

いちょうレポート



No.174 2014年6月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—27年、相続税増税対策5—不動産投資・経営—

財務分析の結果、資産を守るという観点で、不動産の現金化または投資効率のよいものへ買換えるという選択があります。不動産投資・経営とは、プロの世界です。

1. 市場背景

働く職場を求めて大都市へ人が集中しています。単身世帯数の増加と少子高齢化が進み、交通、店舗、医療環境という住まいの利便性を求めて移動が起きています。

アジアの都市間競争でやや出遅れ感のある東京ですが、東京都はアジアヘッドクォーター特区として、①経済成長のエンジンとなる産業や外資系企業の集積を促進する②国際競争力の強化のための包括的かつ先駆的なチャレンジに対して規制の特例措置、税制・財政・金融上の支援措置等により総合的に支援する、として国へ国家戦略特別区域の申請をし、平成26年5月に決定されました。特区の成功は、霞が関から骨抜きされずに、起業家精神を活かせる規制緩和がどこまでできるのか、にかかっています。対象区域は新宿駅・渋谷駅・品川田町駅の周辺、都心・臨海地域、羽田空港跡地等です。都心においては、その他都市計画や、圧倒的なこれらインフラ整備により、価値が増し、他の地域との地価の差がさらに拡大します。

一方において、郊外・地方では一人暮らしまたは空家数が目立ってきました。各自治体では空家管理条例の制定が増えて、空家所有者に適切な管理を求め、今日、解体撤去の方策が課題となってきました。

2. 外資投資ファンドの考え方

一般的には、土地に有力なテナントを誘致して、付加価値のあるビルを建てて、世界基準で年間の家賃収入を計算します。数年後に値頃をみて最高値で売却します。指標となるのは「期間収益」「利回り」「将来の物件売り価格」です。この考え方が不動産投資です。DCF法と言われる投資判断です。

3. 投資判断

買える対象になるのは、その街に活性があり、今すぐ売っても差益のある収益物件です。成長する時代背景があり、地域特性に期待のある物件です。物件固有の問題を解決して付加価値を付けて価値ある不動産にします。同時に出口戦略を計画します。数年後の最高値で売却します。

最近、地盤調査、土砂災害防止法、液状化、地震リスク、土地汚染など、不動産取引に新たな問題が提起されてきました。投資とはプロの世界ですから、投資判断には専門家を活用する知識と力量が必要です。

4. 買換え特例

平成26年12月31日まで事業用資産の買換え特例が使えます。これは、長期間保有の土地建物から特定の資産への買い換えであり、その9号の適用は「所有期間10年を超える国内の土地等・建物への買換え」です。※買換資産は、国内にある土地等（事務所、事業所その他政令で定める施設の敷地の用に供されるものまたは駐車場の用に供されるもので、その面積が300㎡以上もの）建物、構築物または機械及び装置

5. 自己資金率

基本は借入金なしの賃貸経営が望ましいです。そのため無借金での貸地経営を提案してきました。なぜなら、経営はその各業種のプロが厳しい競争をしているのですから、経営は企業家に任せて建物建設の経営リスクを負わないためです。建築協力金や定期借地権を使います。

プロのファンドでも借入金率は最大で50%以下であるといえます。一部借入金があるとしても早めに無借金経営にすることでしよう。