2014年（平成26年）10月13日号
NO.2651　（毎週月曜日発行）

週刊住宅

株式会社　週刊住宅新聞社
本社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

CFネッツ流大家実践塾　128

相続対策としての不動産購入

新築アパートを購入する地主

キャッシュフロー、売却損に着目

「今は2億円は大きいな。1億円くらいの新築で頼むよ」

以前からお世話になっている地主さんからお断りのご連絡をいただいた。

今まで、相続対策として10件以上の収益物件を購入している。実のところ、このオーナーさんの資産規模からすれば、2億円は決して大きな金額ではない。実際に3年ほど前までは2～3億円くらいの鉄筋コンクリート造の物件を購入していた。

その人が、昨年から0・5億～1億円前後の好立地新築木造アパート購入に路線変更している。

とても賢い人なので、これにはちゃんとした理由があるのだ。

数年前まではRC造の物件を購入しても、ちゃんとキャッシュフローを得ることができた。昨今の物件価格の高騰により、運営費・修繕費の高いRC造の物件を購入しても満足なキャッシュフローを得ることができなくなった。キャッシュフロー狙いならば、無理してRC造の物件を購入する意味がないことになってしまったのである。

ただ、地主さんにとっては、あまりキャッシュフロー自体は得られなくても相続税を圧縮できるのであれば、購入する意味はある。

ここで気を付けなければならないのが、相続発生後に物件を処分する際に、あまりにも売却価格が下がってしまってしまうと、相続税圧縮効果が吹っ飛んでしまうおそれがあることだ。

つまり、①保有している間に得られる税引後キャッシュフロー②相続税圧縮額③売却損――を総合的に勘案して利益があがるのかどうか、を判断しなければならないのである。

この条件をバランスよく満たすのが、1億円少しまでの新築アパートを10年ほど保有して売却する、という方法だ。

まず、新築アパートの場合、10年間程度は修繕費はほとんどかからないし、入居者探しもそれほど困らない。①のキャッシュフローを安定して見込むことができる。新築アパートは土地面積が狭いことが多いため、②相続税の圧縮効果も多く得ることができる。

③の売却損は、土地面積が狭いと②の相続税圧縮効果を得られることと引き換えに、積算評価は低くなってしまう。しかし、築10年程度のアパートは、まだまだ収益力があるため、収益還元による評価はそれほど低くはならないのだ。

収益還元評価を行う金融機関から融資を受ける人にとって購入しやすい物件であれば、それほど価格は下げずに済むことになる。

このオーナーさんはそのように考え、一般投資家でも購入しやすい価格帯の好立地新築アパートを購入しているのである。

CFネッツ　不動産コンサルタント　小林雅裕（土地家屋調査士・CPM・宅建主任者）

～小林による不動産投資セミナーのご紹介～
「ライフプランから考える不動産投資」11月30日（日）鎌倉にて無料開催
詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnets.co.jp/