

◎日本財託、相続対策の切り口で販売促進

―中古ワンルーム再販、震災後積極購入も

中古ワンルームマンションの買取り再販と賃貸仲介・管理を手掛ける日本財託グループ（東京・新宿区、重吉勉社長）は、相続税の本格増税を前に、相続対策の切り口でワンルームマンション販売を展開していく。売れ行きは、震災の影響で3月は約1割減と鈍ったが、4月には戻した。購入者は、様子見に入った層と、購入チャンスとみて積極化する層とに、完全に二分化したとみている。

相続税は今年度（11年度）から、基礎控除が縮小し、税率も最高税率が引き上げられるなど、本格的に見直しされる見通しとなっている。相続税が大衆化されるのを踏まえ、日本財託では、購入者向けに相続対策セミナーを開催し、販売につなげていく。同社が取り扱う東京都内の中古ワンルームマンションは、比較的回りが高いことに加え、相続対策として、節税、納税、分割の3対策に有効としている。節税対策では、現金と比べ、相続税評価額を3分の1程度まで下げられ、分割対策では、複数住戸を持つことで相続人が遺産分割を行いやすくなる。納税対策としては、駅近立地などのために、換金性は高いとしている。

震災後の投資用ワンルーム販売状況は、3月の成約が59件に減少したが、4月は月当たりで通常ペースとなる70件を回復。「購入者は、二分化しているが、良い物件を取得するチャンスという積極派も多い」（重吉社長）。ワンルームマンションの賃貸需要も、震災や原発汚染に起因するアジア留学生層の退居や入居見送りが一巡し、今後は耐震性の高いRC造のワンルームマンション需要は高まるとみている。