

収益性、換金性、将来性の高い マンションで優良資産に組み替え

相続税の税制改正を機に不動産投資を検討する人が増えている。不動産投資の効果と注意点を2人の専門家に話し合ってもらった。

不動産選びのポイントは 収益性、換金性、将来性

川田 2015年1月から相続税の税制改革があり、大きな変化がありましたね。

本郷 相続税の基礎控除が4割縮小されたことで、課税対象者が増えています。従来は法定相続人が3人なら8000万円だった基礎控除が4800万円になりました。簡単に言うと、5000万円以上の財産があると、相続税がかかる時代になったのです。しかも、現金や有価証券などの金融資産は、相続発生時の時価が相続税評価額になります。そのため1億円の現金があった場合、相続税率が40%なら4000万円、50%なら5000万円を税金で持っていかれま



川田 財産のほとんどが金融資産の場合には、相続税の軽減対策を考える必要があります。生前贈与を

本郷 その通りです。生前贈与を上手に活用したり、資産を組み替えたりする必要があります。たとえば、4人の子や孫に1人500万円ずつ5年間毎年贈与した場合、年間一人48万5000円の贈与税で1億円の現金を移転することができます。また、1億円で不動産を購入し、それを賃貸にすれば、評価額を大きく下げることができま

としてローンを組んで物件を購入される方が中心でしたが、今回の相続税改正が決まった頃から、相続対策として現金で購入される方が増えています。

本郷 節税という観点では、金融資産の一部を不動産に組み替えることは効果的です。ただし、どんな不動産でもいいわけではない。都心では地価が上昇する一方、郊外では下落するなど二極化が進んでいるからです。にも関わらず、相続対策と称して、郊外にある自分の土地に賃貸物件を建てるケースも少なくありません。

都心部の好立地のみに絞って物件を開発

川田 やはり、「先祖伝来の土地は守るべき」と考える方が多いか

らではないでしょうか。

本郷 地主の性(さが)ですね。でも、それはあまりに自己中心的な考え方です。そもそも不動産は収益性、換金性、将来性の3つが重要であり、節税対策はその副作用と考えるべきでしょう。

川田 確かに、賃貸物件は入居者がいて初めてビジネスとして成り立つわけですから、入居者の目線に立ち、そのニーズに合った物件を提供することが大切です。
本郷 入居者目線で考えるなら、立地は非常に重要です。今の若い人たちは、通勤通学に30分以上かかる場所に住むなど「ありえない」と言いますよ。

川田 ですから、当社が提供する物件も立地を重視しています。ワシルームマンションに入居される方々は、都心部の駅近物件を



現金と投資用マンションの相続税比較

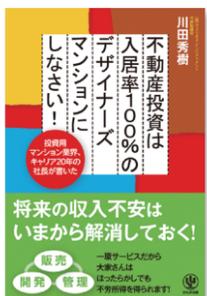


現金は100%課税されますが、家やマンションなどを購入した場合、その税金を一気に減らすことができます。さらに、賃貸マンションでは課税対象額を現金の50%~60%と約半分にできる可能性があるといわれています。

INFORMATION

資料請求をすともれなく川田社長の著書をプレゼント!

ヴェリタス・インベストメントでは、資料請求者に川田秀樹社長の著書「不動産投資は入居率100%のデザイナーズマンションにしない!」をプレゼントしている。マンション投資の基本からデザイナーズマンションの魅力、ヴェリタス・インベストメントならではの、コラボレーション物件の紹介など情報満載の一冊だ。



する傾向があるからです。具体的には、東京23区でも新宿区や渋谷区、港区、中央区、世田谷区、目黒区、品川区などの中心部と横浜、川崎など、資産性の高いエリアの駅徒歩10分圏内の好立地的に絞って開発しています。

本郷 好立地の物件は入居率が高いため、賃料も下がりにくい傾向がありますね。

川田 加えて、若い単身者は「かっこよく、おしゃれに」暮らしたいと考えています。つまり、デザインも選ばれるための重要なポイント

トです。そこで当社では、有名デザイナーやファッションブランドとコラボレーションするなどし、立地条件と不動産の価値を最大化させるデザインにこだわった物件開発をしています。

不動産投資は「年金力」が重要ポイント

本郷 高品位かつ付加価値が高い物件は、資産価値も下がりにくいですね。私は常々、不動産投資では年金を補完する「年金力」、つまり将来にわたって稼げる力が重

要なポイントだと考えています。
川田 当社にも定年後の「私的年金」や万一のときの「生命保険」の代わりとして購入された方が大勢いますが、相続対策でも将来にわたり収益を生む資産を持てば、遺された家族も得られるメリットは同じです。

本郷 収益性の低い土地や不動産は、相続した人の重荷になるだけです。これからの相続対策では、将来を見据えた資産の組み替えを考



株式会社ヴェリタス・インベストメント

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号
渋谷マークシティウエスト19F

☎ 0120-177-732

http://www.veritas-investment.jp

株式会社
ヴェリタス・インベストメント
代表取締役
川田秀樹さん



株式会社
タクトコンサルティング
会長
税理士
本郷 尚さん