

週刊住宅



とで相続税の評価を圧縮する(2)ができること
この2点をクリアした物件のみを紹介している。
ただ、実は別の業者さんのお客さまなど、間接的なお付き合いしかない方に対しては、もっと気軽に物件資料をお送りしてしまっ

相続対策として不動産物件購入の相談を受けた場合、私自身が直接お世話になっているお客さまに対しては、
①不動産投資の観点から、その物件が単独で収益を上げてくれること
②その物件を購入するこ

相続対策としての不動産物件購入

82

だか……。
とはいえ、せっかく縁があって購入していただく物件だ。収益が上がらなくても、相続税額圧縮効果と併せて考えれば、購入者にとってよかった、といえるものであってほしいと思ったりする。
例えば、6億円の一棟マ

総資産でも変わる節税効果 「利回り」「評価減」効果を両にらみで

ンション、表面6%の利回りの物件をフルローン(金利1.5%、期間30年)、諸経費4000万円で購入したとする。
空室率、運営費などを勘案すると、FCR(投資利回り)は4%ちょっと、K%(年間借入返済額+借入総額)も同程度(以下)のキャッシュフローは残らないことになる。

「利回り」「評価減」効果を両にらみで
もし、1年後に5億円で売却した場合、諸経費をかけて購入した上に、1億円も値段が下がる一方、債務は1500万円しか減ってこないの、全体として1億5000万円ほどの損をしてしまうことになる。20年くらい持ち続けて、何とか損失ゼロにもついているような感じだ。

では、相続税の圧縮効果
さらにフルローンで購入しているの、最初から大幅なデッドクロス状態である。税率を30%としても、税引き前キャッシュフローが数十万円なのに、200万円くらいの所得税・住民税がかかってくることも考えられる。
この方が、前記の物件を
購入し、貸家貸付地、小規模宅地の評価減などの制度をフル活用して5億円ほど相続税の評価額の圧縮をできたとする。
この場合、購入後の相続税額は6000万円ちょっとということになる。本物件を購入することによって、1億1000万円ほどの相続税圧縮をすることができたということだ。
その効果も勘案すると、1年後に売却した場合、損失は4000万円ということになり、さらに5年後に相続が発生した場合、収支は数百万円はプラスということになる。
もしも、この方の総資産が30億円の場合には、物件購入による相続税圧縮効果はもっと大きくなるので、1年後に相続が発生しても全体としての収支はプラスになり、「この物件を買って良かった」ということになるのだ。
相続対策の場合、総資産がどれくらいあるかによっても、物件を買うべきかどうかが決まってくるのである。
小林雅裕(CFネッツ・土地家屋調査士・CFM・宅建主任者)