

今が売り時！

エキスパート3人に聞く賢い不動産運用術

購入、アパート経営だけが相続税対策にあらず



安剛志税理士事務所代表

(株)ウェブハウス社長

石原一成司法書士法人代表社員

安剛志氏

市川周治氏

石原一成氏

アベノミクスによる景気回復や相続税対策で岡山市街地の不動産人気が高まっている。あまりの需要の高まりに、売り物件が出たとたんに申し込みが殺到している。不動産の価値が近年まれに見る上昇を

続けるなか、不動産のエキスパート(株)ウェブハウス社長の市川周治氏、司法書士の石原一成氏、税理士の安剛志氏に、今だからこそその不動産売却のメリットや、相続に際しての賢い不動産活用法を聞いた。

○岡山の不動産市場の現況は。

市川 中古アパート・マンションなど賃貸収入を期待した収益物件への投

資がここ数年で大幅に増えています。物件情報をネットに出すと短期間で複数件の申し込みが入る状況で、市場は過熱していると言えるでしょう。特に

イオンモール岡山が開業したJR岡山駅周辺では、開業前からは幾分落ち着いたものの、依然ニーズは高く、売買が表面化しないのは単に市場に出る不動

市川 首都圏から投資資金が流入 不動産活用が地域を活性化

産がないためです。

○どんな人が買い求めているのですか。

市川 地元だけでなく東京や大阪、名古屋など県外の投資家が積極的に収益物件を購入しています。アベノミクス効果と東京オリンピック効果で首都圏の収益物件があまりにも高騰したため、東日本大震災後、災害が少なく移住に適した地として注目が高まった岡山に投資資金が流れ込んでいるためです。また、スルガ銀行(株)(静岡県)が不動産投資資金の貸し付けを積極的に拡大しているなど、銀行からの融資が受けやすくなっているのも要因の1つでしょう。

安 つい最近、まさに脱サラして銀行の融資を受け、自己資金なしにマンションを1棟購入、半年後売り抜けて1割以上の利益を出したという人が確定申告の相談にきました。

市川 当社の顧客にもそういった地元投資家が増えています。しかし、県外の投資家はさらに積極的で、グーグルマップのストリートビューなどネットの情報だけで現地確認もなしに購入するケースが増えています。利回りよりも物件の確保が優先される状況で、収益物件の相場も政権交代前から2割程度上がっています。収益物件だけでなく実住のある家屋や土地も京山学区など人気エリアでは価格が上昇しています。引き合いはあるのに売るたまたがないという状況です。

○相続税の基礎控除額引き下げで不動産を購入する人が増えていますね。

安 1月に相続税の基礎控除額が引き下げられたことで、課税対象外だ

った人が相続税を納めなければならなくなりました。このため、相続税額算出の基本となる評価額が低くなる不動産を購入する動きが活発になりました。

○アパート経営を勧める住宅事業者も増えています。

安 所有する土地にアパートを建てるとその土地は貸家建付地となり評価額が下がるほか、小規模宅地の特例でも大幅に評価額が圧縮されます。しかし注意してほしいのは、家賃収入があってこそ成り立つという点。借入金の返済は待ってられません。先まで見据えた対策が必要です。

市川 資産価値は年々下がっていきます。売却することになった場合、想像以上に安くなり、莫大な返済だけが残るというリスクも考慮しなければなりません。投資対象として東京のタワーマンションがブームになっているのも、資産価値が下がりにくいというのが1つの理由になっています。

相続対策は広い視野で臨め

○岡山の相続について特徴はありますか。

安 首都圏では相続税が問題になる資産家の資産に占める不動産の割合は55%程度ですが、岡山では実感として75~80%と高いのが特徴です。これは、資産家に地主が多いのはもちろん、不動産の運用ができていないためではないでしょうか。

市川 利回り10%程度で運用してい



市川周治 (いちかわ・しゅうじ)

岡山市出身。20歳で宅建資格を取得。パブルさ中の不動産会社に勤めた後、1993年26歳でウェブハウスを設立。47歳。

れば、相当なキャッシュが貯まっているはずだ。

石原 そういった人の場合、相続人の息子や娘が都会に出て戻ってくるつもりもないというケースも多く、相続後に売却する事例が出てきています。また相続税が問題になるようなかつての大地主では保有する土地が市街化区域の田畑ということも多く、固定資産税もばかになりません。収益物件も持っていて、例えば年間100万円の収益がある一方、市街化区域にある田畑の固定資産税を40万円も納めているのに、全体としては利益が出ているため気にしてないという人がいます。

安 常識的に考えれば、損をするものを持つ必要はありません。相続人の世代では最近、自分で情報を集めて、物件の収益性が落ちた場合などを不安視する人も少しずつ増えてきました。そういった場合は、収支バランスを見た上で売却を進めることもあります。どのみち、不動産ばかりで金融資産がない場合、納税資金を確保できず、売却することになります。

○相続で売却を選択した場合の対策はありますか。

安 相続した財産を3年以内に売却すると、納めた相続税を所得税の経費に加算できる相続税取得費加算の特

相続税の基礎控除額

従 来 5000万円+1000万円×法定相続人の数

1月以降 3000万円+600万円×法定相続人の数

石原 制度活用し相続紛争を回避 相談者に寄り添いサポート

例を受けることができます。実際に受けた相談では、2000万円の相続税のうち1500万円分を経費に加算し、所得税を300万円程度下げることが可能でした。ただ、これまで相続した土地すべてに対する相続税を経費化できていましたが、1月以降は売却した不動産に対してだけと、経費化できる枠が減っていることに注意が必要です。

○やはり土地が動くのは相続時ですが、手続き面で問題になることはありませんか。

石原 相続人同士が不仲な場合、不動産がよく問題になります。相続財産が金融資産だけなら分けるのは簡単ですが、不動産はそうはいきません。そんな場合は、売却を勧める場合があります。紛争のためいつまでも活用できなければ、固定資産税がかかるだけで生産的ではありません。

市川 たしかに、もめた末に売却するというケースは結構あります。

○紛争をあらかじめ回避する方法は。

石原 代表的なのは遺言です。さらなる普及で相続トラブルを防ごうと自

民党が、遺言に基づき遺産を相続すれば相続税の負担を軽減する遺言控除を新設する方針を固めるなど、今後ますます重要性は高まります。当司法書士法人では、相談に来た人の資産背景から家族関係まですべて聞き、内容を組み立てていきます。独立して遠方で生活する子どもが帰ってくる見込みがなく、活用する予定もない不動産を持っている場合などは、施設に入る際に売った方がよいなどとアドバイスしたり、税制の優遇措置を受けられそうな場合は税理士を紹介するなど、トータルで終活をサポートしています。

○そのほか制度面で活用できるものはありますか。

石原 選択肢の1つとして民事信託があります。不動産や金融資産を信頼できる相続人や第三者（受託者）に移転し、信託目的に従い受益者のために財産管理してもらうものです。信託目的には委託者の意思が反映されるので、将来の認知症対策や本人が亡くなった後の障害を持つ子どもへの生活支援での活用が期待されています。認知症対策など判断能力が不十分な人の財産管理では、代理人が管理する成年後見制度がありますが、財産の運用や処分に関して利用しにくい側面があり、相続税対策という面でも民事信託が目立っています。

○相続では不動産売却も選択肢の1つということが分かりました。賢い選択のためのポイントを教えてください。

安 短期的な相続税対策だけでなく、長期的な視点での対策も大切です。専門家の知恵を



安剛志 (あん・がんじ)
岡山市出身。2007年大原簿記専門学校大阪校卒業。翌年税理士試験に合格し、大手税理士法人に勤務。14年9月安剛志税理士事務所設立。31歳。



石原一成 (いしはら・いっせい)
岡山市出身。1996年京都産業大学経営学部を卒業。99年石原一成司法書士事務所を開設。2005年に司法書士法人へ改組。43歳。

活用して不動産の活用や固定資産税まで含めたバランスのとれた選択をしてください。

石原 不動産は有効に活用すべき社会資産です。地域の安全や衛生、景観を阻害する空き家の解消へ、国は5月に空き家対策特別措置法を施行しました。危険な「特定空家」は固定資産税の優遇対象から除外され、最終的には行政による代執行で解体、その費用を請求されることもあります。そうならないよう、売却も含め有効な活用を心掛けましょう。

市川 収益物件を中心とした岡山の不動産の好況は少なくとも東京オリンピックまで続くと思われます。必要のない不動産を持ち続けることがリスクになる時代です。塩漬けになっている不動産があるなら、引く手あまたで価格も上昇している今こそ、売却を検討してみてください。その売却益で収益物件を購入、運用すれば、キャッシュフローを高めることもできます。また、眠っていた不動産を生かすことは、地域の活性化につながります。地域が活性化すれば不動産の価値も上がります。

収支バランス見て最適支援 不動産売却も選択肢の1つ

安

(株)ウェブハウス

収益用不動産のエキスパート

本当に良い物件情報が水面下で取引される商習慣に風穴を開け、開かれた情報を基に顧客が自分のライフスタイルに合った物件を選ぶことができる不動産会社をつくろうと1993年に創業。賃貸から売買へと事業を拡大してきた。

不動産仲介ネットワークのイエステーションに加盟し、インターネットなどITを積極的に活用して不動産情報を発信する一方、ニーズや資金計画、不動産を求める理由まで時間をかけたヒアリングで最適な物件を紹介。投資用不動産の専門部署を設け、県内外の顧客へコンサルティングしている。

中古住宅をライフスタイルや好みに合わせ作り替え、価値

所在地 岡山市北区辰巳2-108
電話 086-245-9595
代表者 市川周治

を高めるリノベーションの普及を目指す(一社)リノベーション住宅推進協議会のメンバーとしても活躍。自社でもJR岡山駅前のビルをリノベーションし、高い入居率を実現。同ビルで貸会議室も運営している。



おしゃれな本社

従業員数 22人
事業内容 投資用不動産の仲介・買取、中古住宅・中古マンションの仲介・買取、リノベーション事業

石原一成司法書士法人

士業連携でワンストップ実現

弁護士、税理士、社会保険労務士、土地家屋調査士などの専門家ネットワークを生かしたワンストップサービスで、登記業務に限らず幅広く相談者の悩み解決に取り組んでいる司法書士法人。

遺言、相続関連では「県内トップクラスの実績と経験」と自負。民事信託など新しい制度も活用し、問題解決に当たっている。個人だけでなく企業経営もサポート。勉強会や相談会も積極的に展開している。

2009年4月、岡山商工会議所南約500mに事務所を開設。現

所在地 岡山市北区大供本町491-1
電話 086-238-3838
代表者 石原一成

在、相続、事業承継、ローン借り換えなどの相談に対するサービス充実を目指し、地場金融機関、ネット銀行との提携を進めている。



13人のスタッフが対応

従業員数 13人(うち司法書士3人)
事業内容 不動産登記、商業・法人登記、簡易訴訟代理関係業務など

安剛志税理士事務所

税務核に企業の課題解決支援

7年間勤務した県内大手税理士法人から独立し、昨年9月に開業。税務を中心に経営者目線、従業員目線で企業経営の課題解決をサポートする。

強みは、相続税、贈与税などの資産税。財産評価の経験も豊富で、個人、企業が保有する不動産の適切な管理、活用法も積極的にアドバイスする。

モットーは「地元岡山の活性化」。安代表はサッカーでインターハイに出場したスポーツマンで、現在も社会人サッカー

所在地 岡山市北区野田屋町2-11-19
電話 086-201-0566
代表者 安剛志

岡山県リーグで活躍中。その若さと軽快なフットワーク、そして他業種とのネットワークで、迅速に相談者の悩みに対応する。



事務所が入居するRビル

従業員数 2人
事業内容 税理士業務全般、相続サポート