

2014年(平成26年) 7月7日号
NO.2638 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネット流大家実践塾

117

相続対策としてのアパート購入

「去年は7%かあ。昨年
は安かったんだなあ……」
アパート建築業者から送ら
れてきた物件資料を見て改
めて実感した。

昨年7%ちょっとだっ
た新築アパートの表面利回
りは、1%下がったことに
なる。立地は昨年の物件の
ほうが良かったため、実質
は1.5%程度利回りが下
がった印象である。

だが、来年になったら、
現時点の価格をどう感じる
のであろうか？ もしかし
たら、また「去年は安かつ

相続税圧縮効果と不動産
投資による損益の両方を勘
案して、全体として購入す
るメリットがあるのかかを
判断しなければならない。

まず、不動産投資による
損益は、通常の不動産投資
のシミュレーションで予測
できる。相続税額の圧縮効
果については、総資産額、
相続人の数、ローン条件に
より予測する。相続税評価
の圧縮額が同じ場合でも、

購入者の総資産額によって
相続税額そのものの圧縮額
は大きく異なる。

は3640万円となる。
同じ1億円の相続税評価
圧縮のある物件であって
も、10億円の資産を持って
いる人が購入したケース
は、資産1億円の人が購入
する場合に比べて1860

万円も相続税圧縮効果が高
い。ローンを使って購入す
る場合、元本の返済が進む
につれて資産が増えること
になるため、その分も勘案
して相続税額の推移を予想
しなければならない。

これらを総合的に勘案す
る場合も、不動産投資でお
なじみのNPV、

条件で異なる税圧縮効果

購入前に「総合的に試算」を

「たんだな……」と思うのか
も知れない。

この調子で東京オリンピック
まで物件価格が上昇す
るとすれば、どの時点で収
益物件の購入を止めるべき
か、ある程度購入者側で基
準を持っていないといけな
いことになる。「相続対策」

の名のもとに収益物件を購
入する場合、購入後すぐに
は相続税圧縮効果が分かり
にくい。また、相続対策で
購入する場合は資産に余裕
があるため、全体として得
をしているのかきちんと検
証しないことが多い。

例えば、相続人が子ども
1人の場合、相続財産が10
億円であれば相続税額は4
億5820万円になる(15
年以降の制度による計算。
以下同じ)。被相続人が1
億円分の相続税評価の圧縮
に成功した場合の相続税
は、4億320万円。55

CFネット 不動産コン
サルタント 小林雅裕(土
地家屋調査士・CPM・宅
建主任者)

00万円もの相続税額を圧
縮できることになる。

これに対して、相続財産
が2億円であれば、相続税
額は4860万円。同様に
評価圧縮額が1億円の場合
は、相続税額は1220万
円となり、相続税圧縮効果

小林による不動産投資
セミナーの紹介、
「資産家の状況による相
続対策物件の買い方」7月
26日(土)横浜にて無料開
催。詳しくはホームページ
をご覧ください。http://w
ww.cfnetts.co.jp/