

# 高田吉孝の不動産相続対策講座 3



## 【今号のテーマ】 「不動産の組み換え」 基本パターンと メリット・注意点

「不動産の組み換え」は、不動産相続対策において、土地の有効活用や不動産の購入と並び代表的な手法の一つである。今回はそのメリットや注意点、組み換えの基本的なパターンを解説していこう。

### 将来的なリスク回避や 資産価値の維持にも効果

「不動産の組み換え」とは、例えば駐車場などを売却して、都心部の収益不動産などを購入すること、つまり「不動産を売却して不動産を購入すること」だ。単純な不動産の購入や売却と異なる点は、不動産を売って不動産を購入することで借り入れを減らせるためリスクを抑えやすいことや、税制上の特例（事業用資産の買い替え特例）を適用して譲渡所得税等の売却時の税金を一部繰り延べることができる点などが挙げられる。

「不動産の組み換え」のメリットとして、時価と相続税評価額の乖離が大きい傾向の都心部の不動産で、小規模宅地等の特例により相続時の不動産の評価がさらに下がることが多いことが一般的によく知られているが、良い不動産に組み換える事で収益性を高め、法人の活用を併用して効率的な納税資金対策も可能になるといえる、非

常に大きなメリットがある。  
図1のように、収益性の低い地方や郊外の不動産、古い貸家や貸地、また駐車場や未利用地などの有効活用が困難な土地を売却して、都心部の収益不動産を購入することで、相続時の不動産の評価と収益性という両方のメリットを享受できる。さらに、人口減少により、将来的には地方だけでなく首都圏郊外でも、地域によっては地価の大きな下落が予測できるため「不動産の組み換え」で人口が集中する都心部の不動産を所有する方が、地価の下落リスクを抑える事ができる。

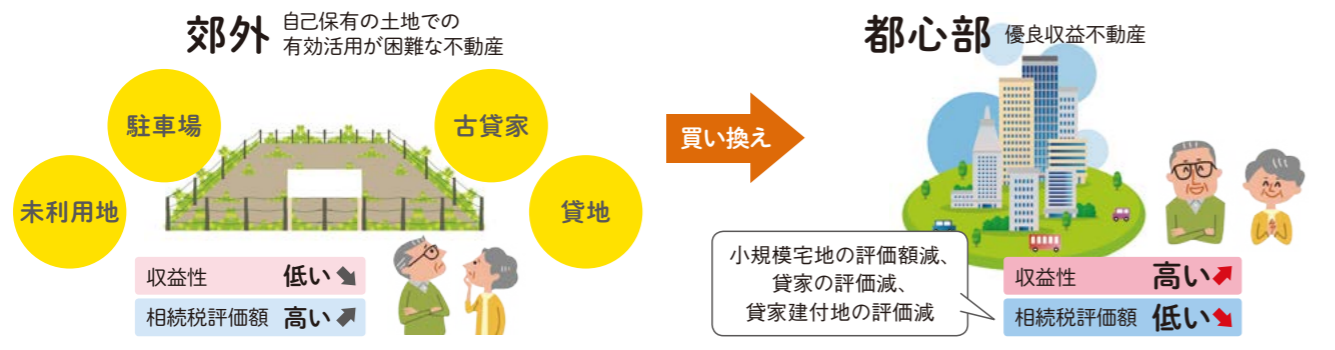
※適用要件あり

### メリットに飛びつかず、慎重に 不動産相続ビジネスプレイヤー

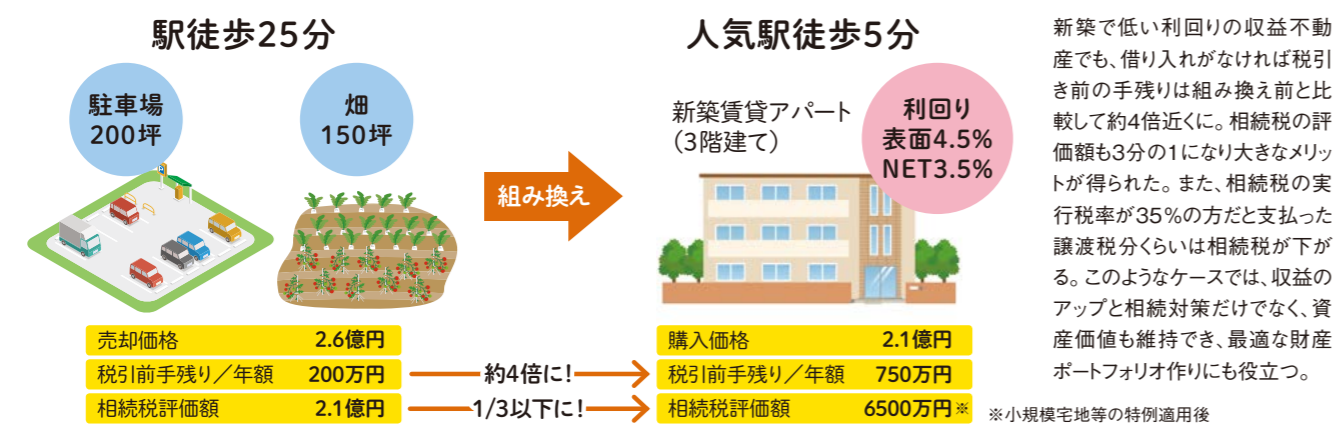
にとつては、「不動産の組み換え」は大きな手数料収入が狙えるビジネスチャンスである。そのため、メリットばかりを強調して積極的に提案してくるだろう。失敗しないためには、やはり自身でも不動産の目利きができるようになる事も大切である。甘い収支計画の見通しで借り入れ比率を高め、大きな不動産の購入を勧めてくるようなアドバイザーの提案は安易に信用せず、別の専門家のセカンドオピニオンを常に求めるなどの慎重さも必要だ。

これは相続対策としてだけでなく、資産価値を維持するという考え方からも有効な手段と言える。ただし、あくまでも本当に良い不動産に買い換えた場合の効果であるため、物件選びにはくれぐれも注意する必要がある。  
「メリッ」に飛びつかず、慎重に不動産相続ビジネスプレイヤー

### 図1 低収益不動産の組み換え



### 図2 「不動産の組み換え」基本パターン 郊外の土地から都心部に近い好立地な不動産へ組み換えた事例



株式会社青山財産ネットワークス  
 執行役員 高田吉孝氏  
 CFP(1級FP技能士)、  
 公認不動産コンサルティングマスター、  
 宅地建物取引士

ただか・よしたか ●相続対策、不動産コンサルティング実績は数百件におよぶ、相続不動産コンサルティングの第一人者。著書『やってはいけない不動産相続対策』(2016年・実業の日本社)、『After2020年 不動産オーナー&都市農家が負動産にしない不動産相続対策』(2019年日経BP社)ほか、週刊ダイヤモンド・東洋経済・エコノミストなどのビジネス誌、業界紙への寄稿実績多数。

### 資産5億円超の富裕層のための プレミアム相続対策相談

高田氏があなたの資産(不動産)・相続の悩みに応えます。(読者限定・無料)  
 ※申し込み、詳細は同梱のFAX・郵送シートをご確認ください。

**組み換えプランで  
効果をシミュレーション**  
 ケースによってはメリットが大きい「不動産の組み換え」だが、所有している不動産を売却するに

しかし、低収益かつ評価額の高い不動産や、何十年も活用もせず(もしくは活用できず)、ただ保有しておくのであれば、組み換えによりそのコストを十分カバーすることもできる。  
 しっかりとした「不動産の組み換えプラン」を作り、その効果を綿密に検証する事で、売却と言う心理的なハードルを超えることも可能になるだろう。