《第2回》　不動産投資セミナー

主催：神奈川新聞社／特別協力：株式会社シー・エフ・ネッツ

資産は守りつつ増やす わかりやすい不動産投資

第2回不動産投資セミナーが4月23日、横浜メディア・ビジネスセンター（横浜市中区）で不動産投資に関心を持つ市民を対象に開かれた。株式会社シー・エフ・ネッツの倉橋隆行社長が「知らないと損する！資産防衛と不動産投資」をテーマに講演を行い、資産を守る方法や不動産投資術を自らの経験談を交えて、わかりやすく解説した。

株式会社シー・エフ・ネッツ 代表取締役
倉橋 隆行氏

くらはし・たかゆき　不動産に関する法律に詳しく、相続対策や土地有効活用、不動産投資などに定評あり。講演、著書執筆、テレビ・ラジオ出演など各方面で活躍中。

経験と知識備えて安全な不動産投資

ここ最近は金融機関の低金利傾向により、不動産投資において有利な環境にある。不動産投資は、世界的には株や先物取引などと比べて、一番リスクが低いとされているが、日本人は不動産を強うとよく失敗するので良いイメージを持たない人が多い。しかし、失敗の原因は買い手も売り手も素人だからである。例えば、経営コンサルタントの肩書きを持っていても、実際に経営経験がないと、聞いた話や知識だけで語ることしかできない。それでは、本当のアドバイスはできないだろう。同様に、不動産業者であっても不動産事業で成功していない人が多く、相談をする前には慎重に相手を選ばないといけない。

また、日本人の性質として、土地を売却するというと、「先祖代々の土地だから売りたくない」という人がいる。自分はそれでいいかもしれないが、困るのは価値がない土地を相続するかや孫であることを忘れないでほしい。場合によっては、相続税が払えず、他の財産を手放すことになりかねないからだ。それなら、自分の代で見切りをつけて、受け継いだ資産を無駄にしないよう価値がある資産へと買い替えてあげた方が、よほど慈悲ではないだろうか。

サラリーマンの平均年収は1997年の467万円を最高に、リーマンショックの2009年に406万円まで下降し、14年も415万円にとどまっている。今後も定期雇用者数が減ると言われているので、景気の回復は厳しいだろう。この状況から預金保護の上限を1千万円までとするペイオフの可能性を恐れ、お金を銀行に預けず、金庫で保管する人が増加しているという。危機管理も大切だが、お金を保管するだけでなく、「その価値が継続するのか？」と疑問を持たないといけない。そもそも「お金」自体には価値がないので、財政破綻によって、「金持ち」が（紙持ち）になりかねない。笑い話のようだが、決してありえない話ではないので、頭の片隅に置いて対策を考えておいた方が賢明である。

上手に相続税圧縮 資産を守る計画を

相続税を払うためにお金をためている人がいるが、その貯金にも相続税が発生することを忘れてはならない。資産を守るためにはいま間違った方法では元も子もないので、正しい相続対策を知っておいてほしい。まず、自分の財産による相続税を把握しているだろうか。効果的な対策を行うためにも、現状をしっかりチェックしておくことが望ましい。一般的に相続税の算出は難しいと思われがちだが、❶のように整理をすると簡単である。

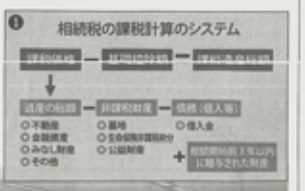
では、相続税の圧縮方法の一例を紹介しよう。例えば、借入金8千万円と自己資金2千万円で1億円の不動産を購入したとする。諸経費が1千万円も負担すると、3千万円の現金が消滅してしまう。1億円の不動産の相続税評価が7千万円とすると、借入金8千万円の負債があるので、1千万円のマイナス分で他の財産を圧縮することができる。しかし、負債の返済が進むと、当然圧縮効果も低くなっていくので、安易に不動産を買うのはよくない。総合的に判断して、損をしない計画をしっかりと立てるようにしてほしい。

そのひとつの指標になるのがキャップレートである。これは地域ごとに算出された利回りの判断をする尺度になる。

V（価値）＝I（ネット収入）／R（キャップレート）

キャップレートが低い方が不動産としての価値が高くなるので、今後キャップレートの下がるエリアに投資することが好ましい。750万円の不動産がネット収入60万円でキャップレート8%だったとする。3年目からネット収入65万円、キャップレートが7.5%になった場合、5年で売却すると不動産は870万円、総収入は315万円合計すると、この投資の利益は435万円になる。このように出損を出さないためには、キャップレートの変動を読み、市場を想定することが重要である。

❶ 相続税の課税計算のシステム



ひとり占めは禁物 資産を家族へ分配

相続税を圧縮するには生前贈与で資産を分配しておくと効果的である。暦年贈与は毎年110万円ずつ贈与をできるので200万円贈与すると課税対象は90万円になる。税率10%だと9万円払えば2000万円の贈与が可能なので、のちに高い相続税を払うより、ベターである。相続時精算課税贈与は一度に2500万円まで贈与できる。額の大きさがメリットだが、贈与した時の評価額に対して将来の相続税が課税されるデメリットがある。また、配偶者控除で2千万円まで贈与できる。暦年贈与とあわせると、2110万円まで無税で贈与できるので、これも手段の一つとして覚えておきたい。❷参照）

❷ 贈与税の基礎知識

- ○暦年贈与（毎年110万円まで）
- ○相続時精算課税贈与
  60歳以上の親から20歳以上の子や孫
  通算で2500万円まで
- ○相続税がかかる人は暦年贈与
- ○相続税がかからない人は精算課税贈与
- ○配偶者控除 2千万円
  婚姻期間20年超の場合

平成27年度税制改正とともに贈与税も改正された。相続額が5千万円を超えると税率が30%以上になるなど、余分な資産を持っていると大変なことになりかねないので、課税税・贈与税・相続税など一番有効な手段を選択して、資産防衛の準備をしたほうがいいだろう。

純資産利益は資本（預貯金・保険・流動資産、不動産・固定資産）から負債を引いたもの。相続を考えるとなるべくこの部分を減らしたいが借入れと難しいので、法人化すると有効的だ。法人であれば経費で落とすことができるし、役員報酬として奥さんや子どもに所得分散して、退職金積み立てもできる。さらに不動産管理の人件費も経費になる。法人化する以外の方法もある。1億円の物件を父が1千万円を払い、子の名義で9千万円の借り入れをして購入する。諸経費1千万円も父が払うと、現金2千万円がなくなり、相続税の圧縮になる。時がたつと借入金も減るので子どもに資産が残ることもできる。ただ一相続が発生しても、この物件を売れば納税できるので安心である。

地方と都会の格差 小規模宅地評価減

地方の不動産事業が厳しいという声を耳にする一方、東京都内の相場は活況に動いている。その対比がわかりやすく表れるのが小規模宅地の評価減である。特定居住用宅地等である場合、相続した住宅に相続人が住んでいると330平方㍍まで80%の評価減を受けられる。これを地方と都内の土地330平方㍍で比較する。（❸参照）

○某地方都市の場合
（路線価6万円／平方㍍）
6万円／平方㍍×330平方㍍×80%＝1584万円

○品川区の場合
（路線価60万円／平方㍍）
60万円／平方㍍×330平方㍍×80%＝1584万円

やはり格差の大きさは明確である。小規模宅地の評価減は一種類の不動産しか適用できないので、活用する際はよく検討する必要があり、この評価減を狙って路線価の高い物件を一つ買っておくのもいい。

これらの結果からも、不動産投資をするなら地方より都内を選ぶべきなのは一目瞭然であり、資産が地方から都心へと流れるのは当然といえる。しかし、やみくもに都会の物件に投資しても失敗することは明白なので、信頼できる専門家などに相談した方がよいだろう。そして、相続人に感謝されるような資産を残せるよう早い段階から対策していただきたい。

宅地の評価減が有効に使えるので、都内の資産家はいつまでも資産を残すことが可能になる。また、特定事業用宅地及び特定居住用宅地以外の特例の対象となる場合、200平方㍍までは50%の評価減がある。これも比較してみる。（❸参照）

○某地方都市の場合
6万円／平方㍍×200平方㍍×50%＝600万円

○品川区の場合
60万円／平方㍍×200平方㍍×50%＝6千万円

❸ 小規模宅地の評価減で評価の減額

○特定居住用宅地等である場合　330平方メートル（80%減）

某地方都市の路線価	東京都品川区の路線価
6万円／㎡×330㎡×80%	60万円／㎡×330㎡×80%
1584万円の評価減	1億1584万円の評価減

○特定事業用等宅地および特定居住用宅地等以外の特例の対象となる宅地等である場合　200平方メートル（50%減）

某地方都市の路線価	東京都品川区の路線価
6万円／㎡×200㎡×50%	60万円／㎡×200㎡×50%
600万円の評価減	6千万円の評価減

会場には約50人の市民が参加し、倉橋氏の話を真剣に聞いていた

企画・制作／神奈川新聞社クロスメディア営業局

事前申込不要
参加無料
入退場自由

FMヨコハマ、テレビ神奈川、J:COM-TVの提供番組、そして多くの書籍で知られるCFネッツの年に1度の大イベント！

CFネッツフェア2016開催！

この1日で様々な「もやもや」を解決します！

不動産投資・資産運用・相続対策・事業継承・建築・リフォーム・賃貸トラブル・賃貸管理・不動産融資・物件売却 etc… 不動産に関する「もやもや」をCFネッツグループの専門家が一堂に集まって解決します！

見どころポイント1　CFネッツ楽華講師陣による特別セミナーが多数開催！
弊社代表の倉橋をはじめとする、CFネッツコンサルタント陣が役立つセミナーを開催。4会場で行われるセミナーで、役立つセミナーを自由にお選びください！

見どころポイント2　有名金融機関が全6行集結 融資や金利相談も可能！
有名金融機関が全6行集結します！融資相談や金利についての相談、金融業界の不明点が全て解決します。不動産の融資について賢くなって、正しく不動産を運用しましょう！

見どころポイント3　協賛ブースでは気になる事をその場で質問！
協賛企業ブースでは、建築メンテナンス、火災保険、不動産経営管理士協会、建築会社、飲食店、スポーツクラブなど、協賛企業が多数参加します。気になる事をその場で質問、新商品の実演会も行います。

見どころポイント4　弊社の専門家に、その場で個別相談が可能！
弊社の専門家が豊富の資質にお答えします。「弁護士」「CPM（米国不動産経営管理士）」「不動産鑑定士」「税理士」「土地家屋調査士」「行政書士」等、弊社のエキスパートが集結！

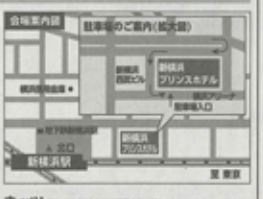
見どころポイント5　この日の為だけに仕入れた、超お得な収益・住宅物件情報
この日の為だけに仕入れた、お得な収益物件・住宅物件情報を特別公開します。気に入ったらその場で買い付けも可能。前年は購入希望者多数により、抽選になりました！

見どころポイント6　その他イベントも多数開催 1日いても楽しく過ごせます！
弊社の書籍やセミナーDVD、併せて関連会社の品物を特別価格で販売。その他にも、「陶芸家・源田義隆氏作」のレプリカの器などもご用意。1日いても飽きさせません！

日時　2016年5月22日（日）10:00～17:00
場所　横浜市港北区新横浜3-4
新横浜プリンスホテル 5F シンフォニア
駐車場あり

不動産ビジネスの最先端を行く、講師の11講演に無料で参加出来るとともに、CFネッツグループ所属の弁護士・税理士・不動産鑑定士・土地家屋調査士・行政書士等の専門家の個別ブースで、無料で相談を受けられます。不動産や資産の運用になってはならない専門家が、最新情報をご提供します。ぜひ、この機会にお気軽にご参加ください。

アクセス
電車の方
JR横浜線・東海道新幹線 地下鉄新横浜駅 3番出口から徒歩約2分
バスの方
羽田空港から 京浜急行バス・高速バスで ホテル直行約50分
新横浜プリンスホテル TEL:045-471-1111



株式会社シー・エフ・ネッツ　〒247-0056 横浜市戸塚区上倉田町1-19-20　CFネッツ横浜ビル
※詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnets.co.jp/
ご予約お問合せ　0120-177-213

CFネッツを知る！