

不動産税務相談の現場から⑧【随時掲載】

サブリースよもやま話（その1）

自己資金ゼロで始める賃貸マンション事業の誘惑

水野 元美

よつば税務不動産合同事務所 共同代表
(税理士・行政書士・宅地建物取引士)

読者の皆様の中には、まだ記憶に新しい方もいらっしゃるかと存じますが、今を遡ること5年ほど前、銀行や不動産賃貸オーナーを巻き込んでマスコミを大きく賑わせた事件がございました。

その事件とは、当時、S社が個人投資家向けに販売していた女性専用シェアハウス向け不動産融資を巡る「かぼちゃの馬車」事件です。

S社は物件の販売にあたり、物件オーナー（投資家）との間で、30年間一括借上げを行う、「サブリース契約」締結を条件として長期にわたり安定収入が得られることや、購入資金の全額を地方銀行のS銀行が融資を行うこと、つまり頭金なしでも物件オーナーとなれることを謳い文句に、全国から購入者を募っておりました。

購入者の大半は、手軽に副収入が得られるとの甘い言葉に騙されてうっかり手を出してしまった、いわゆる「サラリーマン大家さん」であったと聞きます。

事件の発端は、S社の物件オーナーに対するサブリース賃料の未払が発生したことでした。

自己資金ゼロで購入した投資家は借入金の返済に窮し、S銀行に対し

て返済猶予を求める訴訟が各地で提起される事態となりましたが、結果的にS社は破綻し、返済不能となった多くの個人投資家が自己破産に至るなど、大きな社会問題となりました。

この事件の主因は、金融機関と不動産業者とが共謀して書類を改ざんするなどの不正融資が行われた点にあります。もう一つの大きな背景として、「サブリース契約」の存在が挙げられます。今回はこの「サブリース」を巡るエピソードについてお話ししたいと思います。

申告業務の受任

「かぼちゃの馬車」事件から遡ること十余年、当職がまだ開業して間もない頃のお話です。(なお、個人が特定されないよう一部事実と異なる設定をしております。)

クライアントのA様は千葉県内の某私鉄沿線にお住まいで、駅から徒歩5分ほどに複数の不動産をお持ちの方でした。

当職との出会いは、A様の賃貸アパートを管理する知人の不動産業者からの紹介により道路用地の買収に伴う譲渡所得稅の申告業務を承ったことに始まります。

A様は公務員を定年退職後、共済年金に加え、相続で受け継いだアパートや駐車場の賃貸収入で悠々自適の生活を送っておられました。

賃貸アパートと駐車場は、幅12mの主要県道に面した約400坪の路地状敷地（いわゆる「旗竿地」）の奥手にあり、隣り合う形でご自宅が建っておりました。

これまでA様は、確定申告を全てご自身で行っていらしたようですが、「もう年だし、今回の（譲渡所得稅）申告も丁寧に見てもらったので、毎年の確定申告もよろしくお願したい。」とのことで、その申告をご縁となり、毎年の確定申告業務を受任させていただくこととなりました。

それから2年ほど経ったある日、確定申告に必要な資料をお預かりするためA様宅を訪問すると、「いつも父が大変お世話になっております。長女のBと申します。」と40代くらいの品の良い女性が玄関口に出てこられました。

お父様のA様は一体どうされたのかと思い事情を伺うと、ここしばらくご夫婦で体調が思わしくなく、B様が実家に戻り、付き切りで両親の看護をされていたと聞かされたこと

でした。

するとB様は唐突に、「実は、この度、古くなったアパートを建て替えることになりまして、不動産会社と賃貸マンションの建築請負契約を結びました。父がこんな状況なので、私が父に代わって対応させていただくことになりましたので、どうぞよろしくお願いします。」さらに、「不動産会社からは、建築代金に係る消費税還付が受けられると聞いておりますので、申請手続は先生にお願いできますでしょうか?」とおっしゃいました。

建替え計画への違和感

突然のお話に当職も少々戸惑いました。

そこで理由を尋ねると、「実はそれ以前から父は建替えの話を進めていたようなのですが、このような状態になってしまい、急遽私が引き継ぐことになりました。業者さんからは、『お父様に万一の事があった場合、莫大な相続税がかかることになるので、建て替えるなら一日も早い方が良い』と契約をせかされ、ひと月ほど前に契約したのです。」とのことでした。

一見、うなずけなくもない理由ですが、当職なりの見立てとしては、広大地評価（当時は現在と評価方法が異なりました）や路地状敷地の評価減、小規模宅地の特例等の各種特例を併用することで、A様の相続財産の規模であれば、大掛かりな相続税対策まで行う必要はないだろうと踏んでおりました。

税理士への相談もないまま、ましてやA様の体調が優れないこのタイミングで、高額な賃貸マンションへの建替えを急いで決断されたことに当職は違和感を覚えました。

それでも、公務員だったA様は、大変生真面目な性格で何事にも慎重な方でしたので、今回もきっと周到にご準備されており（資金面や収支面についても）心配には及ばないでしょう、この時はそう思っておりました。

念のため、B様に「具体的にはどんなご計画なのですか?」とお尋ねすると、「3LDK 20戸ほどの賃貸マンションで、鉄筋コンクリートの立派な建物です。営業マンの方も、『サブリースもついており10年間手間要らずで安心ですよ』とおっしゃってくださいました。そして、私たちの住まいも、オーナー専用住戸として最上階に準備してくださるとのことでしたので、これからは良い環境で安心して両親の介護ができます。」と笑顔でおっしゃいました。

新しい暮らしに夢を膨らませるB様のお気持ちに水を差す話をするのも野暮だと思い、それ以上の事は聞かず、当職は消費税還付に必要な書類一式をお預かりして、早々に事務所に戻ることにいたしました。

事務所に戻ってお預かりした資料を紐解くと、まず請負契約書のコピーが目にとまりました。内容を確認するとRC造3階建 延床面積350坪、請負金額は約3億円となっています。金銭消費貸借契約書と返済予

定表のコピーも入っており、自己資金ゼロでの30年ローンを組まれていることがわかりました。金利も3%超と現在の水準と比べると随分割高です。

それにしても結構な建築費と金利だわ? とつさにそう思いました。周辺のアパート・マンションの賃料相場はおよそわかっておりましたので、この金額で果たしてローンの返済は大丈夫なのかしら? と、内心不安に思いました。

そう言えば、B様が「ローンの手続も全て不動産業者の方が行ってくださいました。サブリース物件なので返済の事は全く気にしなくて構いませんよと言われました。」とおっしゃっていたのをふと思い出しました。

とにかく消費税還付の手続を速やかに行わねばなりませんので、取り急ぎ必要な書類をコピーして申告の準備を済ませた後、お預かりした資料一式を返却いたしました。

建替え後、初年度の確定申告

それから一年が過ぎ、マンション建設後初めての確定申告の時期を迎えました。

A様ご夫妻は、完成したマンションに入居されないまま引き続き入院生活を送っておられました。そして長女のB様は、両親の介護を見据え、早々に一家で引っ越ししていらっしゃいました。

当職は、確定申告に必要な書類をお預かりするためB様のご自宅に伺いました。

B様は、以前お会いした時と打って変わり晴れやかな笑顔で出迎えてくださいました。

「新しいマンションの暮らしはいかがですか？」とお尋ねしたところ、「以前の一戸建ての実家と違って（最上階なので）眺めも良く快適です。早く父母が退院して一緒に暮らせると良いのですが。」とおっしゃいました。当職は、「早くご両親と快適なマンションで暮らせると良いですね。」と申し上げ、足早にB様宅を後にしました。

年末調整の12月から確定申告期限の3月半ばまでの約3ヶ月間は、税理士にとって一年の最繁忙期であり、まさしく猫の手も借りたいほどの忙しさです。

B様の晴れやかな笑顔とは対照的に、必死な形相の当職を見て、B様はさぞびっくりされたでしょうと思いつつ、慌ただしく事務所に戻りました。

サブリースだから仕訳本数も少なくてすむかしら？ と思いつつ、ざっと今後の収支も試算したところ、驚くべきことに初年度から赤字です！

「これは大変だわ！」減価償却費を加味したキャッシュフローベースで辛うじてプラスの状態です。

まさしく当初の嫌な予感が的中しました。B様の晴れやかな笑顔を思い浮かべると胸が痛みました。

一般に、確定申告業務のみを受任する「年一」のお客様の場合、巡回監査も兼ねた定期訪問がないため、決算以外の情報を得ることが難しく、きめ細かい経営指導やフォローアッ

プが難しいのが現状です。

A様の場合、この「年一」のお客様でしたので、あらかじめ資料を手して収支計画に基づく適切なアドバイスをを行うチャンスが得られませんでした。

賃貸マンションを建築されて売上規模も拡大したので、定期顧問契約へと変更いただく予定でしたが、遅きに失した感があります。

定期顧問先でなかったことが今となっては悔やまれます。

この決算内容では定期顧問報酬を頂戴するのも忍びないため、後日B様とご相談の上、引き続き確定申告業務のみの受任とさせていただくことにいたしました。

所有者夫妻が亡くなって…

それから数年後、A様は新築のマンションに戻ることがないまま療養先の病院で息を引き取られ、ほどなくして奥様も、A様の後を追うように旅立たれました。

A様が亡くなられた後、長女のB様から相続税申告についてのご相談を承りました。

実は、生前に当職がA様のお見舞いに伺った折、「もう長くはないから、相続税の試算をしておいてほしい。」とお願いされておりましたので、既に結果はわかっておりました。

そこで、B様に課税価格が基礎控除の範囲内に十分に収まっているので、申告は不要である旨をお伝えすると、「相続税対策で賃貸マンションを建てたので、相続税がかかったらどうしようかと思っておりました

が、ホッとしました。」とおっしゃいました。

当職としては複雑な気持ちでした。なぜなら、課税価格が基礎控除内に収まる大きな理由が、3億円にも上る建築費見合いの借入金によるものだったからです。

それどころか経費が年々上昇傾向にあり、このままでは借入金の返済にも黄信号が灯りつつあることをこの場でお伝えすべきか悩みました。

話を切り出せずに躊躇していると、B様から「父の遺言書はなかったのですが、この賃貸マンションは兄妹で相続するように言われていまして、3人で共有にすることにいたしました。」と切り出されました。

相続実務において、不動産の共有はたとえ仲の良いきょうだいの間であつても避けた方が良くとされます。

その理由として、共有者全員の同意が得られないと売却が難しいことや、さらに相続が発生した場合、共有者が増えることで売却が困難になるリスク等が挙げられます。

このため、不動産の相続に際しては、一人が相続して他の相続人に対しては持分に見合う金銭をもって精算を行う「代償分割」の方法が望ましいとされるのです。

しかし、B様には代償金を支払う原資もありません。

当職は、「承知しました。後に収入や費用負担でもめることがないよう、ごきょうだい間で良く話し合っただけルールをお決めになってください。」と申し上げました。

賃料が下がる一方、かさむ修繕費

それから数年の歳月が流れ、再び確定申告の時期がやってまいりました。

B様きょうだいの共有となった賃貸マンションは、外壁の汚れも目立ちはじめ、ちらほらと空室も見受けられるようになりました。

お預かりした資料にざっと目を通すと、10年を過ぎた辺りから段階的にサブリース賃料の引き下げが行われ、それとは対照的に修繕費が目に見えて増えています。

税務申告上の赤字は昨年より拡大し、減価償却費を足したキャッシュフローも既に赤字となっています。

するとB様から「不動産会社からそろそろ大規模修繕をした方が良いと言われているのですが、先生どうしたら良いのでしょうか?」と尋ねられました。

当職は返す言葉に詰まりました。業績改善の見込みもない赤字先への追加融資など金融機関が行わないことは百も承知です。ましてやこれ以上借入金を増やせば、B様ごきょうだいが早晚返済に窮することになるのは火を見るより明らかです。

もはや大規模修繕に充てることのできる蓄えも乏しいことを、当職は確定申告書類を通じて把握しておりましたので、この際残った畑を全て切り売りして対応するより他ないと思い、その旨をお伝えいたしました。

B様ごきょうだいは話し合いの末、屋根・外壁の修繕を畑の売却代金で賄える範囲に留め、金利負担を少し

でも軽くするため、借り換えを模索することとされました。

サブリースに潜むデメリット

それから数年が経った昨春、確定申告のご報告に伺った折、B様から「娘が昨年簿記の資格を取りまして、(経費を少しでも節約するため)来年から娘が申告業務を行うと申しております。娘の手に負えないようでしたら、その時改めて先生にお願いしたいと思っております。」と告げられました。

もはや、固定資産税の支払いにも窮する状態に陥りつつあることを当職もわかっておりましたので、「承知いたしました。お父様の生前より長年お付き合いいただきまして本当にありがとうございました。またお手伝いできることがございましたら何なりとおっしゃってください。」と申し上げマンションを後にしました。

そして、先日、大手不動産販売会社からダイレクトメールが届いた税理士向けの不動産広告を何気なく見ていると、どこか見覚えのあるマンションの売却情報が目に留まりました。「このマンションって……」

当職は、新しい暮らしに目を輝かせていたあの頃のB様の笑顔を思い出し、胸が締め付けられる思いで一杯になりました。

相続対策を考える不動産オーナーにとって、手間いらずのサブリースは、確かに良い面もありますが、そればかりではないことを、当職はこの事案を通じて思い知らされました。

令和2年12月15日に施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(いわゆる「サブリース新法」)では、不当勧誘等の禁止や規制の対象となる勧誘者の明確化、オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化等が明文化されました。

一方、「かばちゃの馬車」問題を受け行われた金融機関に対する当局検査においても、物件収支の見通しや返済能力を超えた融資が行われていないかといったヒアリングが行われたことが報じられ、これを受けて融資審査態勢を厳格化した金融機関もあると聞きます。

弊所でも、相続対策としてのサブリースについてのご相談をいただくことがしばしばございます。

その際は、メリットのみならず事業に潜むデメリットもきちんと理解した上でご判断いただくよう、お客様にはお伝えするよう心掛けております。

当職自身も、専門家としてお客様に正しいアドバイスができるよう、将来の大規模修繕や賃料減額に備えた適正な収支の見方、新法を踏まえたサブリース制度の実務知見を深められるよう、日々研鑽にいそしむ今日この頃です。

【みすの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。