

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)5915 郵便番号口座 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

(前回のつづき)  
相続対策とはいえ不動産を現金購入するという方法も選択した収支計算が必要である。

まず土地5000万円に建物5000万円を建てたので投資総額は1億円となる。

1億円の投資に対する実質収入は400万円であることから、FCR(実質利

回り)は4%となる。  
もともと土地5000万円を所有していたので、土地は自己資本と捉えることができる。5000万円の自己資本に対するBTCF(税引き前年間キャッシュフロー)は230万円、CR(自己資本利回り)は4・6%となる。土地を売ってFCR5%の不動産に投資すれば税引き前CF2



206

## 相続対策で陥りやすいワナ 下

50万円となるため、土地を売却して別の不動産を現金購入するという方法も選択肢になる。

最後に、実需の自宅と異なり、アパートの価値は収益価格で取り引きされることが忘れてはならない。

例えばこの土地が都内ではなく、関東のある地方都市だったとする。この地域のキャップレートが10%だった場合、このアパートの

うことになってしまふ。

何もしなければ若干の相続税が発生したとしても、

本来5000万円の資産があつたはずなのに、アパートを建てたことで、月20万円弱のCFと引き換えに、

資産をゼロ円に目減りさせることになるのだ。資産を減らさず増やすために行った対策が、資産を目減りさせてしまう。思いもしない

ことなどが現実に起ころる

## アパート価値は収益価格

### 土地は資本、全体像の比較を

収益価格は「500万円+10%」=5000万円]になる。ここに最大のワナが隠されているのだ。

元々あつた土地(5000万円)に建物(5000万円)を建てたことで、総額1億円の資産ができる

思いたいところであるが、実際には収益価値5000万円である。つまり「資産5000万円+負債5000万円=純資産0円」とい

てある。では、どうすればこのよ

うな大失敗をせずに、資産を増やし、相続税を減らせるのであるうか……。

以下の項目を確認、比較

検討すれば相続対策のワナに陥る状況を回避できる。

①土地は自己資本として

考えること

②賃貸需要があるエリア

などうか

③何もせず相続した場合

の資産額に対して、相続対策をした場合の資産額は同等以上か

④土地を売却して投資し

た場合のCFを、土地に建物を建てた場合のCFは同等以上か

⑤土地と建物の総投資額

に対する、土地に建物を建てた場合のアパートの収益価格は同等以上か

一人ひとりに合った相続対策は、多岐にわたる。C

PM(米国公認不動産経営管理士)

トに事前相談すれば、失敗を未

然に防ぎ、期待を超える提

案を受けることができる。

信頼できる不動産コンサル

タントに事前に相談するこ

とをお薦めする。

シー・エフ・ネット 東

京本社 盛大三(CCI M

(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)