

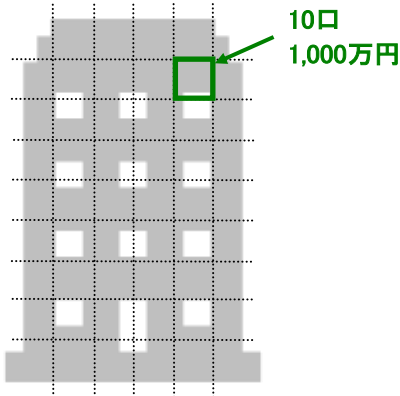
不動産小口化商品のしくみとポイント

「不動産の小口化」。投資に興味のある方であれば、一度は耳にしたことがあるのではないのでしょうか。バブルの頃から現物不動産の所有権を小口化した投資商品は存在していましたが、近年の不動産小口化商品は少し違います。現物不動産投資のメリットはそのままより身近で使いやすくなってきています。その理由は平成6年に成立、平成7年から施行されている「不動産特定共同事業法」。投資家の保護を目的につくられた法律です。事業者には基準が設けられており、国土交通大臣や都道府県知事等の許可を受ける必要があります。去年は、増えつつある空き家や空き店舗の再生・観光分野での活用を後押しするために法改正が行われるなど、さらに不動産投資が身近になるようなしくみ作りがされています。



■ポイント① 数億円規模の優良不動産にも小さな金額から投資可能

小口化不動産 所有イメージ



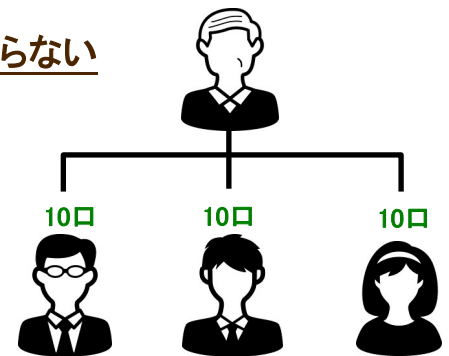
個人で投資できる金額には限界がありますが、小口化された商品であれば、好立地の大規模な不動産を口数単位で所有することができます。投資家が複数人数でシェアするため、空室のリスクも分散されます。また、投資物件は集合住宅・オフィス・ホテル・商業施設などさまざまな商品がありますので、少額ずつエリアや種類を分散して不動産投資することが可能になります。

またアパート経営などと違って、管理・運営は業者任せ。投資家は配当金を受けとるだけなので手間がかかりません。

- ・1物件を複数の投資家でシェアするため、空室リスクの分散が期待できる。
- ・小口化商品なら、エリアや業態を変えて複数物件に分散投資が可能に。
- ・管理・運営は業者におまかせ。手間いらず。

■ポイント② 口数単位で贈与・相続ができるので、分割に困らない

一般的な不動産は分けることが難しいため、相続時に問題となるケースがあります。小口化されていれば複数人に均等に分けることができますし、相続した口数のうち一部分を売却して納税資金に充てるなど相続人の自由度も高くなります。また1口あたり100万円の場合、基礎控除110万円の範囲内で生前贈与することもでき、所定の手続きを行うことで贈与が完了します。

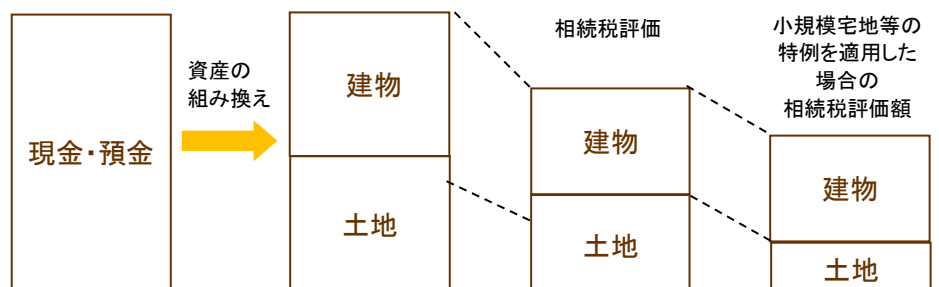


- ・口数で均等に分けることができ、土地・建物より受け取る側の自由度も高い。

■ポイント③ 相続税評価額の圧縮が期待できる

不動産の相続税評価額は実際の取引価格より低く評価されるケースが多く、現預金よりも相続財産を圧縮する効果が期待できます。小規模宅地等の特例の要件を満たせば、さらに圧縮することができます。ただし、H30年度税制改正により、これまで貸付事業用宅地等に該当する宅地等は200㎡まで50%の評価減がうけられましたが、4/1以降は**相続開始3年以内に貸付事業の用に供されていた宅地等は特例の対象から除外される**ことになりました(3/31までに貸付事業の用に供されている宅地等についてはこの改正は適用しません)。

相続財産圧縮効果のイメージ



- ・不動産の資産圧縮効果。都心の優良不動産なら大きな効果を期待できます。

2018年3月10日現在の法令に基づき制作しています。今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。

株式会社
 みどり財産コンサルティング
 760-0073 高松市栗林町1丁目18-30
 TEL 087-834-0122
<http://www.midori-zc.co.jp/>