

## 高田吉孝の不動産相続対策講座

4



【今号のテーマ】

# 「不動産の組み換え」 不動産の購入[物件選び]の ポイント

相続対策としての「不動産の組み換え」における不動産の購入と、一般的な不動産投資における不動産の購入は、同じ不動産の購入でも異なる側面がある。今回はその違いをふまえた上で、物件選びのポイントを解説していこう。

### 「組み換え」と「投資」における 不動産の購入の違い

インターネットで、収益物件の選び方と検索してみると、そのポイント項目として「立地」「間取り」「築年数」「地域の将来性」「持続的な収益性」などと書かれている事が多いが、中には明らかに収益不動産を買わせたいという意図が伺えるような、疑問を抱く内容になっていくものも少なくない。

図1は収益不動産購入時の基本チェック項目である。それらの項目全てが良ければ良い不動産である事は間違いだが、購入予算と市場価格の関係で、全て満足(あるいは納得)のいく物件を見つけることは至難の業である。特に昨今のように売り手有利が続く市場環境の中では、良い物件は売れるのが早くじっくり慎重に検討する時間がない事も多い。物件を比較して相対的に良いものを選ぶか、どこまで妥協するかを検討するしかない、というのが現実的な状況で

はないだろうか。「不動産の組み換え(相続対策)」における不動産の購入でも、不動産投資における不動産購入においても、図1のチェック項目が良いものを選ぶべきである事は同じであるが、物件選びのポイントで異なる点をいくつか解説しよう。

まずは①購入後における不動産の時価と相続税の評価額の差と、②単位面積(1坪)当たりの土地価格があげられる。これは相続対策として不動産を購入した場合、不動産の評価方法によって不動産の購入後に課税資産総額(課税価格)が下がる事が多く、また相続税法上の特例(小規模宅地等の特例)が利用できる場合、路線価の高いエリアの不動産を所有している方が減額される金額が多くなるからである。路線価が坪100万円の土地「A」も路線価が坪1000万円の土地「B」でも、特例の対象にできる面積(例えば貸付事業用宅地等の場合200㎡まで)は同じであり、減額される割合は50%であ

るため、特例適用による評価の減額は、図2のように前者の場合は3000万円、後者の場合は3億円となる(その分課税資産総額が

図2 土地60坪(約198㎡)の路線価の差による特例適用による評価額の差

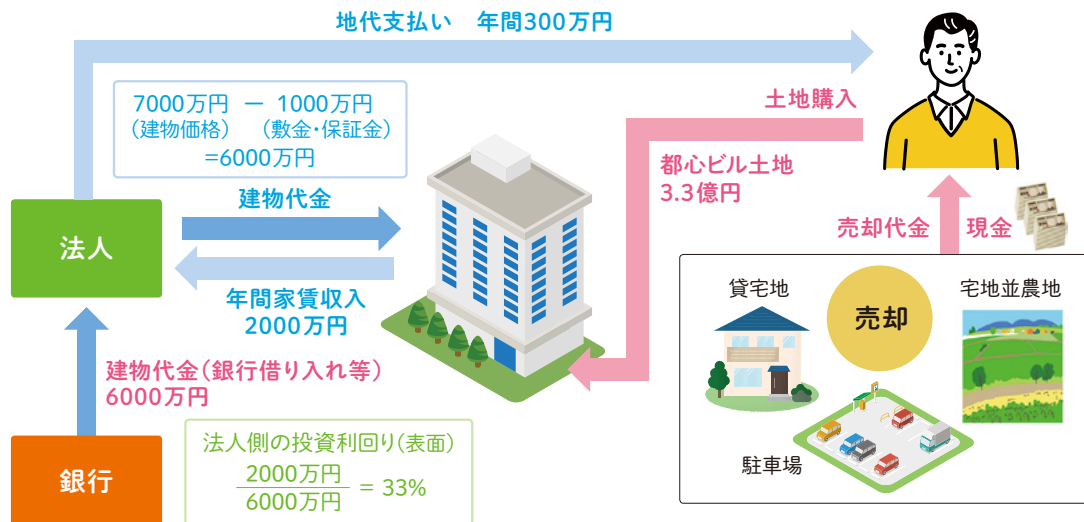
路線価	土地の相続税評価額	特例適用による評価の減額
坪100万円	6000万円	▲3000万円
坪1000万円	6億円	▲3億円

低くなる)のである。もう一つ、「相続対策としての不動産の組み換え」で購入する場合の物件選びでは、法人の活用に通

図1 収益不動産購入時の基本チェック項目

- 1 物件の収益性 (賃貸競争力、家賃設定、テナント内容)
- 2 キャッシュフロー (資金計画、耐空室許容度、税負担)
- 3 資産価値 (土地価値、建物価値[グレード]、遵法性)
- 4 事業安定性 (テナント数、維持コスト、長期事業計画)
- 5 目的、出口戦略 (買い換え、売却パターン・タイミング、期間収益、税金)

図3 組み換えにより4億円(利回り5%)の収益物件を購入



した収益不動産であるか、と言う点もポイントとなる。図3のように低収益の土地を売却して、都心部の収益不動産を購入「組み換え」する場合、土地は個人で所有し、建物は法人で所有する事が多い。土地は売却代金を充当し、建物は借入で購入する事が多いので、建物価格が低い方が法人の利回りが高くなるので法人を活用し易くなる。個人で所有することになる都心部の好立地の土地は資産価値が高く、前出①②の要素を満たしていることが多い。法人は建物だけを所有するため、一般的に知られている所得分散効果が取れるだけでなく高収益な法人にすることができるようになり、納税資金対策などにも活用することが可能になるのである。

### 相続対策としての物件購入に 「出口戦略」は必須ではない

不動産投資家の間では、購入物件の選び方以上に「いつどのよう売却するか」という「出口戦略」も重要と言われているため、相談に来られる方の中にも「出口戦略」はどうか考えれば良いかと質問いただく場合がある。私が相続対策として収益不動産の購入をお勧めする場合には、「出口戦略」は特別に意識する事は少なく、どちらかというところ財産ポートフォリオの中で持ち続ける事(基本は長期保有)を前提にする事が多い。なぜならば、良い不動産は超インフレなどの「まさか」のリスクにも備えられるため、最適な財産ポートフォリオとして欠かせないからである。



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。