

# 週刊住宅

2019年(令和元年)5月13日号

NO. 2860 (毎週月曜日発行)

年々購読料 18,500円(本体・送料込み(税込み19,980円))

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ  
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル  
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070  
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

## CFネット流 新・大家実践塾

「相続対策の不動産投資」  
「相続対策のためには不動産を買えばいい」？  
よく聞く言葉だ。でも、

その多くは不動産業者の言っていること。それに乗っかって、アパートやマンション購入してしまつたのは危ないのでは？

そんな疑問に回答する。そもそも不動産を買えば、相続税を減らすことができると、結論から言ってしまうの？

64

### 相続対策の物件選び

市場に出ている不動産のほ  
ぼ全ては、購入することに  
より相続税を減らすことが  
できる。相続税評価は市場  
価格よりも低くなるように  
設定されているためだ。も  
ちろん、不動産を購入する  
ことにより発生するリスク  
もある。リ  
スクと相続税圧  
縮効果を比較す  
る必要がある。

## 不動産の収支を見極める リスクと税圧縮効果を比較

【土地の評価について】

取引価格の目安として公  
示価格がある。市場価格と  
近い金額。それとは別に、  
相続税計算の時に使う相続  
税路線価・倍率表を公表し  
ており、市場価格より高い  
金額で徴税すると、納税者  
も納得しないので、相続税  
しては、経験則上、建築費

資産税評価額をそのまま使  
う。固定資産税評価は、建  
物が新築された時に、役所  
が建築図面と現地を確認し  
ながら積算評価で計算す  
る。壁が何平方メートル、  
トイレ 9億5000万円になり、  
購入後、購入者の資産は

より相続税を減らすには  
簡単にでき、それを購入す  
るべきかは、その不動産の  
収支をしっかりと検討しな  
ければならない。

prus-pro.jp/m/kkanet0/  
user.php?a=1

評価は公示価格の80%にな  
るよう調整している。例  
えば1億円で土地を購入し  
た場合、相続税評価は約8  
000万円。相続税評価を  
2000万円圧縮できる。

【建物の評価について】  
建物の相続税評価は固定  
配偶者無し・子2人↓相続  
程度になることが多い。  
= 事例 =  
△購入者=資産10億円・  
配偶者無し・子2人↓相続

だからと、このアパート  
を買ったかはまだ分から  
ない。購入した途端に30  
00万円も値下がりする物  
件であればトータルで損し  
てしまった。

【まじり】  
不動産を購入する際に  
kobayashi@kkanet.com  
http://kkanet.com

鎌倉鑑定 小林雅裕  
〒247-0005 神奈川県鎌倉市大船2-19-35



相続情報発信  
「相続対策の道  
具箱」に登録  
ください。  
https://admin.