

週刊住宅

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/>

流 流 流 GF ネット 大家実践塾

「先祖代々の土地を手放すわけにはいかない」という気持ちから、相続対策で所有する土地にアパートを建てたという相談を受けることが多くなってきました。

更地にアパートを建築すること、土地および建物ともに評価額を実際の市場価値より低くできる(相続税評価の圧縮)ことから、もっぱら地主の相続対策と

して従来から広く活用されている節税手法である。

この手法はとも有用ではあるが、建築してはいけない場合もあるのだ。

アパート建築はあくまで不動産賃貸業であることから、少なくとも賃貸需要が見込めるエリアでなければならぬのだ。

よくある「30年一括借り上げ」とは、当初の保証賃

205

相続対策で陥りやすいワナ

料を30年間保証するものではないので、注意が必要である。相続税評価の圧縮は、市場価格と相続税評価の差を利用したものであるため、アパートを建てることで本来の資産価値を下げてしまつては元も子もない。

例えば、市場価格5000万円の土地に、2LDK(4戸)を建築費総額5000万円で建築し、建物利

フロア(BTCF)は、「500万円-1000万円-170万円=230万円」となる。

月々20万円弱のBTCFを得ることができるとか、年金を補つ老後の余裕資金として活用できるであろう。

仮に相続税評価額が4000万円として、建築費借金が5000万円あるので、相続税評価における評

キャッシュフローに着目を リスクの大きさも確認を

回りが10%だったとする。満室想定家賃は年間500万円である。運営費(空室損含む)を家賃総額に対して20%と想定した場合、年間100万円になる。土地を担保に建築費を全額融資利用(金利1%、35年)するケースが多く、この場合の年間返済は約170万円となる。

オーナーが実際に手にする税引き前年間キャッシュ

妻と子ども1人が相続人であれば基礎控除は「3000万円+1200万円=4200万円」。これを差し引いた残り800万円が相続税の課税対象になる。800万円に対する税率は10%であり、単純計算80万円を支払えば済む。

80万円のために5000万円もの借り入れは、必要以上のリスクではないかと思われる。だが、キャッシュフローを生み出す相続対策にもなるので、目的にかなってれば良い。

いとも考えられる。なお、配偶者には特例が要されているため、1.6億円までは無税になるのである。

(つづく)

シー・エフ・ネット 東京本社 盛大三(CCIIM)
(米国認定商業不動産投資顧問資格)、CPM(米国公認不動産経営管理士)、
宅地建物取引士