《第6回》
相続・事業継承セミナー

主催：神奈川新聞社　特別協力：株式会社 シー・エフ・ネッツ

企画・制作／神奈川新聞社クロスメディア営業局

相続対策は早目に 困らせない相続を

第6回相続・事業継承セミナーが11月27日、横浜メディア・ビジネスセンター（横浜市中区）で相続や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（※）の倉橋隆行代表取締役が「今後の不動産投資、運用、相続対策、高まるニーズは」をテーマに講演を行った。講演には税理士のアドバイスを入れながら法人化による不動産投資のメリットや相続対策のノウハウについて、自身の経験談を交えて、わかりやすく解説した。※税理士・弁護士も所属する不動産に関する総合コンサルティング会社

株式会社 シー・エフ・ネッツ 代表取締役
倉橋 隆行氏

不動産に関する法律に詳しく、相続対策や土地有効活用、不動産登記などに定評あり。著書に「損しない相続」（朝日新聞出版・刊）など。その他に講演、テレビ・ラジオ出演など多方面で活躍中。

経済効果見込まれ 都心の需要が加熱

2020年に向け、大きな経済効果が見込まれている。特に、訪日する外国人が増加し、その効果は3300億円ともいわれる。新規雇用や外国企業の進出による効果は、5兆700億円とも。そんな影響力をもたらす玄関口・羽田空港を中心に、会場となるお台場から横浜までのエリアに人が集中すると考えられるので、今後は都心部の過密範囲が拡大し、品川方面への注目が高まると予想される。日本の不動産は世界的にも相場が安定しているので、加速度的に海外の投資家が参入してくるのは明白である。

そんな盛況に乗じたいところだが、今の時期、新しい物件を建てるのは少し問題がある。ひとつは物価（建設部材）の高騰。例えば、鉄筋コンクリートの建設費用に関しては、3年前と比較すると1・2～1・5倍くらいに上がっている。また、労働力も東日本大震災の復興作業や会場建設などに注がれ、労働力不足という点でも厳しい状況だ。

日本の人口は近年続く少子高齢化の影響により、確実に減少の一途をたどるとされる。さらに、地方から都市への人口流出は激しさを増すばかりである。不動産投資で一番避けたいのは、貸し物件の空室をつくることなので、今後の不動産状況の地域格差はますます広がると容易に推測できる。実際のところ、三大都市の大阪・名古屋の投資家でさえ、首都圏の不動産を購入する動きが目立っている。それほど、都心エリアの不動産状況が明るいといえる。

貯めるだけはダメ 預けると損をする

「お金は銀行に預けたまま」という人は多いだろう。しかし、本当にそれでいいのだろうか。

例えば、今持っている1千万円が10年後に1千万円のままだった場合、大半の人は損はないと考えるだろうが、毎年2％のインフレが起きていれば10年後には1219万円に増えていないと2219万円の損をしたと考えないといけない。ところが、銀行に預けると、金利0・02％だと10年後でも1002万18円にしかならず、約217万円も損をしたことになる。（図1参照）

もし、100歳まで長生きすると、定年退職の65歳から35年の生活が控えている。銀行に預けているだけでは、その長い期間の生活費は到底得られない。一方、不動産投資であれば3500万円を7％で運用すれば毎月20万円を得られる。老後に悠々自適な生活を送りたいのであれば、事前に銀行から借り入れるなどして不動産を購入し、定年退職までにローンを完済する。そうすれば、老後は家賃収入で生活できる、早い段階で人生設計を立てることが望ましい。

不動産投資をする際には、近隣物件の家賃相場や空室状況など、最低限のチェックは行ないたい。そうすることで、その地域ではどのような条件の物件が求められているかが見えてくることもあるからだ。

私が投資したマンションで、近隣の家賃相場より高い設定にも関わらず、満室にすることができた実例を紹介する。要因になったのは次のポイントである。

◎フロントを玄関に設置→女性が安心できる

◎下層階はウィークリー契約→道路の騒音対策

◎広い中廊下→車椅子の高齢者に喜ばれる

このように、住まいを探している人が求めているものとうまく合致すれば結果がついてくる例だ。

最近話題になった〝民泊〟などのように、これからの不動産投資は賃貸住宅にこだわらない新しいスタイルの提案も不可欠なのかも知れない。

純資産でとらえる 不動産投資の考え

不動産投資に対して、日本人はハードルが高いイメージを持つが、〝預貯金を不動産に換える〟ととらえればどうだろう。実際、現金は減っても、その分の不動産を所有するので純資産は変わらないのだから。また、家賃収入を毎月得られるので、負債は確実に減っていくのも不動産投資のリスクが低いポイントである。

私が実際に行った投資を例に紹介しよう。（図2参照）

預金300万円で3千万円の投資をした場合、負債は2700万円になるが純資産は300万円のまま変わらない。年間の家賃収入が276万円で支出180万円とすると、差し引き96万円の収入になり、10年で960万円の貯蓄ができる。つまり資産は3960万円で負債は1550万円に減り、純資産が2410万円に膨れる計算だ。

不動産投資を敬遠する人は、将来的に不動産の価値が下がるという心配をするが、その頃には負債も減っていることを頭に入れてほしい。先の事例だと、最初に投資した300万円がなくならない限り、損はしていないとわかる。

レバレッジ効果（限られた資金で得られる効果）が有効かどうか確認したいときは、CCR（キャッシュ・オン・キャッシュ・リターン）を算出する。

算出方法は、キャッシュフロー／自己資金×100

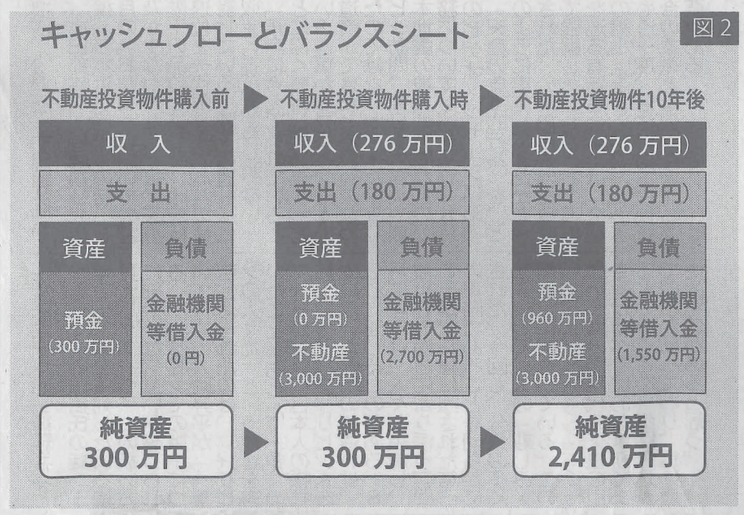
例えば、1億円の物件を購入する際に、自己資金2千万円、金利3％で8千万円を借り入れたとする。これを利払いのみの借り入れで行なうと、家賃収入が750万円、返済額が240万円になり、キャッシュフローは510万円。CCRを計算すると、510／2000×100＝25・5％。つまり、この投資では自己資金を4年で回収できるということだ。一方、元利均等返済25年での借り入れの場合、元利金支払いが455万円となり、年間利益は295万円。CCRは295／2000×100＝14・75％で、約7年で回収できるとわかる。

このように数値化すれば、今後の動向が見えて、不安も軽減できるだろう。

法人化の有効活用 所得分散が可能

相続の際に、よく問題になるのが相続税の支払いである。元気なときは相続のことなど考えもしないが、何かあってからでは対応できないので、なるべく早い段階での対策をおすすめする。相続税のことと思っていても、理解するのはなかなかなことなので、ぜひ知っておいてほしい。

まず、「遺産（現金、預貯金、金融資産、不動産、その他）総額－債務（課税財産（債務控除前）、非課税枠、非課税財産）」と「債務（借入金）」について、「三年以内に贈与された財産」が「課税価格」。ここから「債務」を引けば「課税財産」がわかる。すべて数字で出るので、誰でもできる。自分でもみるといいだろう。

相続税は、いくらいほど税率が高くなる。相続人を苦しめるだけにも、無益な争いのうちに売却して不動産に再投資をすすめする。相続人を苦しめる不動産を残さない

多くの事業承継準じた専門的知識が必須になる。資産は見る目と参入できる。の能力と成果しないため、承しやすいの