

「実践！！富裕層マーケット開拓とその囲い込み方法とは！？第2弾」

1 不動産投資には大きく分けて3つの目的があります

- ① 自分が利用する立場としての価値（例：自宅など）
- ② 純投資としての（値上り益、売却益）価値
- ③ 相続税の節税対策があります：土地は自用地主評価から貸家建付地主評価に



(1) 不動産を取り巻く経済環境

日本での不動産投資は、主にインカムゲインを得る為のものが主流ですが、海外に目を向けると、まだまだキャピタルゲインを狙える投資案件も多数存在します。

富裕層ビジネスでは、その目的に沿って将来を見据えたマーケティング戦略を確立していきます。多様化する資産運用ニーズに対応し、土地の有効活用が顧客にとって何がベストソリューションなのかをよく相談しながら進めていきます。

賃貸のオフィス市場は、2011年3月11日の東日本大震災や欧州債務問題が拡大した時期には、テナントの移転やオフィス需要の増加が鈍る傾向が見られました。しかし、その後、需要の増加傾向は継続しています。

最近数年間の賃料の割安感と政権交代後の国内の景気回復を受けて、業績好調な企業のオフィス床の拡張、自社ビルから賃貸ビルへの移転、郊外から中心部への移転が、活発化しているためです。今後も空室率は低下していくと予想されます。しかし、その反動のリスクも考慮しなければなりません。

海外主要都市の賃料が今後頭打ち、または下落局面入りすると予想される中で、日本の不動産市場は前述の通り、足元で底打ち感が強まっております。

(2) 不動産投資の落とし穴：空室・老朽化、金利上昇、家賃滞納などのリスクがあり

将来の年金不安に備えようと、会社員ら個人投資家の富裕層の間でマンションなど不動産投資に関心が高まっています。ただし、不動産は投資金額が大きく、空室発生や家賃下落、老朽化などのリスクもあります。

(3) 投資判断の基準は表面利回りではなく、コストを差し引いた「実質利回り」で。

経費に固定資産税&都市計画税が含まれていないケースが多いです。

富裕層の方は、不動産経営をされている方が大半です。

そこで、コストは無視できません。購入時には仲介手数料、登録免許税、不動産取得税などが価格の約10%かかります。さらに、毎年、固定資産税なども発生します。管理や家賃保証などを業者に委託すれば、その手数料が月家賃の約10%必要です。

要はコストを含めた「実質利回り」で見るべきです。当然、実質利回りは表面利回りより下がります。

(4) 等価交換方式

地主が所有している土地を出資して、その土地にデベロッパーが建物を建設（出資）します。建物が完成した後に、地主とデベロッパーが、それぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得する方式のことです。

土地と建物を等価値で交換する形になるため、等価交換と言います。地主は土地を現物出資するだけで事業資金なしに建物を取得できます。デベロッパーは土地を先行取得するための資金やリスクを軽減することが可能となります。

2 成年後見制度

法定後見制度と任意後見制度の2つがあり、法定後見制度では家庭裁判所で後見人を選任するのに対し、任意後見制度では本人の判断能力が十分なうちに、あらかじめ後見人を選任しておくことができます。

(1) 概要

成年後見制度は、従前の禁治産、準禁治産宣告という制度を大幅に改正した「法定後見制度」と新設の「任意後見制度」の2つから成り立っていて、平成12年4月から新制度が実施されています。成年後見制度は精神上的の障害により判断能力が十分でない人の保護を図り、また自己決定権の尊重やノーマライゼーション(障害のある人も家庭や地域で通常の生活をする事ができるような社会を作るという理念)の理念をその趣旨としています。

(2) 旧制度の問題点

改正前には、禁治産、準禁治産宣告という制度がありました。

この用語には刑罰や制裁のような響きがあり、また、戸籍に記載されていて、人権上改正を検討されていました。

(3) 法定後見制度

類型	後見 (旧禁治産宣告)	保佐 (旧準禁治産宣告)	補助 (新設)
対象になる人	精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者	精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者	精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者

(4) 任意後見制度

①仕組み

本人自身が、判断能力があるうちに、世話をしてもらう相手を契約（任意後見契約）により決めておくものであります。

②任意後見が必要な人

精神上の障害などによって判断能力が低下してしまった人など

③任意後見制度でできること

本人を援助する者を選任することによって、

- ・ 契約の締結
- ・ 悪徳商法などの契約を取り消す
- ・ 財産管理に関する事務
- ・ 入退院、施設等への入所手続き

などについて、あらかじめ代理権を付与する契約であります。

家庭裁判所により、「任意後見監督人」が選任されたときから効力が発生します。

<著者プロフィール>

乾 晴彦

CFP、1級FP技能士、DCアドバイザー、宅建主任者、証券外務員一種資格

昭和31年生まれ。長年にわたり金融機関でコンサルティング業務を担当後、大手証券会社の人材開発室で、FP・生命保険の社内講師を務める。現在は、銀行・保険会社をはじめとする上場企業での社員向け営業研修講師、また、大学や大手資格予備校、FP教育機関でのFP研修講師として活動している。富裕層向けの研修・相談業務には定評があり、全国にファンも多い。

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488