2014年3月13日　【日本経済新聞 40面】　掲載

広　告

企画・制作＝日本経済新聞社クロスメディア営業局

第二回 日経 相続 事業承継 フェア 2014

将来見据えた不動産活用を

2015年の税制改正で相続税の課税対象者が大幅に増えると予想される中、高齢化が進む日本では資産や事業を次世代にいかにスムーズに引き継ぐかが大きなテーマとなっている。先日開催した「第2回日経相続・事業承継フェア2014」（主催＝日本経済新聞社クロスメディア営業局）には、関心の高まりから多くの来場者が参加。有識者による基調講演や協賛社のプレゼンテーションに熱心に耳を傾けていた。

（1回目は3月12日に掲載）

基調講演　税制と日本経済の進路

東京大学大学院経済学研究科 教授　**伊藤 元重氏**

歳出・歳入の改革が必要

安倍晋三政権の経済政策「アベノミクス」と今回の消費増税によって達成可能な情勢だ。

もう一つの目標は20年度のPB黒字化だが、社会保障費の増加でこのままでは実現が難しい。従って今後はさらなる歳出・歳入の改革が不可欠だ。

世界では「税のフラット化」が進む。これは国民から広く、薄く徴収するという意味だが、消費税が最も適している。ただ、税率を何%にするのかは国民の議論が必要だ。

現在、1000兆円超もの借金を抱える日本は、デフレ脱却が財政健全化に向けた第一歩になる。

政府は財政に関して2つの目標を掲げている。一つは、国と地方のプライマリーバランス（基礎的財政収支：PB）を2015年度までに10年比で半減させる目標。これは

基調講演　今なすべき経営環境への対応

いちごグループホールディングス 会長
いちごアセットマネジメント 社長　**スコット・キャロン氏**

資産運用はバランスを

日銀による現在の量的金融緩和政策は異次元ともいわれるが、これまでが異常だっただけで私は正常な政策だと考える。成長が本物になってデフレからインフレになれば、様々なビジネスチャンスが生まれる。

それと同時に経営環境も大きく変わる。資材や賃金が上昇するため、固定化した長期契約などは早めに見直す必要があるだろう。

最適な資産配分も変わってくる。インフレになると預貯金は目減りするので、株式や不動産にも振り分けることが求められる。ただし、今はバブル時代と違って工事費の急騰により、土地よりも既存建物の価値が上がっている。資産運用においては、こうした点を念頭にバランスのとれたポートフォリオを組んでいただきたい。

プレゼンテーション①
土地活用は「貸す」から「つなぐ」へ

住友林業 住宅事業本部 フォレストメゾン営業部　**大木 敦史氏**

我々は、賃貸住宅を単に住まいの貸し出しではなく、そこに暮らす人々を結びつける役割を果たすものと考え、コミュニティー創出型の「つなぐ」土地活用を提案している。この当社事業の背景には、日本の社会構造の変化が挙げられる。

日本には単身やファミリー、子育て世代やリタイア世代といった様々な家族の形があり、特に近年は人口減少と高齢化が進行。今後は「おひとりさま社会」の様相が一層強まり、世代を超えて助け合うコミュニティーが求められる。

さらに社会の成熟化に伴い、人々の価値観は物質的な豊かさから精神的な豊かさに変化している。賃貸住宅でもこういったニーズを取り込み、人と人がつながる新たな価値を付加していくことが重要だ。

「つなぐ」土地活用を提案

当社の取り組みとして、神奈川県平塚市にあるコミュニティー・タウンハウスプロジェクト「大山の風薫る　見晴らしの杜」がある。「バリエーション」「ノスタルジー」「コミュニティー」「メモリー」の4つの要素を取り入れ、もともとの姿だった里山の面影を残しながら入居者や周辺住民が集う場になっている。

また名古屋市の新プロジェクト「『五感を育む』子育ての街」は、子どもの成長の基礎となる実用的知能を伸ばす「ハグくみの庭」を設計・設置した。

当社は賃貸住宅「フォレストメゾン」シリーズを、住居形態別に4つの商品群で展開している。いずれも入居者に快適に住んでもらうことで長期安定経営を実現し、資産価値を維持することをコンセプトにしている。

プレゼンテーション②
事業承継対策における不動産投資の意味

ボルテックス 代表取締役社長　**宮沢 文彦氏**

来年から相続税の最高税率が上がり、基礎控除額は下がる。今後も資産に対する課税強化の傾向は変わらないだろう。そこで相続・事業承継対策として、不動産の活用は有効な手段の一つになる。

世界では、かつてない規模のお金が魅力的な投資先を求めて滞留している。これらの資金が実物資産である不動産に集まりつつある。とりわけ比較的割安に映る首都圏の物件が脚光を浴びている。

区分所有で広がる選択

それでは、どのタイプの不動産に投資すべきか。考慮すべき点として、需給バランスが崩れにくいかどうかがある。首都圏の不動産を用途と規模で分けると、中小規模のオフィスビルだけがこの20年間で供給数が増えていないのだ。従って、長期の賃貸事業には中小ビルが適しているといえる。

既存の中規模オフィスビルをフロアごとに分譲販売するのが当社のビジネスモデルだ。区分所有の主なメリットとして、①安く買えて、高く長く貸せる②突発的なコストを平均化できる③同価格でビル1棟を買うよりも土地の価値が高い――の3つがある。

区分所有は相続に向いている。フロアごとに相続できるので、相続した人の選択肢が広がるからだ。

受託資産の管理・運営は我々の強みだ。不動産には「売りたくても売れない」という流動性リスクが付きものだが、当社は自社の顧客網と営業力を生かして迅速な成約を実現している。

今ある資産を守り、事業継続性を高めるために、「攻め」の相続・事業承継対策をお勧めする。

プレゼンテーション③
東京・中古・ワンルームを使った相続対策

日本財託 営業部課長　**佐藤 誠治氏**

これまでの相続対策は「いかにして今ある資産を守って次の世代に引き継ぐか」という点にばかり目が向いていた。すなわち節税・分割・納税を中心とした資産を守る相続対策だった。

だが、先行き不透明な超高齢化時代を迎えた現在は、もう一つ重要な条件があると考える。それが収益力だ。「東京・中古・ワンルーム」は資産を守るだけではなく、老後の収入を増やす相続対策として非常に有効な手段となる。

「収益力」が重要条件

手持ちの資金で中古のワンルームマンションを購入すれば、相続税評価額は3分の1に圧縮され、大きな節税効果を生む。また450万円のアパートを1棟持っているよりも、1500万円の区分マンションを3戸持っているほうが分割しやすく、相続時にもめにくい。

なぜ東京の中古ワンルームか。それは換金性が高く、収益力があるからだ。相次ぐ再開発や大学の都心回帰などによって単身世帯が増え続け、首都圏の中古ワンルーム市場はこの10年で10倍に成長した。

都内23区では開発規制によって新規供給が急減しているため、既存物件の価値がますます高まると考えられる。安定した家賃収入は老後の資金となり、いざというときの換金性が高いため、納税資金の調達も容易だ。

今は銀行に預金していてもなかなか資産は増えにくい。まずは収入源を確保した上で、安心して長く生活ができる環境をつくる。このことが将来の相続対策にも生きてくるのではないだろうか。

プレゼンテーション④
争族からの経営危機「事業承継トラブル事例」

ランドマーク税理士法人 代表税理士　**清田 幸弘氏**

事業承継は「十人十色」で難しい。例えば業績が好調な企業の場合、一番の問題は自社株対策になる。株価が相続税を押し上げているからだ。

対策の一つとして、銀行から借り入れして遊休地を有効活用することにより、株価の評価を圧縮することができる。また、使いやすくなる納税猶予制度の利用も考えたい。

一方、業績不振の企業は資金繰りの悪化により、オーナーが会社にお金を貸し付けているケースが多い。この貸付金は相続財産として評価されるため、早期の清算が求められる。

親の土地に収益物件を建てる場合は、親自身の名義で建てるのが原則。誰の名義かによって評価額の圧縮効果が全く違ってくるのが理由に挙げられる。いずれも相続のプロとよく相談することが重要だ。

事業承継は十人十色

三菱地所リアルエステートサービス　**中島 功二氏**

最適なプランを提供

税制改正で来年から相続税が大幅に拡大されることになり、相続・事業承継対策への取り組みいかんによっては資産形成に大きな影響が出てくると思われる。しかし遊休地の活用や資産の組み替えなどは、税務知識のみならず不動産関連の様々な専門知識を必要とし、業務も複雑だ。

当社は三菱地所グループの総合力を生かした、ワンストップのコンサルティングサービスを実現している。不動産の鑑定や売買、賃貸経営、パーキング経営などの事業を通じ、相続税制の専門家とともに相続・事業承継に関する悩みをトータルにサポート。全国ネットワークを駆使して、お客様の将来を見据えた最適なプランを提供していく。

プレゼンテーション⑤
相続と収益不動産活用法＆マーケット現況　（協賛：JRD）

ファイナンシャルプランナー　**北野 琴奈氏**

不動産を取り巻く現況を見ると、消費増税をにらんだ土地の仕入れや相続税対策による売買が活発化してきた。さらには資材価格や人件費の上昇によって、今後は物件価格が上がるとみられる。このことから首都圏の物件は品薄感が継続している。

中でも賃貸物件についてはインカムゲインのよさが見直されつつある。個人に加えて異業種の法人の参入も増加。それに伴いプチオーダーメードのカスタマイズ物件やシェアハウス、高齢者向けなど、特徴を備えた多様な物件が出てきた。

賃貸物件のような収益不動産のメリットは、節税対策と同時に現金を確保できる点だ。賃貸から上がる収益は生活資金に充てるほかに、次の世代の納税資金としても使える。そのためにも蓄積して増えていく現金対策が必要となる。

方法としては暦年贈与による所得分散以外にも、相続時精算課税の非課税枠である2500万円を使って、物件そのものを贈与することもできる。相続時に精算するため、最終的に相続税が発生する可能性はあるが、収益は受贈者に移転する。税制改正で両方とも来年から使い勝手が少しよくなるので、一考の余地はあるだろう。

多様な賃貸物件が登場

不動産は流動性が低いと思われがちだが、1つの不動産を共同で相続することは難しくない。1棟マンション投資もサブリースを使えば管理の手間が省ける。そのため不動産を絡めた相続対策は遺産分割を見据え、専門家と相談しながら進めていただきたい。