

日経
MOOK

2016年版

よくわかる 相続

増税スタート！
あなたの家は大丈夫？

家族が亡くなったときに
知っておきたい相続手続き

「相続税はどうかかるのか」
財産の評価と計算手順

子どもが海外在住、外国に不動産—
国際相続のポイントと心構え

【体験者が語る】

今どきの“相続トラブル”と
新たな税金の悩み

贈与 保険 信託

不動産 を活用した

今すぐできる相続対策14

不動産を活用する——その1 賃貸用マンションを購入する

預貯金で投資用マンションを買えば相続税評価額が下がるため、節税効果が高くなることも、賃貸用住宅地の小規模宅地の評価減も視野に入れて考えたい。

現金や預金を多く保有している場合の相続税対策として多く利用されているのが、賃貸不動産の購入です。なぜなら、相続税を計算するにあたって、現金や預金はそのままの金額で評価されるのに対し、不動産は時価よりも低い価格で評価されるからです。

人に貸している土地は相続時の評価が低くなる

不動産のうち、その上にある建物を人に貸している土地は、更地より評価額が下がります。さらに、賃貸用住宅地として「小規模宅地の評価減の特例」（10ページ参照）が適用されれば、一定面積まで相続税評価額が50%減額されます。こうしたことから、賃貸用不動産を購入すると、相続税の負担を抑えることができます。相続対策として賃貸用不動産を購入す

る方法のうち、比較的手軽なのがマンション投資です。マンションの敷地は、各住戸の所有者が共有する形になります。住戸数の多いマンションほど、一住戸当たりの敷地の持ち分が小さくなるので、購入資金に占める土地の割合が低くなります。建物の割合が高くなり、合計の相続税評価額は低くなります。

そこで注目されているのが高層のタワーマンションです。タワーマンションは、敷地当たりの戸数が多く、一住戸が所有する面積が非常に小さくなります。また、住戸の専有面積が同じであれば、低層階の住戸も高層階の住戸も相続税の評価額は同じなのに対して、高層階のほうが眺望がよいことから、一般的に低層階より販売価格が高めです。高層階は販売価格と相続税評価額の差が大きいため、節税効果が高いというわけです。

空室リスクや行き過ぎた節税対策に注意

とはいえ、マンション投資には注意点もあります。不動産は分割しづらいので、保有しているのが一住戸だけだと、相続人が複数いる場合、かえって相続トラブルになるかもしれません。マンション購入で現金を大きく減らすと、納税資金が不足することも考えられます。

また、賃貸住宅には空室リスクがつきもの。長期に空室が続くようだと、固定資産税などのコストがまかなえず、収支がマイナスになります。そうすると、収益性の低い物件を相続人に残すことになってしまう可能性があります。

逆に、賃貸したマンションから毎月賃料が入ってくると、相続までの期間が長くなった場合、現金を減らす効果が薄れてくるので、賃料収入を生命保険料に充てるといった工夫が求められます。

また、タワーマンションを使った相続税の節税対策が広まっていることに対し、国税局が監視を強めています。相続の少し前に購入し、申告後すぐに売却するようなケースでは時価で評価され、追徴課税される場合もあるので注意しましょう。なお、今後は高層階ほど相続税の評価額を高くすることも検討されています。

11

●マンション投資で相続税評価額を下げる



買うならタワーマンション?

専有面積が同じ70㎡としても
1戸当たりの土地の持ち分は…
(専有面積が全戸同じとすると)



Specialist Interview

投資用不動産で相続税の評価減と相続後のキャッシュフローを考える

巻口成憲氏 リズム株式会社 専務取締役

相続税の効果的な節税対策として挙げられるのは、金融資産を投資用不動産に組み替えることです。現金1億円を相続する場合、相続税評価額は1億円ですが、同じ1億円でワンルームの投資用マンションを購入した場合、相続税の評価額は3000万円まで減額されることがあります。これは一戸建てよりもマンションのほうが、土地の持ち分が少ないため、相続時の評価額が低くなるからです。賃貸にすると、さらに評価減となります。相続財産を相続人に分けやすいという観点からもワンルームマンション投資はお勧めです。

弊社では需要の高い東京都心部の中古ワンルームマンションのリノベーション物件で、リタインの見込める資産形成を提唱しています。複数所有していれば相続人に分ける物件、売却して現金化する物件などに分けることができ、相続対策に役立ち、キャッシュフローも期待できます。

ここでのPoint!

- ✓ 賃貸不動産を購入すると相続税が節税できる
- ✓ タワーマンションなどは相続時の評価額が低いため有利
- ✓ 物件選びはしっかりと検討を

Keyword Check

「区分所有権」

分譲マンションでは、「〇号室」のように持ち主しか利用できない部分を専有部分といい、専有部分の所有権を区分所有権といいます。区分所有権者の土地の評価額は、建物全体の床面積に対する専有部分の床面積の割合に応じて、同じ持ち分をマンション全体の敷地から求めます。

REISM

REISM (リズム) 株式会社

〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町13番3号
TEL 0120-73-2933 http://invest.re-ism.co.jp/

●REISMの人気のリノベーション賃貸物件

iCafe



ユーズド感が心地よい足場板の床、木製キッチンカウンター、コンクリートむき出し天井など、賃貸1Rなのにセンス溢れるカフェ生活が満喫できます。

Hondana



BOOK LOVERのためのリノベーション空間Hondana。部屋の壁一面を埋め尽くす本棚には小物や洋服など自分の好きなモノを飾ることも可能です。

Plain



居室の一部にアクセントカラーを施し、間接照明により住み手の気分に合わせて空間を演出できます。無駄を削ぎ落としシンプルでありながらも愛憎が湧くリノベーション空間です。

Organic

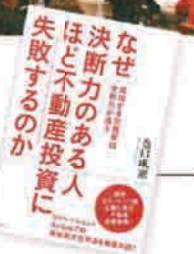


石壁タイルと木の風合いが重厚感を持たせる。海外の高級ホテルのような上質な空間。住む人に落ち着きと寛ぎを与えてくれます。

INFORMATION

参加無料のマンション投資セミナー開催

リズムではマンション投資セミナーを定期的に開催しています。これは初心者から具体的に不動産投資を検討している人を対象とした資産形成セミナーです。詳細はホームページをご参照ください。「リズム 不動産投資」で検索できます。右下の書籍は巻口成憲氏の最新刊『なぜ決断力のある人ほど不動産投資に失敗するのか』(日経BP社)。セミナー参加者にも好評です。



お問い合わせ

ご相談はこちらまで

TEL 0120-73-2933

営業時間 10:00~20:00 (日曜・祝日をのぞく)
http://invest.re-ism.co.jp/オリジナルのリノベーションで
入居者を確保し、収益が安定化リノベーションで
入居希望者まで確保

独自の不動産マーケティングのもと、入居者の満足度を高めるリノベーションを駆使した、中古住宅の不動産投資による資産形成を推奨しているのがリズム株式会社です。

「もともと中古マンションは、需要と供給により販売価格が決まるので価格変動が少なく、東京の都心部エリアの単身者向けマンションであれば、賃料収入も安定して投資に適していました」そう語るのは専務取締役・巻口成憲さんです。

そうした中、同社がいち早くリノベーションを手がけてきたのには理由がありました。

「数多ある中古マンション市場で、競争を勝ち抜くために辿りついたのが、リノベーションで魅力を高めることだったのです」

専務取締役
巻口成憲

ネットの検索エンジンのクロール技術を駆使し、ネット上の不動産情報を自動的に収集するプログラムを作り上げたのです。2008年からの取り組みにより、2200万件の不動産データが蓄積されているため、たとえば賃貸マンションの賃料の推移が駅別に把握できることと

入居者にとって満足度の高い居住環境を提供することで、結果的には、オーナーである投資家に長期間の安定した賃料収入が確保できるといえます。

同社が展開するリノベーションシリーズは2015年12月現在、29あり、毎年3〜4シリーズが追加。

大きな特長はおおよそ3300人の入居者・入居希望者を組織化していることです。各種メディアやメールマガジンなどで潜在客層に向けて情報を発信し、リズムのリノベーション物件のファンをつくるマーケティング活動を行っています。物件の入居希望者が多いことから、退去者が出ても稼働率を維持でき、賃料をアップすることも可能になります。

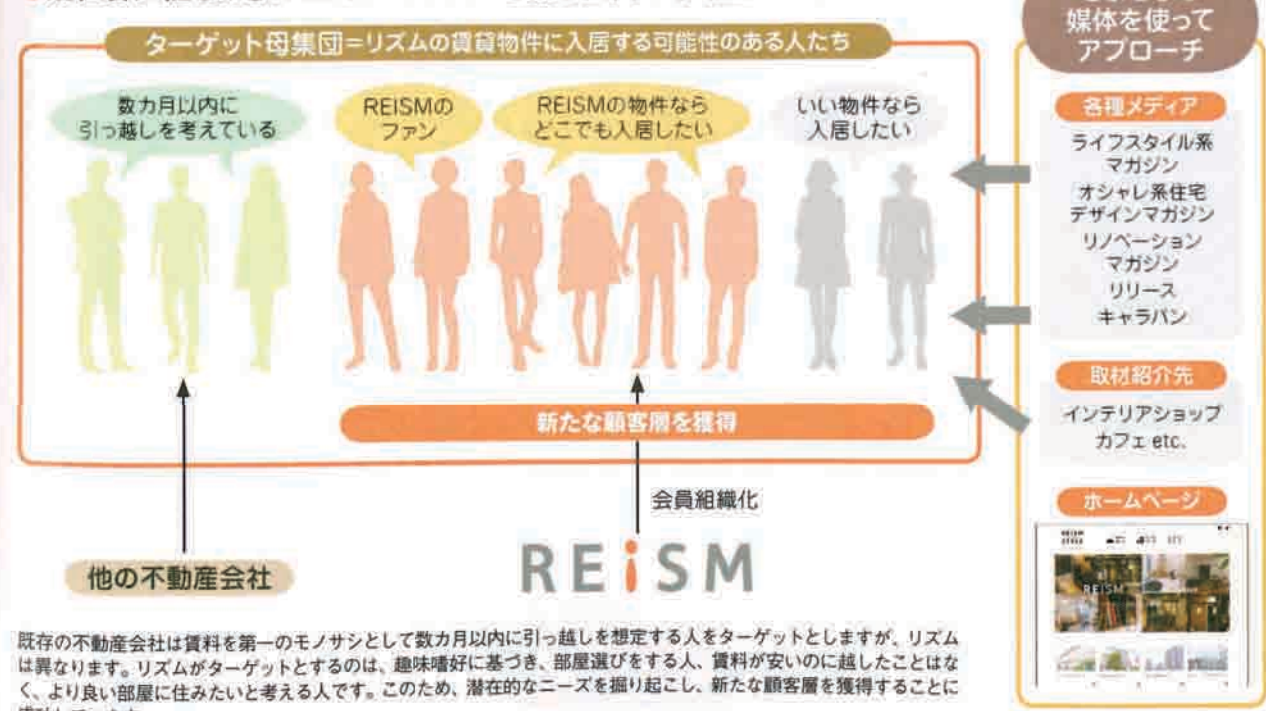
2200万件の不動産
データベースを駆使

同社では投資家にとって有益なマーケティング活動も行っています。それが都内473駅周辺の物件の売値や賃料のデータを集積・分析し、データベースを構築する作業です。

なりました。

「築年数や駅からの距離、また間取りが広がるだけで、どれだけ賃料が上がるかを過去のデータから分析し、推測できます」こうしたマーケティングデータは、不動産投資を行う上で重要な資料です。不動産投資は10年、20年単位の長期間の運用が

●潜在客に種をまき、REISMのファンを創る独自の不動産マーケティング

収益性と売りやすさが
相続対策に有効

リズムのリノベーション物件を購入するオーナーには資産形成の1環で不動産投資を始める方や、相続対策として資産の組み替えを考える方もいます。相続対策の一方、定年後のキヤッシュフローが期待できるという考え方もあります。「手持ちの金融資産を不動産に組み替えることで、相続税の評

価額が低くなるので効果的です。ワンルームマンション投資という特性から、相続財産を相続人に振り分けやすいというメリットもあります。

複数の相続人がいれば、相続人の数に合わせて、リズムの物件を購入しておくのも絶好の対策といえます。相続対策として物件を所有する場合は、安定した収益性と、いつでも買い手がつき、売却がしやすいことが肝心です。この点で、ファンが多く、稼働率の高いリズムのリノベーション物件はお勧めです。

REISM

LIFEをSMARTに。
Smart Life
with REISM

働きながら、賢い資産形成を。



REISMが
ご提供するもの

リノベーション・
デザイナーズ賃貸を
借りて住む

リノベーション・
マンション投資で
資産運用する

レンタルスペースを
みんなで
シェアする

REISMで
ライフプランを
考える

REISMで
セカンドライフを
計画する

セミナーの詳細・お申込みは

0120-73-2933

リズム 不動産投資

検索

リズム株式会社 東京都渋谷区桜丘町13-3 | 宅地建物取引業免許 国土交通大臣(1)第8398号 / 一級建築士事務所 東京都知事登録 第59058号 / 社団法人 全日本不動産協会

相続あれこれ ② 最新ニュース



資産管理会社を活用し、 将来の相続に備える人が 今後もさらに増加する!?

**収益物件を会社に移せば
オーナー個人の節税になる**

賃貸アパートなどの収益不動産を保有する人のなかで、資産管理会社を活用して相続対策を行うケースが急増しています。資産管理会社には、個人で保有する収益不動産の管理と運営だけを請け負うタイプと、物件そのものを会社が保有するタイプがありますが、相続対策としては後者の保有型のほうが節税効果は高く、最近の主流になっています。

収益不動産を資産管理会社に移した場合のメリットを、下図で見えてみましょう。たとえば不動産オーナーが資産管理会社を設立し、アパートなどの建物をその会社に譲渡します(土地は賃貸借契約で無償返還の届け出をする)。土地ごと譲渡する方法もありますが、オーナーの譲渡所得の税金が高くなります。

会社が収益物件を保有すれば、そこから生じる賃料などは会社に入るため、オーナーの所得税・住民税はこれまでよりぐんと軽くなります。一方、会社は物件の管理に必要な費用は経費となり、人件費なども除いた利益にしか原則、税金はかかりません。

個人にかかる所得税・住民税等は合計で55%以上になることもあります。法人の実効税率は徐々に引き下げられ

2016年度には29・97%となる予定。以降も引き下げられる方向にあることも、会社設立に拍車をかけています。

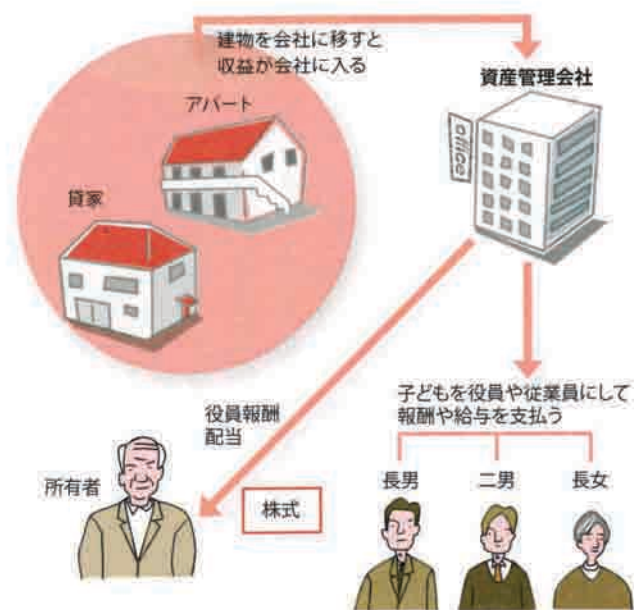
**家族に所得を分散でき
資産を守るメリットも**

子どもを会社の役員や従業員にすれば、それまでオーナー個人に入っていた不動産所得を、報酬や給与というかたちで子どもたちに分散できます。これは親の資産を生前に移転するのと同じこと。報酬や給与は給与所得控除が利用できるため、

税負担も軽減できます。

もっとも大きなメリットは、オーナーの財産は不動産ではなく、自社株式になるため、生前贈与もしやすく、贈与時・相続時ともに名義変更の手続きは簡単になります。相続で会社の経営者が変わっても、収益不動産という資産は守られ、引き継ぐことができます。

ただし、会社の設立・経営にはコストや手間がかかり、資産規模によっても効果は異なります。検討する際は税理士などの専門家に相談することが重要です。



資産管理会社を
利用する
メリット

- 不動産収入などを個人から法人に移すと
毎年の税金が軽くなり、節税効果は大きい
- 家族に所得を分散できて
子世代への資産の移転が図れる
- 相続財産は株式で分けやすく、名義変更の
手続きも簡便。法人による資産の保全もできる