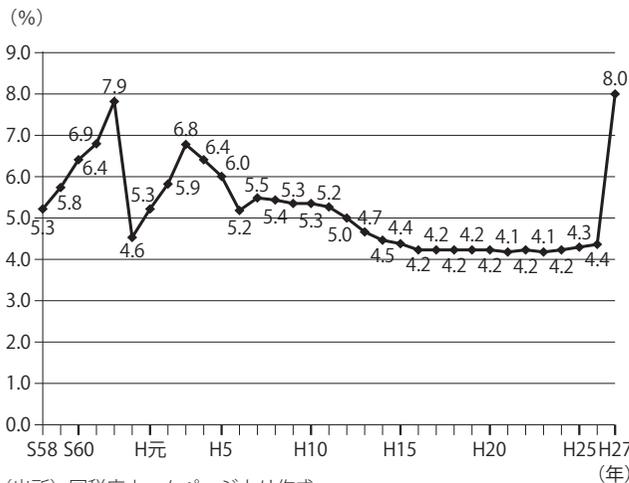


（出所）国土交通省「平成28年度住宅経済関連データ 住宅建設の動向」より作成

【図表3】平成26年相続税の基礎控除の改正のイメージ



【図表4】相続税の課税割合の推移



（出所）国税庁ホームページより作成

住宅着工戸数の推移です。平成二六年度以降で持家や分譲住宅の伸びが微増であるのに比較して、平成二五年度あたりから貸家の新設件数は大きく伸びていくことがわかります。

この原因は、平成二六年に改正された相続税法にあると推測されます。平成二六年には、相続税の基礎控除を六割に引き下げるなど、一〇年ぶりの大幅な改正が行われています（図表

3）。実際にこの引下げにより、相続税が課税される対象者の割合は、四・四％から八％にまで上昇しています（図表4）。

このような税法の改正を踏まえ、前出の図表2のように、相続税対策としてアパート建設等の不動産活用が活発化しています。もちろん、こうしたアパート建設ラッシュともいえる状況の背景には、アパート建設業者等の地主への積極的な働きかけ

がありました。

また、金融機関もこの動きに積極的に対応しました。次頁図表5は、民間金融機関の「アパートローン」の新規貸出件数と新規貸出額の推移です。やはり、平成二五年度ごろから急激に件数と新規貸出額が増加していることが読み取れます。

次頁図表6は、平成二六年度の業態別のアパートローン新規貸出の状況ですが、特に地方銀

行が積極的に取り組んだ様子が見えられます。

しかし、このような急激な動きに対し、様々な問題が発生しています。組合員・利用者にとっての不動産活用の留意点を整理するにあたり、まずは現状発生している課題を確認します。

まず一番の課題は、空室の増加です。前述のように急激な賃

急激な伸びの「反動」

② 事例で考えるトラブル防止

策と説明の仕方

ここでは、トラブルに
なることが想定される賃
貸住宅経営に関する事例
を取り上げ、その防止策
を解説します。また、望
まれる説明や、的確なア
ドバイスの方法について
も検討します。

株式会社リフレ
講師 加藤 充也



1989年富士銀行（現みずほ銀行）入行。2008年には個人営業の最上位部門「富裕層担当役職者部門」にて行内1位となる。2013年に退職後、株式会社リフレに所属し、講師業を開始。

事例1

他者からの提案で賃貸住宅経営を決めかけている場合

高齢の組合員Aさんは、夫婦二人で暮らしており、ご息子は都市部で家庭をもっています。先日、訪問した際に賃貸住宅ローンを検討しているという話題になり、「某ハウスメーカーの営業担当者から、『所有している土地を活用して賃貸マンション経営をすれば、相続税の節税になる。家賃保証を利用すれば、空室の心配もない』と言われた」とのことでした。このまま融資を進めてよいのでしょうか。

想定されるトラブル

① 相続対策としてそこまでする必要がなかった。他に適切な

方法があった。

② 相続対策としてはあまり効果がなかった。

③ 経営が成り立たなかった。

未然防止策

子息との相談も含め、冷静に考えるきっかけを提供する必要があります。また、賃貸住宅経営に必要な知識をできるだけお伝えしましょう。

〈解説〉

この事例でまず考えなければならぬのは、どこまで精緻な試算に基づいて提案がなされているのか、ということ。遊休地に賃貸物件を新築すれば、土地の評価は更地評価（路線価評価）から貸家建付地評価（路

線価評価×（1－借地権割合×借家権割合）（注1）となるので、評価が下がります。

また、建物は時価評価が固定資産税評価（一般的に時価評価の五〇〜七〇％）になるので、ここでも評価が下がります。つまり、土地も建物も評価が下がるのです。極端に言うところ、部分だけを説明して、該当物件のみを対象に話を進めることもあり得ます。相続対策は本来、全資産内容を相続税評価に引きなおし、その方の家族構成に基づいて試算する必要があり、万一のこと起きた場合、

総資産はいくらで、相続税はいくら必要なのか、さらに、支払える現預貯金はあるのか、足りないとするばいから不足するかを試算し、それらの結果に基づいてもっとも有効な対策を検討する必要があります。

また、その試算は、信頼できる専門家が責任をもって算出したものでなければなりません。公認会計士や税理士、信頼できる金融機関やハウスメーカーの専門部署などです。試算結果を基に対策を講じるわけですから、その試算が信頼できることが大前提となります。

(注1) 貸家建付地とは、貸家の目的とされている宅地 すなわち、所有する土地に建築した家屋を他に貸し付けている場合の、その土地のこと。

○JA職員としてできること

A夫妻に対して、JA職員として最初に行いたいことは、次のとおりです。

- ・ハウスメーカー名を確認(信用力の高い業者が確認)。
- ・提案内容を確認(どこまで精

緻な試算なのか、所有資産や評価額に大きな誤りがないかなど)。

・総資産や資産内容、相続税額から勘案し、賃貸アパート建設が最適なのかを検討。

○想定されるトラブルについて

前述した想定されるトラブル①には、相続税の不足額がさほど大きくなく、当該遊休地を一部または全部を売却することで十分に賄えるケースや、他の貸地などの不動産を整理・売却することで十分に支払えるケースが考えられます。また贈与や共済の活用などにより、支払えるようなケースもあり得ます。

②では、土地の評価が都心ほど高い場合や、アパート規模が小さい場合など、いずれのケースも土地や建物の評価額が小さく、評価引き下げ効果が低いこと(一〇〇〇万円の土地と一億円の土地では、例えば同じ三割評価減でも効果に大きな差がある。建物も同じ)が考えられます。

③では、提案を実行したところ計画どおりの賃貸経営が成り立たないケースです。結果として土地・建物を手放すことにもなりかねません。

○経営計画の検討

信頼できる試算内容であり、賃貸アパートが最適な方法だと確認できてはじめて、「アパート経営が成り立つのか」という視点が必要になります。これは、特に想定されるトラブル③への対応です。家賃保証があるといつても、実際の家賃収入がハウスメーカーの保証家賃を下回れば、条件を見直されることは当然ありますので、契約内容の確認はもちろんのこと、まずは本当に賃貸経営が継続できるか、という十分な検討が必要です。

A夫妻が提案された某ハウスメーカーの収支シミュレーションについて、家賃収入や借入金利息の設定が曖昧な予測に基づく数値になっていないかなど、精査することもよいでしょう(例えば、二〇一三〇年にわた

って、家賃収入を一〇〇%近いものにしていて、近隣相場より家賃を高く設定している、借入金利息が現状の低金利のままにしている等をチェックする)。

○説明の仕方

提案内容を知ることなく頭ごなしに否定すると、気分を害され、情報を得られなくなることもなりかねません。まずはヒアリングし、どこからどのような提案がされているのか、具体的に確認すること(提案書を見せてもらうなど)が必要です。

そして、相続の基本的な考え方や、想定されるトラブル①や②についての説明や考え方(他の賃貸住宅建築・経営の具体的な事例があるとわかりやすい)、③についての説明や十分な検討、場合によっては子息への相談を促すことなども必要です。

また、JAでも相談に乗れることを説明し、一社だけの提案をそのまま受け入れるのではなく、他の提案も見てみてはどうかと問いかけることも有効です。

③ 賃貸住宅のトレンドと

マーケット動向

● 充実した相談対応のためには、組合員の賃貸住宅の安定経営のための知識も必須といえます。これまでみた相談業務の注意点とトラブル防止策を踏まえ、ここからは、賃貸住宅市場の潮流を解説します。

TSPコンサルティング株式会社
代表取締役 佐藤 毅史



ビル管理会社での経験を基に不動産管理・売買のコンサルティングを行う。研修、講演・セミナーを年間150件以上（銀行・信用金庫、上場不動産会社等）実施中。

はじめに

日銀のマイナス金利政策の影響によって金利収入が減少している地域金融機関の多くが、不動産事業者およびハウスメーカーと手を組み、土地活用の一環としてアパートローンの営業活動を強めています。不動産賃貸業に興味を示す組合員の多くは、相続税の基礎控除四〇％縮小、かつ、最高税率の引上げ、年金支給額の減額による生活への不安などがあり、これらへの対策を講じなければならぬと漠然と考えているものと思われ

ます。

しかし、現実に人口減少局面に突入した日本国内にあって、賃貸住宅は供給過剰なのではないかと思われる組合員の方も多いためです。現実の供給数（国土交通省総合政策局建設経済統計調査室の公表）をみると、二〇一六年の一年間で供給された総住宅戸数の四三％、実に四一万八五四三戸が貸家です。伸び率でも、二〇一二年から三一年もの伸びで、消費増税の影響があった二〇一四年でさえも増加を示しています（図表1）。この統計と過去の建築戸数を

みる限り、明らかに供給過剰であることは誰の目にもわかりま

す。しかし筆者は、最近の賃貸住宅市場のトレンドをしっかりと把握したうえで、現在求められている間取りや物件のグレードを押さえた供給を行えば、長く安定した賃貸経営を行うことが可能であると考えています。本稿では、昨今の賃貸住宅市場のトレンドについて、みていきます。

持家比率の低下と、賃貸住宅への選好度の高まり

図表2は、総務省統計局「住宅・土地統計調査」による世代ごとの経年による持家比率の変化を表したものです。このグラフからわかることは、高齢者世代の多くは持家を取得している一方、特に三〇〜四〇代の持家比率は、一九八八年から二〇一三年の二五年間の間に一〇％以上も下落しているということになります。その主な理由として、次のことが考えられます。

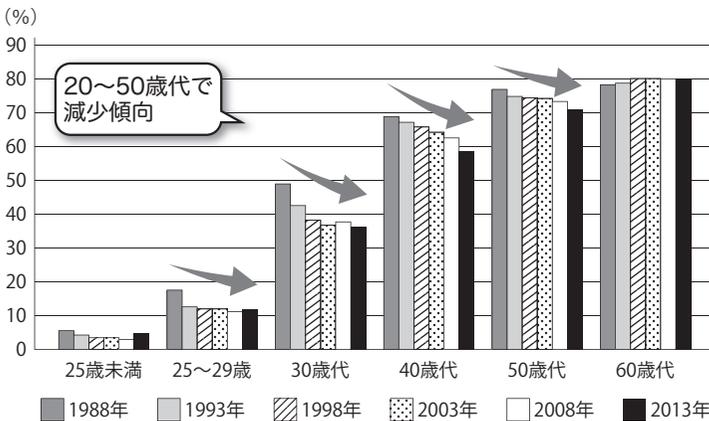


【図表1】新設住宅着工戸数と着工床面積の推移 (年)

	2012	2013	2014	2015	2016
戸数 (戸)					
総戸数	882,797	980,025	892,261	909,299	967,237
前年比	(5.8)	(11.0)	(△9.0)	(1.9)	(6.4)
持家	311,589	354,772	285,270	283,366	292,287
前年比	(2.0)	(13.9)	(△19.6)	(△0.7)	(3.1)
貸家	318,521	356,263	362,191	378,718	418,543
前年比	(11.4)	(11.8)	(1.7)	(4.6)	(10.5)
分譲住宅	246,810	263,931	237,428	241,201	250,532
前年比	(5.2)	(6.9)	(△10.0)	(1.6)	(3.9)
給与住宅	5,877	5,059	7,372	6,014	5,875
前年比	(△27.3)	(△13.9)	(45.7)	(△18.4)	(△2.3)
床面積 (千㎡)	78,413	87,210	75,681	75,059	78,178
前年比	(4.1)	(11.2)	(△13.2)	(△0.8)	(4.2)

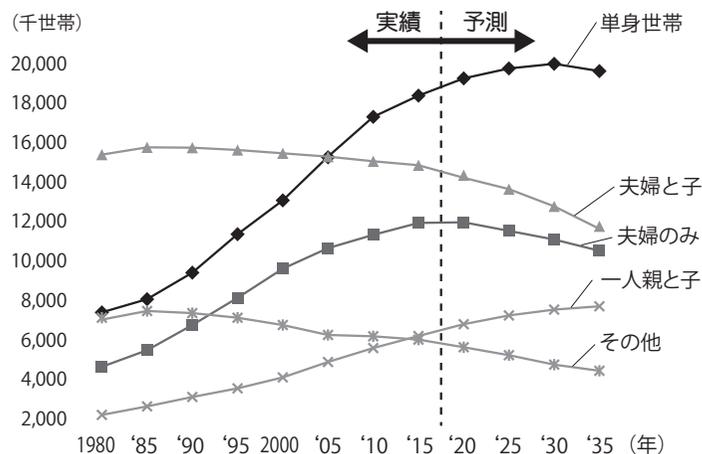
(出所) 国土交通省総合政策局建設経済統計調査室「建築着工統計調査報告 平成28年計分」をもとに作成

【図表2】世代ごとの経年による持家比率



(出所) 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」をもとに作成

【図表3】世帯数の増減



(出所) 実績値については総務省統計局「国勢調査」、予測値については国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとに作成

- ① バブル経済の崩壊による余波で就職氷河期を経た世代ほど非正規雇用の低賃金で就労する人が他世代より多い。
- ② 国税庁「民間給与実態統計調査」によれば、平均年収は一九九七年の四六七万円を頂点に右肩下がり、住居費にかける資金が逼迫している。
- ③ 価値観の多様化により、趣味

により多くのお金を使う人が増加している。
人口減少や経済の低成長といった、あまり聞こえのよくないフレーズが目立つ昨今の日本ですが、持家比率の低下、すなわち賃貸住宅を選択する人の増加は、賃貸住宅市場にとっては一つの明るい話題といえます。

人口減少時代へ突入したが、世帯数は未だ増えているという怪

二〇一六年一〇月、総務省は二〇一五年国勢調査の確定値を公表しました。それによれば、ついに総人口が初めて減少に転じたことが明らかになりました。人口減少＝住宅需要の減退

ですから、あまり賃貸住宅市場にとつて明るいニュースとはいえないかもしれません。しかし、この国勢調査をさらに細かくみていくと、一つ、面白い事実に行き当たります。それは、人口減少時代へ突入しているものの、それを構成している「ある世帯」数については増加を記録しているということです。