

経営層が資産保持のために行っていること、“預金”の次に多いのは“不動産購入”！
不動産購入による節税や資産運用のキホンを専門家が解説
～ 資産活用と不動産購入に関する調査 Part1 ～

有限会社エム・アール・シー（東京都千代田区、代表取締役 是澤 貢）は、年収 600 万円以上で首都圏に住む 35～64 歳の既婚男女 600 人を対象に、資産活用と不動産購入に関する調査を実施いたしました。

また、調査結果をもとに、ファイナンシャル・プランナーの北野琴奈さんより、税金対策という観点から資産活用や不動産購入に関してコメントをいただきました。

<調査概要>

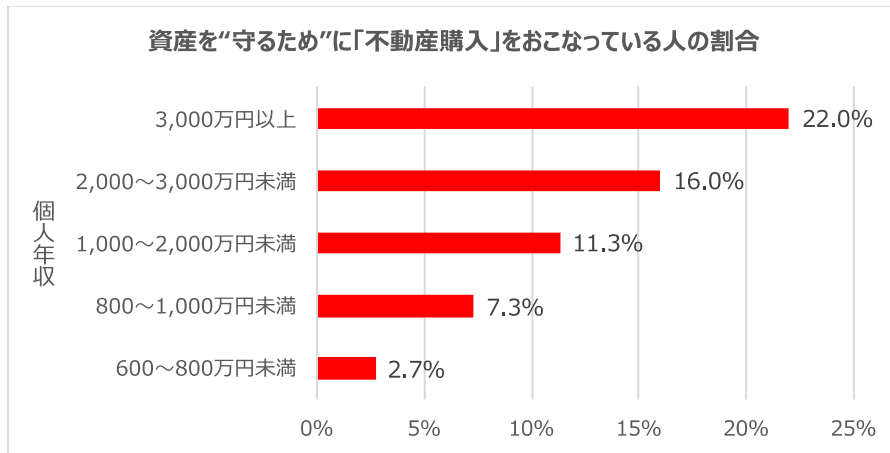
- ・実施時期：2018年10月2日(火)～10月3日(水)
- ・調査方法：インターネット調査
- ・調査対象：個人年収600万円以上で首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）在住の35～64歳の既婚男女
- ・サンプル数：600人
※個人年収で割付（600～800万円未満、800～1000万円未満、1000～2000万円未満：150人ずつ、2000万～3000万円未満：100人、3000万円以上：50人）

<調査結果サマリー>

- ◇ 年収が高くなるほど、資産を“守るため”の手段として不動産購入を行う傾向に
 - ◇ 経営層が資産を“守るため”に行っていること、「預金」に次いで「不動産購入」が2位に！
 - ◇ 年収1000万以上の約半数が社会情勢などの外的要因が不動産購入のきっかけになったと回答。「結婚」「退職」などのライフステージの変化よりも多い結果に！
 - ◇ マンション購入意向がある人のうち、約7割が「5年以内」の購入を希望
- ◆ ファイナンシャルプランナー 北野琴奈さんからアドバイス
-
-

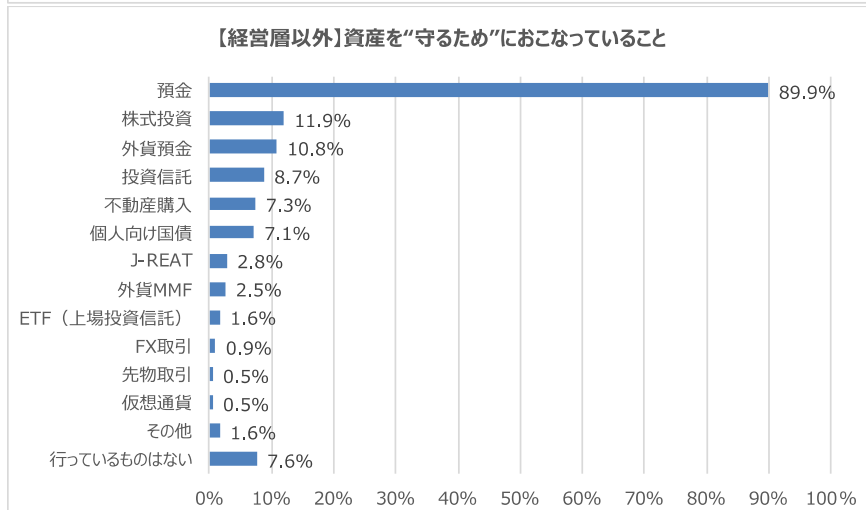
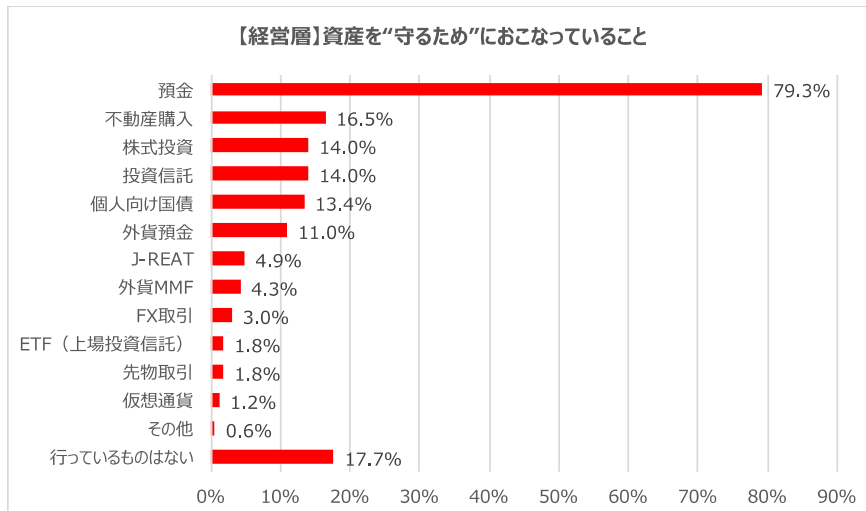
<調査結果サマリー詳細>

◇ 年収が高くなるほど、資産を“守るため”の手段として不動産購入を行う傾向に



自らの資産を“守るため”に現在行っていることを聞いてみたところ、「不動産購入」と回答した人の割合は、個人年収が高くなるにつれて増えていることがわかりました。年収が高い人ほど、稼いだお金を不動産の購入にあてることで、保持しようとしているようです。

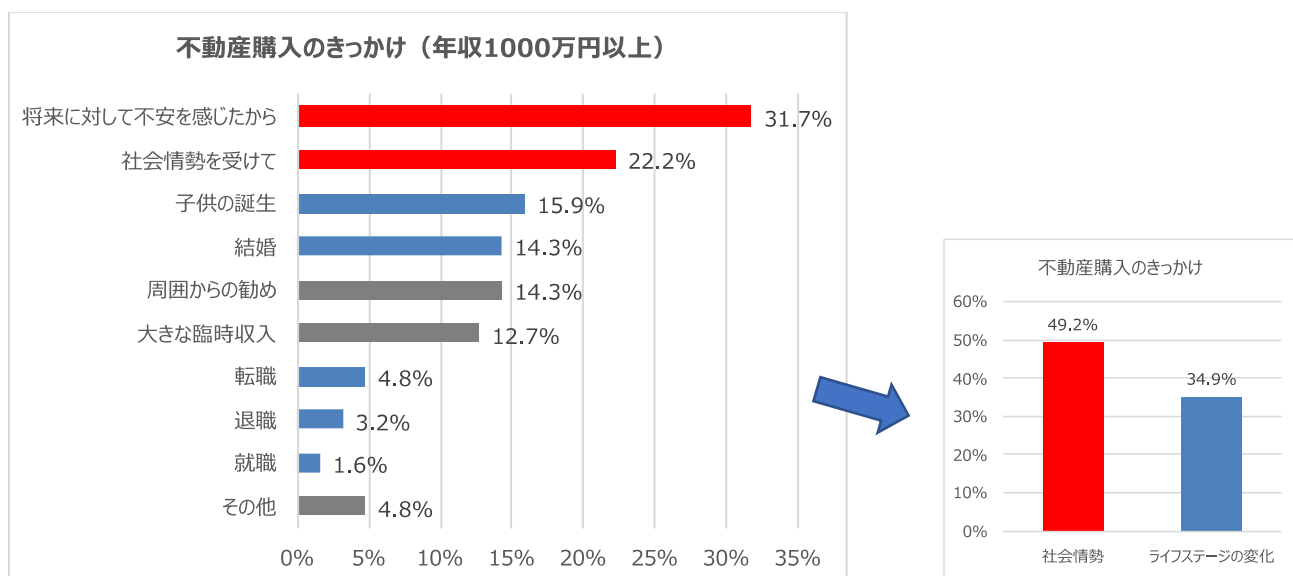
◇ 経営層が資産を“守るため”に行っていること、「預金」に次いで「不動産購入」が2位に！



自らの資産を“守るため”に行っていることに対する回答を、回答者の会社での役職別に見てみると、代表取締役社長・会長・執行役員・取締役のいわゆる経営層においては、「預金」の次に「不動産購入」が多く、16.5%という結果になりました。

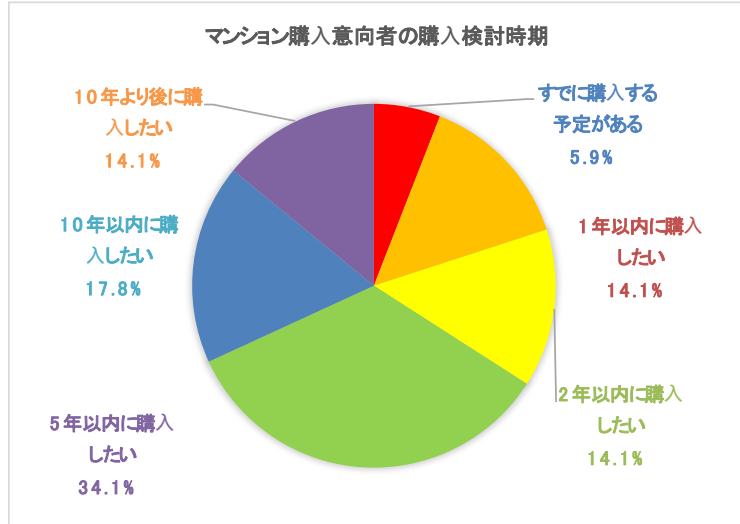
一方、経営層以外のその他役職者（部長・課長・主任・係長・一般社員）では、預金以外の割合は全体的に低く、「預金」の次は「株式投資」で 11.9%でした。「不動産購入」は 7.3%で 5 位という結果になっており、経営層の方が関心が高いことが伺えます。

◇ 年収 1000 万以上の約半数が社会情勢などの外的要因が不動産購入のきっかけになったと回答。
「結婚」「退職」などのライフステージの変化よりも多い結果に！



資産を“守るため”もしくは“増やすため”に不動産購入を行っていると回答した年収 1000 万円以上の人に、そのきっかけを聞いてみたところ、「将来に対して不安を感じたから」（31.7%）や「社会情勢を受けて」（22.2%）といった、社会的要因が上位を占める結果となりました。一方、「結婚」（14.3%）や「退職」（3.2%）といったライフステージの変化を不動産購入のきっかけとして挙げた人は全体の 34.9%で、高所得層が不動産購入に至るのには、社会的要因が大きく影響していることがわかりました。

◇ マンション購入意向がある人のうち、約 7 割が「5 年以内」の購入を希望



現在マンション購入を検討しているかという質問に対して、検討していると回答した人の購入検討時期についてみると、購入検討者全体のうち 68.1%が「5 年以内」の購入を検討していると回答しました。一方、「2 年以内」に購入したいという回答は 34.1%という結果になりました。

これを、マンション購入の目的別に見てみると、住居としてのマンションを購入しようとしている人よりも、投資用にマンションを購入しようとしている人の方が、より早めの時期を検討している傾向もみられました。

◆ファイナンシャルプランナー 北野琴奈先生のコメント



北野 琴奈

ファイナンシャル・プランナー（日本 FP 協会認定 CFP®認定者）

1974 年 北海道生まれ。津田塾大学卒業後、会社員を経て独立。実践型 F P として資産運用、不動産投資・賃貸経営等に関する講演、執筆、コンサルティングを行う。会社員の頃、資産運用の大切さを実感し、ファイナンシャル・プランナーの上級資格である、国際ライセンス CFP®資格を取得。自身でも不動産投資・経営を行い、東京を中心に物件を保有。海外にもチャレンジし、アメリカでの賃貸経営も手掛ける。TV、新聞、雑誌、WEB 等において取材協力多数。

■節税のための不動産購入、中長期的な資産価値の見極めが大切

年収が高い方ほど資産保持のために不動産を購入する傾向がありますが、これは、支払う税金が増えることが理由の 1 つと考えられます。不動産には、税負担を軽減する視点が主に 2 点あります。

まず、所得税・住民税についてです。個人が保有不動産を貸出して賃料を得る場合、不動産所得として申告をします。この所得にかかる税金は、給与所得等と合算して計算されるため、不動産所得をマイナスにすることで給与所得を含めた全体の所得を減らし、節税効果を得るということです。

ただし、その効果は年々小さくなっていくことに注意が必要です。物件を購入した年は、不動産取得税や登録免許税等、比較的大きな金額が経費となるため効果も大きくなる傾向がありますが、2 年目以降徐々に減少していく経費が多くなるからです。ですから、節税効果のみを重視するのではなく、中長期的に見て資産として成り立つ不動産を購入することが大切です。

もう一方は、相続税・贈与税についてです。現金や株式とは異なり、不動産には資産の評価を下げる効果があるため、相続対策に活用されることが多くあります。

現金は 100%その金額で評価されますが、不動産の場合、土地については基本的に公示地価の 80%程度、加えて賃貸物件であればそこから 20%程度下がります。また建物については建築価格のおよそ 60~70%程度で、貸家であれば更に 30%減になりますから、節税効果は小さくないと言えます。ただしこちらも、目先の節税のみに注力するのではなく、資産価値が落ちにくい不動産を保有する視点は必要です。

■将来は「自己責任」だからこそ、資産は分散運用がオススメ

税金以外の視点としては、特に高年収になると、資産を分散して運用したいという考える方が増加する傾向が伺えます。

昔から、「資産三分法」ということで、資産は、現金・株式・不動産の3つに分けて保有すると良いと言われており、それを実践すべく、良質な不動産を購入し、将来を見据えた安定的な資産形成・運用を目指していると思われま

す。また調査の結果、不動産購入のきっかけとしては、将来に対する不安や社会情勢の変化といった外的要因が多くなっています。国の財政問題がメディア等で頻繁に取り上げられる中、今まで以上に「自己責任」を実際に意識せざるを得ない状況が多くなり、資産分散の必要性・有効性を考える機会が増えていると言えそうです。

資産保持には様々な方法がありますが、特に多額の資産をお持ちの方や高年取の方にとっては、やり方により不動産もその選択肢の1つになりうるのではないのでしょうか。

実際に物件を購入するという段階においては、購入を考えている方のうち、7割が5年以内（そのうち3割は2年以内）を希望しているということで、良い物件があれば、積極的に購入を検討するスタンスが伺えます。繰り返しになりますが、将来も見据えて資産となるようなものを見極めていきたいところです。

その指針となるキーワードとして、「立地」、「利便性」、「希少性」は重要と言えますから、検討の際には意識しておくの良いのではないのでしょうか。