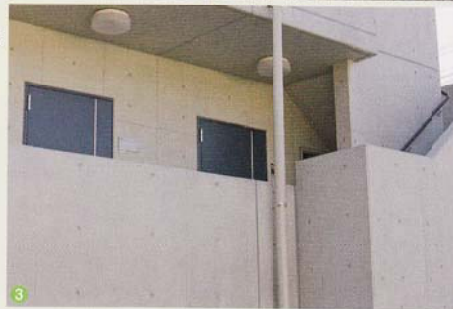




2

①オートロック、宅配ロッカー、テレビモニター付きドアホンなどセキュリティ関連設備も充実
 ②外観デザインに凝った印象的なファサード③建物両サイドのコンクリート打ち放しは特に施工精度が高く「非常に美しい仕上がり」とオーナーも満足



3



1

長期的な観点で、構造やプランを選んだ

夫に先立たれ、高齢（現在80歳）になったオーナーのSさんは、将来の子どもへの二次相続を視野に入れて土地活用に取り組んだ。

Sさんは、都内に賃貸住宅や貸地など複数の不動産を分散して所有していて、古くからの借地など権利関係の複雑な案件もあった。そこで、「一つひとつ個別に建て替えや活用を考えるより、全体を含

複数の活用計画の第1ステップ。 子どもへの二次相続を視野に 借り入れで資産を圧縮

東京都大田区 / Sさん

賃貸マンション

敷地面積
198.99㎡

RC造

CASE 5

Sさんの成功体験に学ぶ

「建築ありき」ではなく 資産の引き継ぎ方も考える

複数の資産を持つオーナーが相続対策を行う場合、単に収益物件を建てるだけで成功とはいえない。権利調整、売却による納税資金のねん出、優良な資産への組み換えなど、複眼的な視点が求められる。また、子や孫にどのように財産を分割するか、どう納税するかといった税務や法律面のノウハウも欠かせない。そのためには、設計施工力だけでなく、総合的なコンサルティングを行えるかどうかという視点から信頼先選びが大切だ。

DATA

所在地	東京都大田区
最寄駅	京急本線 六郷土手駅徒歩6分
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
敷地面積	198.99㎡
建築面積	113.76㎡
延床面積	288.60㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 3階建て
戸数	12戸
竣工	2009年11月
設計	山陽ホームズ
監修・施工	新都市建設
☎	0466-22-6000

年間収支計画

建築費(1)	8000万円
借入金	9000万円(諸費用分含む)
収入 賃料	993万6000円
小計(2)	993万6000円
支出 借入金返済	371万4000円
税金等	60万円
小計(3)	431万4000円
収支(4)=(2)-(3)	562万2000円
利回り①=(2)÷(1)	12.42%
利回り②=(4)÷(1)	7.02%

※利回り①は建築費に対する収益率、利回り②は建築費に対する実収益率

- ⑥ 単身向けながら、2口ガスコンロのついたシステムキッチンを設置。セキュリティと合わせて、女性を意識した設備を豊富に取り入れている
- ⑦⑧ バス・トイレ・防水パンはコンパクトにまとめて省スペースに



④⑤ 1Kタイプ中心の単身者向けの間取り。居住スペースは約7畳大と広めにこり、1間幅の収納もつく。廊下と居室の間仕切りは引き戸なので、開放してワンルーム的にも使える



賃貸スペース

「めて対策を立ててくれるところに頼みたかったのです」(Sさん)と相続対策の実績がある総合的なコンサルティング会社に依頼した。今回の対象になったのはその第一弾。大田区にある小規模な貸地で、最初は納税資金準備のため、売却を検討していたという。だが不動産会社の査定価格は、予想よりかなり低く、賃貸住宅の建築に切り替えることに。建築費の全額を借入金で賄えば、債務による資産の圧縮効果で、相続税対策にもつながるからだ。とはいえ、単に相続対策のために安っぽいアパートをつくることには抵抗があった。「どうせ建てるなら20〜30年後の孫の代になっても安定した収益が得られるものにしたかった」というSさん。耐久性に優れた3階建ての賃貸マンションを選択。ローン支払いが終わった後も安定収入が望め、長い目で見ればメンテナンス費用も抑えられる。

長期的に高い入居率を維持するため、コンクリート打ち放しとタイル張りを組み合わせた外観などデザイン性も重視。ややシーズン外れの秋に募集したにもかかわらず完成時にはほぼ満室になった。「これで第1ステップが完了。成功裏に終わったので、第2ステップへの弾みがつきました。安心して次もおまかせできます」