

◎日本財託、修繕費用の財源に保険を活用 ―1棟オーナーに提案、節税効果を活かす

日本財託は、修繕費用の財源に保険を活用するスキームを、同社管理物件のオーナーに対して提案している。投資用不動産を1棟所有するなど、一定規模の不動産収入があるオーナーに対して、積極的に提案する方針。

提案するのは「生活障害保障型定期保険」という保険商品。死亡時の保障に加え、高齢により介助が必要になったり、認知症になった場合などの保障をする商品だが、経営者の退職金の財源にも活用されている。退職金の財源にできるのは、一定条件を満たすと保険料が全額損金扱いできるため。途中解約して受け取る返戻金と、保険料を損金算入した節税効果を合わせるのと、それまでに支払った保険料は実質的に満額戻ってくる、それを上回る金額を受け取れるケースもあるという。修繕費用の財源として提案できるのも、保険料の損金参入ができるため。保険を途中解約すると、返戻金は最も多くて70〜80%程度しか受け取れないが、支払保険料を損金扱いした節税効果と合わせると、実質的な返戻金は同等以上になる。収入が多いと節税できる金額も多くなるので、実質返戻金が支払保険料を上回る可能性が高い。オーナーによっては、修繕積立金を運用するのと同等の効果がある。

保険料を全額損金扱いするには、法人契約であることが必須条件。ある程度収入があり、大規模修繕のようなまとまった支出があるオーナーにメリットがあるため、棟単位で不動産を所有するオーナーを中心に提案する。これまでの保険業務はオーナーの保険の見直しが多かったが、今後は多様な商品を展開していく。