



# 「ドイツ不動産投資」の魅力と注意点

## (株)国際不動産エージェント 代表取締役社長 市川 隆久様

### ヨーロッパ不動産にも注目したい海外不動産の魅力

皆さま、こんにちは。私は国際不動産エージェント代表の市川隆久です。

1984年に当時リクルートグループの不動産デベロッパー（現コスモスイニシア）に配属されて以来、40年以上不動産業界に従事しておりますが、海外不動産の仕事始めて今年で12年目になります。

国際不動産エージェントは、現在日本人投資家及び資産家の皆さまを主な顧客として、世界26ヶ国の不動産の購入及び売却、また保有中の管理サポートなどを行なっています。

日本で海外不動産投資というと、圧倒的にアメリカになりますが、我が社の得意エリアは取引実績から①アメリカ②オーストラリア③ドイツになります。

### 《減価償却という概念の違い》

日本の税制では、建物は新築時から毎年徐々に価値が落ちていくという考えにより、減価償却という手法で経費計上出来ます。耐用年数は躯体構造の違い異なりますが、耐用年数を超えた中古建物の場合、快速減価償却が出来ます。快速度合いは5倍計算になり、建物価格の高い物件はかなり効果的な減価償却が出来ます。

しかしながら、日本の不動産は、築年数に応じて建物価格は下がる傾向が強いため、固定資産評価額による土地と建物割合からの計算では建物価格は低くなり、減価償却効果はそれほどでもありません。

ちなみに、建物耐用年数は木造22年、鉄骨造は鉄骨の厚みにより19年、27年、34年の3種類、レンガ（石造）38年、鉄筋コンクリート造47年になります。

快速減価償却（耐用年数経過済）は、上記年数に0.2を掛けて計算することで、例えば木造で4年、鉄骨造で6年、レンガ（石）造7年、鉄筋コンクリート造9年の計算になります。

この計算は、国内不動産に限らず海外不動産にも適用されます。但し、海外不動産の場合、個人名義の場合には『快速減価償却』の計算は、2021年以降は不可となり、日本法人名義は引き続き可能になっています。

個人名義の場合は不動産売却益が分離課税で減価償却は総合課税で、減価償却によるメリットの方が大きいということが一部の高額所得者に有利という観点から改正になりましたが、法人税は、減価償却は繰延適用なので問題ない、という考えによります。

一方で、アメリカやヨーロッパでは、建物減価償却の計算年数は存在しますが、新築時からの耐用年数ではなく、購入時からの計算になり、売買の都度リセットされ新たに計算することになります。ちなみに、アメリカ木造は27.5年、ドイツ石造は50年という計算式はありますが、売買のたびにリセットされますので、耐用年数という観点ではなく、税制上の計算式になります。

実際にアメリカ、ヨーロッパでは築年数100年以上の建物も多く存在します。実際に住んでいます。そもそも、『中古不動産の方が安い』という概念も存在せずに、立地や建物のグレード及びメンテナンスや設備のアップグレードにより、資産価値は維持されると考えられています。

### 《海外不動産を減価償却概念から解放しよう》

海外不動産を減価償却の観点からのメリットを最大限利用すること自体は良いですが、築100年を超えても資産価値が下がらないという日本には無い最大のメリットを享受して海外不動産を保有することを改めておすすめします。

日本の不動産保有リスクは地震、津波などの自然災害、及び気候や湿気からの建物劣化による資産価値の低下です。

アメリカの木造住宅も築年数の割には価値の高い物件も多く存在しますが、地震の極めて少ないドイツを始めとするヨーロッパの石（レンガ）造りの不動産を保有する意義を考えていく必要があると思います。

ドイツの築100年クラスの建物に実際住んでみて、地震の来ない安心、湿気の少ない気候、猛暑日の少ない夏、安全な暖房システム、高性能のサッシ窓、など、日本では考えられない建物価値の持続可能性を十分に体験出来ます。

実際に移住するハードルはまだ高いと思いますが、投資用もしくはセカンドハウスとしてドイツを始めとするヨーロッパ先進国の不動産を保有することを改めておすすめいたします。特に経済的に停滞している今が安く購入出来るチャンスです。

### 基本的なエリア情報

- ノルトライン・ウェストファーレン州
  - 州別人口では約1800万人で第一位
  - 州都デュッセルドルフ・ケルン・エッセン・ドルトムントの4つの50万人超の都市と、その周辺に20~30万人規模の中堅都市が複数点在。中心都市だけでなく、事業の対象にできるエリアが他州と比較して多い
  - 州のGDPはドイツ全体の11%と最大で、ドイツの経済拠点としての側面もある



2024 Copyright by International Real Estate Agent Co., Ltd. All rights reserved.

出典: Wikipedia

### マーケット情報：総論

- ドイツ全体では、2016年あたりから低金利も相まって近年まで安定した価格上昇し、新築物件も多く供給される
- コロナ禍で金利上昇や原材料の高騰から取引量・新築物件供給量ともに減少し、不動産市場は冷え込み(特に2022~2023)
- 2024年には金利は下落する見込みで、中心部も価格が下げ止まり。少ずつマーケットが動き始めている印象。
  - 再販用の物件を仕込むには最適な時期



2024 Copyright by International Real Estate Agent Co., Ltd. All rights reserved.

7