日本財託

都心の中古ワンルーム投資
遺産分割、納税、節税対策に

不動産の相続対策というと土地活用のイメージが強い。一方で、マンションや住宅など1棟ものを建てた場合、分割する際の権利問題などで争いの元になることがある。

そんな中「相続対策には中古ワンルーム投資が有効」と訴えるのが、東京都内の中古ワンルーム投資を提案する日本財託。営業部の社員を中心に多くの社員が、相続アドバイザー協議会認定の相続アドバイザー資格を取得。相続相談の窓口となり、オーナーの希望に沿ったソリューションをコーディネートする。

不動産に関する主な相続対策として、①遺産分割対策（遺産分割でもめない準備）②納税対策（相続税の納付資金の準備）③節税対策（相続税の圧縮）の3点があり、重吉勉社長は「これらすべてに、中古ワンルーム投資が有利な点がいくつもある」と話す。

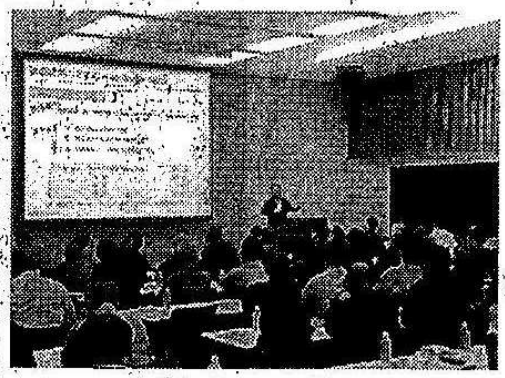
①については、中古ワンルームは初期投資額を低く抑えられるため、相続人の人数分の収益物件を持つことで、遺産分割がしやすくなる。

②の納付資金については、賃料収入を貯めて準備でき、足りない場合は売却でも対応できる。23区内の駅から徒歩10分以内で、新耐震基準以降に建築された物件のみを仕入れているため、売却の際も引き合いが強く収益を確保。賃料収入についても、中古物件は賃料が安定していることに加え、約1万3000戸を管理し入居率98％を実現しているため空室リスクが低く、安定した収益を生み出している。

エンドユーザーの関心が高い③については、賃貸にすることで現金に比べ評価額を3分の1程度に圧縮できる利点がある。

オーナーが所有する収益性の低い土地や建物、老朽化したアパートなどを売却して、都心の中古ワンルームに組み替えるサービスも提供。相続コンサルティングから物件購入、管理、売却の全過程をワンストップで対応することで、オーナーの利便性を高めた。

4年前から続けている年4回の相続セミナーでは、税理士の本郷尚・タクトコンサルティング代表などが講師を務め、毎回100人程度が参加。担当者は「同セミナーを通して、相続に関心のあるオーナーに必要な時に思い出してもらえるような息の長い付き合いをしたい」と話す。



セミナーの様子