

週刊住宅

2019年(令和元年) 9月16日号
NO. 2877 (毎週月曜日発行)

年ぎめ購読料 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 バビル
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

79 「相続対策の不動産投資の仕組み ⑩」

このテーマでのコラムも10回目を迎えた。今回は、IRR (Internal rate of return) と NPV (Net Present Value) の考え方を相続対策に応用する方法を説明したい。

ローンを使って相続対策物件を購入した場合、相続税の圧縮効果は少しずつ減っていくことになる。

ローンによる元本返済分と、キャッシュフローの分だけ毎月資産が増えていくからである。不動産の相続税評価額から、ローンの残債を差し引いた金額が相続税評価額の圧縮額、ということになる。

例えば、フルローンで、相続税評価1億円の建物を2億円で購入した場合、1億円の相続税評価を圧縮できる。

これはあくまで相続税評価の圧縮額であり、相続税の圧縮効果であり、相続税の圧縮効果であり、相続税の圧縮効果である。

『購入前の相続税額』1億9000万円となり、購入後の相続税額は1億6500万円と相続税の圧縮効果は2500万円である。

入直後の『相続税額』1億4000万円なので、相続税圧縮効果は5000万円ということになる。

この10年後を考えていくと、例えばローンの条件が借入額2億円・金利2%・期間30年として残債が1億4000万円不動産の評価が9000万円に下がっていったとしても、相続税評価の圧縮額は5000万円に

期間30年として残債が1億4000万円不動産の評価が9000万円に下がっていったとしても、相続税評価の圧縮額は5000万円に

加算すると、圧縮効果はも72、携帯=0800-4196-1167ファクス=045-330-5773

この10年後を考えていくと、例えばローンの条件が借入額2億円・金利2%・期間30年として残債が1億4000万円不動産の評価が9000万円に下がっていったとしても、相続税評価の圧縮額は5000万円に

加算すると、圧縮効果はも72、携帯=0800-4196-1167ファクス=045-330-5773

圧縮効果は購入時が最大

評価額の算出で備え欠かせず

〒247-0005 神奈川県鎌倉市大船2-19-35 CFネット鎌倉ビル
電話=0467-22-7772、携帯=0800-4196-1167
ファクス=045-330-5773
kobayashi@kantei.com
: http://kantei.com
「相続対策」の知識
: http://nav.cx/

期間30年として残債が1億4000万円不動産の評価が9000万円に下がっていったとしても、相続税評価の圧縮額は5000万円に

期間30年として残債が1億4000万円不動産の評価が9000万円に下がっていったとしても、相続税評価の圧縮額は5000万円に



鎌倉鑑定 小林雅裕