

資産価値が落ちにくく、相続対策にもなる マンション選びの極意

お金と不動産のプロが教える、
「住んでよし、売ってよし、貸してよし、相続にもよし」の
マンションを活用した資産形成&相続対策法。



著者：大倉 啓克氏

株式会社アフエクト 代表取締役。
ファイナンシャルプランナー (AFP)・不動産コンサルティングマスター・宅地建物取引士・中小企業診断士。
大手不動産販売会社を経て、1999年、不動産&経営コンサルティング会社、株式会社アフエクト設立。
マイホーム購入から、不動産投資相談や不動産を活用した相続対策まで生活者の視点を重視した不動産コンサルティングを実施している。

著書：『不況期のかしこいマンション購入方法教えます!』（同友館）

当コラムコーナーは、住宅の「資産価値」と「相続対策」がテーマですが、そもそも、住宅の「資産価値」とはどのようなものなのでしょうか？

「資産価値」というと高く売れるということに目が行きがちです。

しかし、例えば非常に高額で売却可能な自宅一戸建を相続した場合で、他に金融資産等がないという場合、分けられないから、争族問題で兄弟げんかが勃発。納税資金がないので、結局売却することにしたけれど、高額過ぎて売れないため、最終的には安い価格で物納することに。暮らしの拠点も失い、残ったものは、不仲になった家族だけ。



このような資産は「資産価値」が高いとは言えませんよね。住宅の資産価値は、居住価値・売却価値・収益価値のバランスが重要です。すなわち、「住みやすさ」「売りやすさ」「貸しやすさ」をさまざまな視点から考えなければなりません。

これに加えて、相続資産としての価値を考えると、争いを避けるための分けやすさ（分割価値）、納税資金対策のための換金しやすさ（換金価値）、節税のための評価減額効果の大きさ（節税価値）などが必要です。単に住宅の「資産価値」と言ってもさまざまな基準があるということですね。

住宅の3つの「資産価値」

さて、それでは皆さんに「資産価値が落ちにくく、相続対策にもなるマンション選びの極意」をお伝えしていきます。

まず、住宅（マンション）の「資産価値」のおさらいです。「資産価値」は住みやすさとしての「居住価値」、売りやすさとしての「売却価値」、貸しやすさとしての「収益価値」があると言いました。

マンション所有の目的が居住用なのか投資用なのか、セカンドハウスのような利用なのかで価値基準は変わりますが、居住を前提としてマンションの価値を考えた場合、最も大切なのは「居住価値」です。



いくら高く貸せても、いくら高く売れても、そこに住んでいる間、立地や広さや設備・仕様等の面で我慢して暮らさなければならぬようなマンションは「資産価値」が高いとは言えません。ご本人やご家族が笑顔で暮らせる住まいこそ価値ある資産と言えるのではないのでしょうか。

そして、次に重視するのが「収益価値」、いざという時に必ず貸せるマンションであれば、収益還元法から求める価値は確保されますし、そのまま持っていて年金住宅として長く活用可能です。

「売却価値」も重要ですが、「売却価値」は例えば所有マンションの近隣に、より好条件なマンションが開発されると価値が落ちてしまうなどの変動要素があります。この変動要素が少ないマンションの選び方、すなわち「資産価値」の落ちにくいマンションの選び方はこのあと解説いたします。

居住価値
(住みやすさ)

×

収益価値
(貸しやすさ)

×

売却価値
(売りやすさ)

重要なのは**居住価値→収益価値→売却価値**の順番です。

ご本人とご家族が笑顔で暮らせる居住価値を満たすことが、実は資産価値が落ちにくいマンションのポイントなのです。だってそういう笑顔になれるマンションはみんなが欲しいですからね。

住宅の3つの「相続資産価値」

相続資産としての価値もおさらいしておきましょう。
これにも「分割価値」「換金価値」「節税価値」の3つがあると言いましたね。覚えてもらっていたでしょうか。

前の「居住価値」「収益価値」「売却価値」に、この「分割価値」「換金価値」「節税価値」を加えた6つの価値をバランス良く形成しているマンションが資産価値の落ちにくいマンションと言えます。

ただ、この全てを満たすマンションはなかなかありません。



image



価値の優先順位

- **居住価値**を重視するなら**郊外立地**
- **収益価値**を重視するなら**都心で学校近く**の立地
- **分割価値**を重視するなら**コンパクトプランを複数** (子供の数だけ) 購入
- **節税価値**を重視するなら**時価と評価の差が大きい上層階**

全ての価値のバランスを考えつつも、目的にあわせて重視する価値を選定することが必要です。



image

さらに、資産価値が落ちにくく、相続対策にもなるマンションの条件として、次の「5つの近い」を重視してください。

資産価値が落ちにくいマンションの「5つの近い」

①「駅」に近い

駅に近いと住みたい人が多い、貸しやすいということです。

②「商業施設」に近い

商業施設に近く生活利便性の高いマンションは、多少駅から遠くても人気のあるものが多くなっています。

③「学校」に近い

近くに学校があると賃貸に出しやすいなどのメリットがあります。

④「病院」に近い

最近のマンション購入者はシニア層が多くなっており、「病院」の近くが大きな購入動機になっています。

⑤「公園（緑）」に近い

ファミリー層からシニア層まで近くに緑がある場所がやっぱり好まれますよね。

しかし、駅近で緑にも近いというのは希少な立地です。この「5つの近い」の全てが揃うマンションもなかなか難しいですが、このいくつかの条件を満たすものが資産価値の落ちにくいマンションと考えてみてください。

後にもう1つ、繰り返しになりますが、本当に価値あるマンションとは、それが居住用であっても投資用であってもそのマンションを所有することで、あなたとご家族の暮らしが豊かになり、笑顔が増えるマンションです。

この笑顔基準でマンション選びを実施してください。

それが本当の極意です。

最後までお読みいただきありがとうございました。
このコラムが皆様の正しいマンション選びの一助になれば幸いです。



※掲載の写真はイメージです。また、本記事の内容は専門家個人の意見であり会社としての見解を示すものではありません。なお、掲載の内容は公開日時点のもので、各制度・法律等は改定の可能性があります。