

所有と賃借の税務と会計 (資産と収益の間)

少し前のこと、A社社長から「本社工場がある場所は全部借地であるが、地主筋より底地を買い取ってこないかという話がある。については判断材料としてどの位の価格が妥当価格と思うか」というような質問があった。聞き取った現況は下記の通りである。

- ・借地地積 500坪
- ・賃借料 3,000千円(年)
- ・公示地価 坪100千円(周辺地価)
- ・借地権割合 50%
- ・固定資産税 300千円
- ・借地期間 20年経過(旧借地権)

(計算しやすくするため修正してあります)

このような場合、貴方だったらどのように考えるだろうか。

一昔前の話であれば、実勢価格(坪100千円)に借地権割合を加味し、500坪×100千円×50%=25,000千円とするのが概ね妥当ではないかと考えたと思う。しかし、今はそれでは一寸間違うのではないだろうか。

私は、所有する場合と賃借する場合の損益に与える影響と不動産所有の期待利回りを基に計算するのが最も合理的ではないかと考えた。具体的な考え方、計算は次のようになる。

- ・賃借する場合 現在3,000千円の地代は損金となっているので、その分税負担(実効税率40%とすると1,200千円)が減る。従って、実質負担は1,800千円となる。
- ・所有する場合 固定資産税・都市計画税(取得税は一時的負担なので含めない)300千円だけが経費となり、その40%を控除した金額180千円が実質負担となる。
- ・不動産所有の期待利回りを10%とすると価格算出の計算式は「(1,800-180)千円÷10%」となり、算出結果は16,200千円となる

何だか分かりにくいかもしれないが、要はこうしたケースでも収益還元法の考え方をすべきだと思うのだ。事例の場合、底地を16,200千円で買い取れば利回り換算で10%の不動産を取得したことになる。最初の考え方では利回りは

6%程度に落ちてしまう。もちろん、期待利回りを6%とすれば結論は同じになってしまうが、結論ではなく考え方が大切と思うのだ。

これに関連することあるが、事務所や店舗を賃借している中小企業が、銀行等から「今支払っている家賃の範囲の借入返済で自社名義の不動産を取得できません」というような提案を受けるケースがある。こうした場合、今まで払っている家賃と同額位だったら借入を起こしても問題ないだろうと考え易い。しかし、法人の場合、個人の住宅ローンと違って、家賃負担軽減額=借入返済可能額とはならないことに注意が必要だ。

事例のA社と同じであるが、今払っている家賃は全額経費となる。当然、その分税負担が減る。しかし、所有した場合、経費となるのは固定資産税だけだ。当たり前だが、借入返済はキャッシュとしては出て行くが経費となる訳ではない。だから、その他の条件が変わらなければ「家賃負担減少額-家賃負担減少額×実効税率」で計算される金額が概ね借入返済可能額となる。その辺を間違えないようにしないと「所有しませんか」という甘い誘いに負け、買った後で借入返済に苦しむことになりかねない。

又、これも同じ考え方であるが、現在既に一定の賃貸収益を挙げている保有不動産を処分するかどうかの場合、常に利回りを前提に検討することが必要となる。簿価であるとか、周辺実勢価格だとかではなく、「(賃貸収入-税負担)÷利回り」で計算される金額が重要なのだ。

例えば、5,000千円の賃貸収入がある土地・建物は、利回りから言えば10%で50百万円、5%では1億円の価値を持つ。多分、周辺の公示地価等から算出する価格と比較するとかなり高くなる。現在の低金利下、こうした収益物件は利益への貢献度は大きい。銀行が「売って借入を減らして欲しい」と言ってきたら「諾」と言っただけではいけない。10%の金利で借入していれば別であるが、大抵の場合、損することになる。

不動産を所有するにしても処分するにしても、当分の間は資産的価値よりも収益的価値を重視すべきではないだろうか。特に、他人資本(負債)依存度が高い中小企業においては、そのような考え方で臨んだ方がいい。