

家族で話し合いたい **節税 & 争続回避** の方法

週刊

ダイヤモンド

DIAMOND WEEKLY

<http://dw.diamond.ne.jp/> 2014 9/13 定価 710円

特集3

LIXIL
藤森改革の真価

数字で会社を読む

野村不動産
ROA悪化のジレンマ

当週
ダイヤモンド

2014
9

13

35

第102号
大正二年五月十日第三種郵便物認可
平成二十六年九月十三日発行
平成二十六年九月八日発売

発行所／株式会社ダイヤモンド社
郵便番号150-8409
東京都渋谷区神宮前6-12-17

編集 03・5778・7213
販売 03・5778・7240
予約 0120・7700・8530
広告 03・5778・7218

定価 710円
本体650円(税別)

相続重税!

迫りくる増税 加速する地価上昇

金融、不動産業界が
こぞって群がる
50兆円市場狂騒曲

「孫に贈与」が急増中
教育資金、不動産、保険……
節税術を徹底網羅

負担増はこの街だ!
全国主要増税エリア

後悔しない事業承継
どうする自社株対策

特集2 **配当の研究**
次のアマダを探せ

Column

ワンルームマンション投資 三つの大きなメリット

少額から投資ができて、入居者の需要も見込め、遺産分割にも売却にも有利。――東京都心部での中古ワンルームマンション投資は条件さえ満たせば、相続税対策の有力候補となり得る。

相

相続はかかるが、その額は数百万円程度。軽い負担ではないが、節税のためにわざわざ都心のタワーマンションを買ったり、アパートを建てたりするようない土地があるわけでもない。

そんな人には、「都心の中古ワンルームマンション」が有力な相続税対策になり得る。というのは、不動産管理や仲介を手掛ける日本財託だ。同社は従来、主に現役サラリーマン向けに老後資金の準備として、都心の中古ワンルームマンション投資を勧めてきたが、ここ数年は相続税対策のニーズも増えているという。

不動産による相続税対策はまだまだアパート建築が主流だが、地方の不便な土地にアパートを建てても、入居者が十分に集まらない可能性があり、リスクが高い。ならば、今後高い需要が見込める東京都心部のワンルームマンションを買った方がいいのではないかと考える地主が増えてきているからだという。

最近、古くから所有していた地方の土地を売り払い、東京・築地のワンルームマンションをまとめて20戸購入した大地主もいたという。

では、アパート建築と比べた場合、ワンルームマンション投資のメリットは何か。大きく三つある。

一つ目は、少額からの投資が可能なことだ。日本財託が現役サラリーマンに投資を勧める際は、継続的に500万円程度の年収があり、頭金100万円を支払うことができる人が対象。ローンが組めるのが理由だが、同時に金利負担を抑えるため、早期の繰り上げ返済も勧めている。

また、大地主であれば、土地を売却した資金でそのまま複数のワンルームマンションを購入できるため、アパートを新築するためにわざわざ資金を借りる必要がない。

こうして、資産をワンルームマンションに置き換えることで相続税の対象となる評価額が圧縮できるのだ。二つ目は、相続人の数に見合う戸

数のワンルームマンションを購入すれば、遺産分割の際にもめにくくなることだ。つまり、1棟のアパートや土地の所有権をめぐる争うような事態は起きにくい。

三つ目に、需要の高い都心の物件であれば、空室が出にくいばかりか、いざ資金が必要になった際に買い手も付きやすい。

価格高騰の兆し 立地と利回りも 慎重に見極めたい

野村不動産で仲介事業を手掛ける野村不動産アーバンネットの栄信行資産コンサルティング部長も、「相続

税対策として土地を売り、より収益性の高い物件に買い替えるのは有効な手段だ」と話す。そのため、5月から本格化した相続税専門の相談サービスのひとつで、顧客に勧める選択肢の一つになると考えている。

鼻息荒い住宅メーカーの営業マンに寄せられたものの、数年で空室が埋まらずに家賃収入が減り、ローン返済のため売ろうとしても、買い手が付かない。

こんな事態を避けるには、慎重に立地を見極めるしかない。最近、都心の不動産価格の上昇で物件の価格自体が上がっており、利回りが低下傾向にある。こうしたリスクも勘案した上で、自己責任で投資したい。

成功すればこんなにおトク!

3-8 中古ワンルームマンションに投資した場合の相続税と収入のシミュレーション

現金1億円だけの場合

(相続するのは配偶者と子2人)

2014年末まで...

相続税は
100万円

2015年以降...

相続税は
315万円

うち8570万円で
中古ワンルームマンション
5戸を購入しておけば...

1/100
になる!

不動産なので
評価額が大きく下がり

相続税は
約3万円

しかも

東京23区内、築年数13~25年、19~26㎡の
中古ワンルームマンション5戸の

年間手取り家賃収入は **435万円!**

*伊藤会計事務所の資料を基に本誌編集部作成