

# 投資用不動産市場を展望

ら相続対策セミナー  
価格の上昇が続けば、運用対  
象としてのメリットが失われ  
ていくため、運用目的の需  
要が減退することもあるで  
しょう。

日本財託社長

重吉 勉

相続策に収益不動産を活用す  
る人が増えているのです。

資産運用に加え

前回のコラムでお伝えした  
ように投資用不動産のマーケ  
ットは、資産運用を目的とす  
る投資家層で大変な  
盛り上がりを見せて  
います。

制が大きく変わり、基礎控除  
額が4割減となりました。  
こうした増税を背景に、相

この流れは15年の不動産投  
資市況にも大きく影響を与え  
そうです。当社では3年前か

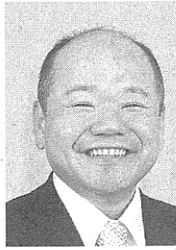
伝えしてきました。  
現金を投資用不動産へ組み  
替えることで相続税評価額を  
大きく圧縮することができ  
るため、不動産投資は相続対策  
に有効に働くのです。  
昨年頃から、この相続対策

主役変わるか

## 節税目的でも収益性は確保

当社が取り扱う都  
内23区の中古ワンル  
ームの価格もこの2  
年で10〜20%程度上  
昇しています。

### 注目集める相続対策



投資用不動産がこ  
れだけの盛り上がり  
を見せているのは、  
資産運用に加えて相  
続対策で収益不動産  
を買い求める人が増  
えているからです。  
ご存じのように15年  
1月1日から相続税

### 相続税評価額圧縮の例

#### 千代田区のマンション

丸ノ内線「淡路町」駅 徒歩2分

平成16年築 1K(22.34㎡)

- 物件価格 1,970 万円
- 月額手取り収入 7万 3,960円
- 年間手取り収入 88万 7,520円
- 表面利回り 5.30%
- 手取り利回り 4.51%



物件価格 1,970 万円

↓ 26%に圧縮

相続税評価額 約 520 万円

で投資用不動産を購入する人  
が急増しています。昨年、当  
社では築地までまとまった案件  
があったのですが、相続目的  
のお客様で20戸まとめて購入  
したという方もいらっしゃい  
ました。

このように注目を集める相  
続対策ですが、節税だけを目  
的にした投資用アパート経営  
を行うことは大変危険です。  
賃貸市況を無視したアパート  
経営は将来の空室リスクを抱  
えることとなります。

資産運用でも高まっている  
需要に加えて、相続対策での  
投資用不動産の需要が高まっ  
ていけば、更に不動産価格を  
底上げすることも考えられま  
す。

相続マーケットが拡大する  
ことにより、投資用不動産の  
需要も高まっていますが、不  
動産経営の基本は賃貸需要の  
ある立地で行うことにありま  
す。相続税の節税だけにとら  
われるのではなく、不動産経  
営の収益性を視野にいたした相  
続対策が欠かせません。

現在、運用目的で投資用不  
動産を購入する方が多くがサ  
ラリーマン層です。不動産価  
格は上昇していますが、金利  
が低く抑えられているため、  
購入意欲も旺盛です。しかし、

(しげよし・つとむ)

＝おわり