

収益不動産購入の注意点とポイント

どこをチェックすべきか！
収益対策のつもりが・・・
マイナス物件を掴まないために

1 購入の主目的を明確にする

- ①賃料収入を得る為
- ②投資（値上り益期待）として
- ③相続税対策（資産評価圧縮）の為
- ④その他の理由



2 目的別の注意点

〈 物件例 〉

1 棟売収益物件 ○○区「△△駅」徒歩5分

価 格 300,000,000円 (税込)

想定賃料 20,000,000円

想定利回り 6.67%

所在地：○○区△△町

構造規模：重量鉄骨造4階建 (EV付)

築 年：築25年

敷地面積： 45坪

建物面積：135坪 (賃貸面積120坪)



2 目的別の注意点

①賃料収入目的の場合

収益と利益の違い

収 益 ・ ・ ・ 純売上高（年間の賃料収入）

→100%稼働時で賃料20,000,000円

利回り 6.67%

利 益 ・ ・ ・ 収益から経費を差し引いたもの

BM費、PM費、ローン返済、諸税

申告の際に経費となる建物減価償却費



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

物件価格以外に認識しておきべき費用

- ・ 印紙代（売買契約、金消契約）
- ・ 登記費用（所有権移転、抵当権設定、同手数料）
- ・ 仲介手数料（購入額の3%+6万円+消費税）
- ・ 借入時の費用（担保調査、他）
- ・ 消費税、不動産取得税
- ・ 建物減価償却費（購入時の建物価格、経過年数）



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

BM（ビルメンテナンス）費用

- ・ 共用部光熱費（電気代、水道代）
- ・ 共用部清掃費（日常清掃、特別清掃）
- ・ 施設、設備、機器等、点検・維持管理費
（EV、火災報知器、ポンプ、自動ドア、植栽）
- ・ **修繕費**（大規模修繕、日常修繕）

↑ 購入時までの修繕履歴と今後計画を確認！



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

PM（プロパティマネジメント）費用

- ・ 賃料集金代行費（連絡取次、滞納督促、他）
- ・ 契約管理（入退去管理、更新等の確認）

↑ プロに任せる方がノンストレスです



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

取得資金は借入か？

- ・ 期間30年、金利1%で借りる
↑ $0.033 (= 1/30) + 0.01$ (金利)
利回りは4.3%減となる
- ・ 経費算入は金利だけ (元金は含まれない)
↑ 元利均等返済の場合、割合が経年変化する



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

金融機関		銀行融資		返済方式		元利均等返済方式	
借入金額		320,000,000円		種 別		変動	
年次	金利	返 済 額			残 高		
		元 金	利 息	合 計			
		円	円	円	円		
1年目	1.000%	9,198,617	3,145,279	12,343,896	310,801,383		
2 "	" %	9,290,655	3,053,241	12,343,896	301,510,728		
3 "	" %	9,383,613	2,960,283	12,343,896	292,127,115		
4 "	" %	9,477,501	2,866,395	12,343,896	282,649,614		
5 "	" %	9,572,330	2,771,566	12,343,896	273,077,284		
6 "	" %	9,668,107	2,675,789	12,343,896	263,409,177		
7 "	" %	9,764,841	2,579,055	12,343,896	253,644,336		
8 "	" %	9,862,545	2,481,351	12,343,896	243,781,791		
9 "	" %	9,961,225	2,382,671	12,343,896	233,820,566		
10 "	" %	10,060,892	2,283,004	12,343,896	223,759,674		
11 "	" %	10,161,560	2,182,336	12,343,896	213,598,114		
12 "	" %	10,263,233	2,080,663	12,343,896	203,334,881		
13 "	" %	10,365,921	1,977,975	12,343,896	192,968,960		
14 "	" %	10,469,639	1,874,257	12,343,896	182,499,321		
15 "	" %	10,574,392	1,769,504	12,343,896	171,924,929		

2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

16	//	//	%	10,680,198	1,663,698	12,343,896	161,244,731
17	//	//	%	10,787,057	1,556,839	12,343,896	150,457,674
18	//	//	%	10,894,989	1,448,907	12,343,896	139,562,685
19	//	//	%	11,003,999	1,339,897	12,343,896	128,558,686
20	//	//	%	11,114,102	1,229,794	12,343,896	117,444,584
21	//	//	%	11,225,302	1,118,594	12,343,896	106,219,282
22	//	//	%	11,337,620	1,006,276	12,343,896	94,881,662
23	//	//	%	11,451,058	892,838	12,343,896	83,430,604
24	//	//	%	11,565,634	778,262	12,343,896	71,864,970
25	//	//	%	11,681,356	662,540	12,343,896	60,183,614
26	//	//	%	11,798,234	545,662	12,343,896	48,385,380
27	//	//	%	11,916,283	427,613	12,343,896	36,469,097
28	//	//	%	12,035,512	308,384	12,343,896	24,433,585
29	//	//	%	12,155,936	187,960	12,343,896	12,277,649
30	//	//	%	12,277,649	66,334	12,343,983	0
合 計				320,000,000	50,316,967	370,316,967	

2 目的別の注意点

①賃料収入目的の場合

取得、保有の税金

- ・登録免許税、不動産取得税
- ・固定資産税、都市計画税
↑住宅用途の割合により軽減措置が変わる
最大で固定資産税1/6、都市計画税1/3（東京）
- ・店舗、事務所系の場合消費税
収入が一定額以上の際は課税事業者となります



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

減価償却費

- ・ 法定償却年数－経過年数で償却
↑ 重量鉄骨造34年、設備15年、他

※減価償却費は建物取得費から控除されます



2 目的別の注意点

①賃料収入目的の場合

収益と利益の違いを把握して決めましょう！

投資額・・・物件購入費+経費→(320,000,000円)

利回り 6.67%→6.25%

収益・・・実質売上高

→95%稼働賃料(19,000,000円)

利益・・・経費約 4,100,000円(→14,900,000円)

利回り 4.65%

返済約12,350,000円(→ 2,550,000円)

利回り 0.79%



2 目的別の注意点

① 賃料収入目的の場合

初年度				
		キャッシュベース		税務上
収入	満室時賃料	20,000,000		20,000,000
	実際稼働 礼金・更新料、他	19,000,000 95%稼働 0		19,000,000 95%稼働
	経費	BM費 PM費 資金返済 固都税 減価償却費	1,650,000 1,045,000 12,350,000 元利とも 1,400,000	1,650,000 1,045,000 3,145,000 利息のみ仮 1,400,000 13,771,000
申告所得額				-2,011,000
所得税・住民税			0	0
利益		2,555,000		2,555,000
11年目				
		キャッシュベース		税務上
収入	満室時賃料	20,000,000		20,000,000
	実際稼働 礼金・更新料、他	19,000,000 95%稼働 0		19,000,000 95%稼働
	経費	BM費 PM費 資金返済 固都税 減価償却費	1,650,000 1,045,000 12,350,000 元利とも 1,400,000	1,650,000 1,045,000 2,182,000 利息のみ仮 1,400,000 0
申告所得額				12,723,000
所得税・住民税			3,816,900	3,816,900
利益		-1,261,900		8,906,100

2 目的別の注意点

②投資（値上がり益期待）の場合

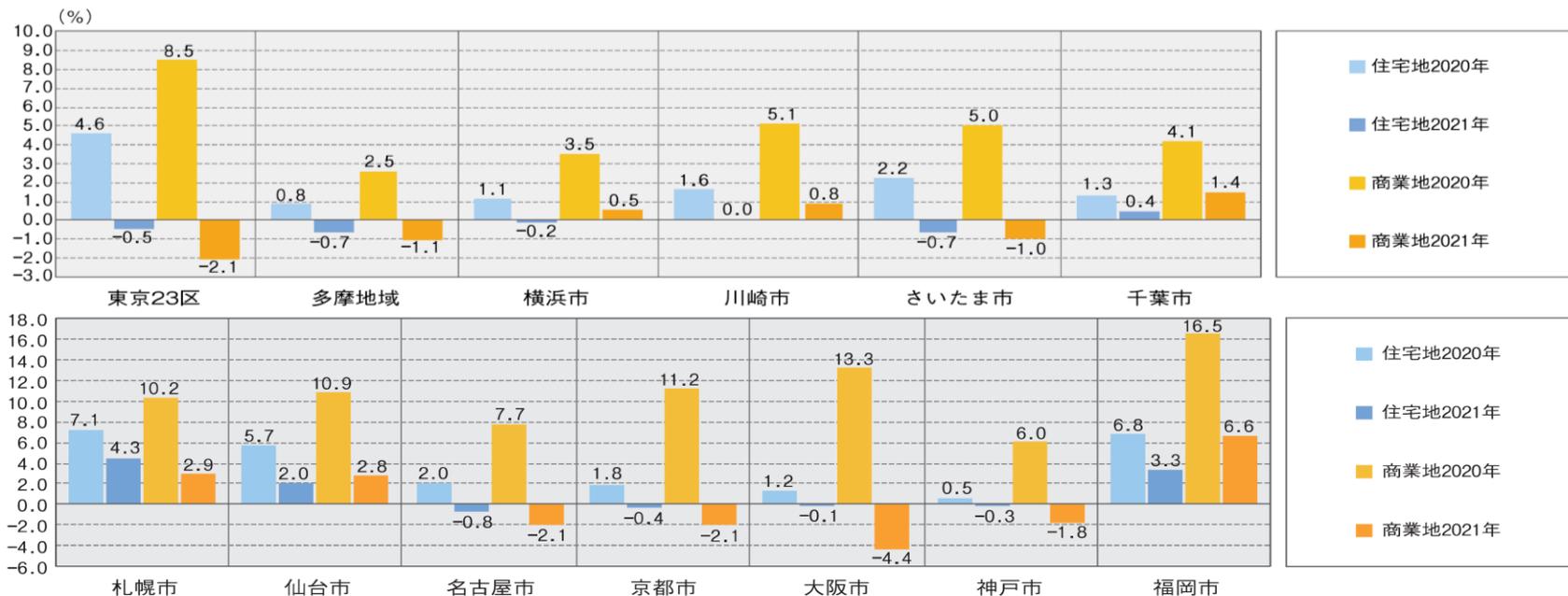
- ・ 値上り確実物件という売物件は見たことがない
- ・ 市場価値が需要 > 供給となれば価格は高騰
- ・ 新築物件、中古でも不動産会社が売主の物件は売主の利益が含まれています
 - 自ら土地購入、建築すれば割安にはなるが
- ・ 不動産譲渡益については、保有期間の超短期により税率が変わります



2 目的別の注意点

②投資（値上がり益期待）の場合

令和3年地価公示では、全国平均は（全用途6年ぶり、住宅地5年ぶり、商業地で7年ぶり）に下落となった。新型コロナウイルス感染症の影響等により、地価は全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は、用途や地域によって異なります

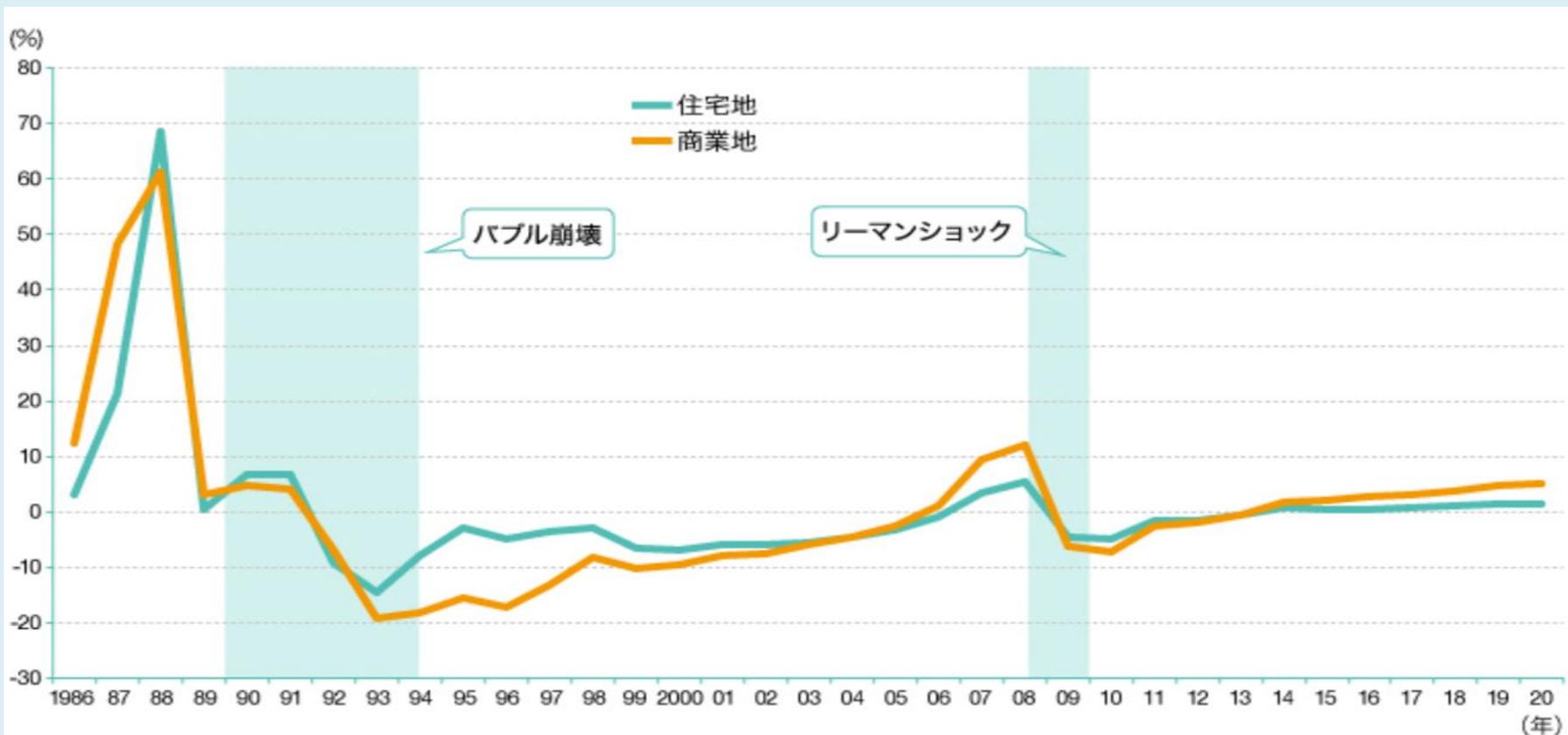


データ出所：国土交通省「地価公示」



2 目的別の注意点

②投資（値上がり益期待）の場合



首都圏地価変動率の推移（出典：国土交通省「地価公示」）



2 目的別の注意点

③相続税対策の場合

- ・ 借り入れをすること = 相続対策
この認識は間違っています
- ・ 価格と相続評価の差がある（低い）物件を相続時の保有していることが対策となります
- ・ 相続税は増税傾向であり「相続対策」といわれるものに次々蓋がされています
今良くても来年ダメというケース
- ・ 受け継ぐ方との意思疎通（確認）



3 まとめ

- 購入価格以外の経費
- 購入後の経費（継続的、一時的）
- 物件及び周辺地の将来性
- 保有を続ける物件と手放す物件



ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net