

Seminar

資産運用から見た 不動産投資のポイント

不動産投資というと、従来はプロの世界というイメージが強かったのですが、現在は、資産運用の一環として、幅広い層の方が関心をお持ちのようです。

ただ、実際に不動産投資を検討される際には、「具体的にどのような考え方で物件を購入すればいいのか判断が難しい」という声をよく耳にします。不動産投資は高額な投資ですから、購入にあたっては慎重を期し、一定の選定基準を持って判断をしたいものです。

そこで今回は、資産運用から考えた不動産投資のポイントについてお話しをしましょう。

1. 不動産の特性を知る

不動産投資は、不動産を活用して収益を稼ぐわけですから、その特性については十分に理解しておかないといけません。不動産の特性とは、一般的には次の3点が挙げられます。

(1) 希少性

不動産は、その性質上、全く同一のものを作ることができません。このため、立地によって物件の価値が大きく左右されるという特徴があります。好立地の物件には限りがありますが、その反面、資産価値がゼロになることはまずありません。これが、公開企業でも不祥事等で突然会社が上場廃止になり、資産価値が激減する危険性がある株式との大きな違いです。

(2) 収益性

不動産は、賃貸することによって、家賃、地代など収益を稼ぐことができます。その反面、取得時には登記費用や不動産取得税、登録免許税といった税金がかかり、さらに所有しているだけでも、固定資産税・都市計画税といった税金や修繕費、その他の管理コストが必要となります。この点が、預貯金や株式といった金融資産と大きく違うところです。

不動産は取得と保有にコストがかかるので、高い収益を生む物件でないと所有する意味がありません。言い換えれば、高い家賃が取れる不動産ほど、価値の高い、次の(3)で説明する換金性の高い物件となります。収益性が物件の価値を決める時代になってきたわけです。

(3) 換金性

不動産は、売却することにより換金できます。

ただし、これはあくまで買い手がいて、なおかつ売り手と買い手の希望する売買価格に折り合いが見つかる場合に限られます。したがって、所有者の希望価格で売却できるかどうかはわかりません。最悪の場合、換金したいときに換金できないおそれもあります。

2.不動産の特性から考えた良質な賃貸不動産とは

賃貸不動産選別の条件

「希少性」「収益性」「換金性」は、不動産の基本的な特性を表すものです。賃貸不動産を購入する場合には、この3点を念頭に入れて、優良な物件を探すことになります。具体的には、次の条件を考慮しながら、投資すべき良質な賃貸不動産を選別します。

①立地 ②環境 ③広さ ④空間 ⑤外観 ⑥内装 ⑦設備 ⑧管理

賃貸不動産を選ぶ際のポイントは、この①～⑧までの優先順位を間違えないことです。物件の価値を決めるのは、まず絶対的に①の立地と②の環境です。特に立地は、他の7つの条件全てに優先します。立地が悪ければ、他の環境、広さ、空間、外観、内装、設備、管理がどれだけ素晴らしくても、賃貸不動産としての価値は落ちてしまうからです。

3.都心の高額賃貸物件の特長

(1)投資物件として望ましい不動産とは

これまで不動産の特性や賃貸物件の選別基準をお話してきましたが、投資物件として望ましい不動産とは、端的に言いますと次のような「収益力のある物件」ということになります。

①家賃がたくさん取れる物件であること ②管理に手間がかからないこと ③売却しやすいこと ④(資産家が購入する場合)相続税の負担が軽いこと

これらの条件に合う不動産として、例えば都心の高額賃貸物件を挙げることができます。

(2)都心の高額賃貸物件の特長

都心の高額賃貸物件には、次のような特長があります。

①収益性

最近の賃貸不動産の価値は、収益力の良し悪しで決まります。高い収益が見込まれる物件であれば取引時価も高く、容易に売却できます。また、都心の高額賃貸物件であれば、たいいてい専門の管理会社が物件管理を行っていますから、オーナーが維持管理に手間をかける必要はありません。

②相続税の軽減効果

都心の高額賃貸物件を購入することは、資産家の相続税対策においても非常に有効です。一般に、都心の高額賃貸物件の相続税評価額は、取引時価よりも割安に評価されます。なぜかという、相続税の土地評価が、未だに「路線価×面積＝評価額」という計算方法をとっているからです。一般に都心の高額物件は、収益性の高さに基づいて㎡単価が高くなり、これが取引時価の高騰につながっています。しかし、相続税の土地評価や土地評価にかかる軽減措置は、あくまで面積に応じてなされるので、時価ベースの㎡単価が高かろうが低かろうが直接関係がありません。したがって、㎡単価の安い土地よりも高い都心の土地の方が相続税評価額は安くなることになり、相続税対策上、都心の賃貸物件への投資が有利となるわけです。

(3)賃貸物件選定時のポイント

①収益力の検討

不動産投資においては、不動産の価値は物件の収益力により決まります。したがって、都心物件のなかでも、より高い賃料が取れる、収益性の高い物件への需要が高まることが見込まれます。したがって、単に都心の不動産というだけでなく、個別物件について収益性の検討や把握を行ったうえで購入の是非を判断することが大切です。

②専門家の活用

好立地に所在して収益力の高い不動産は数に限りがあります。このようなよい賃貸物件を選別するためには、専門家や大手不動産会社に相談して、彼らの持つ優れたノウハウや組織力、情報力を活用することが不可欠といえます。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅建主任者)

税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。相続、事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。

皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)都心営業本部 事業推進グループ フリーコール **0120-977-131** 午前9時30分～午後5時30分
(毎週水曜定休)