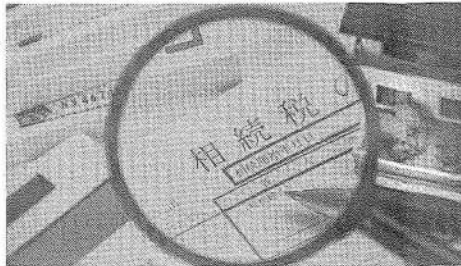


週刊住宅

2021年(令和3年)11月8日号
NO. 2982 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,164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 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



CFネッツ流 新・大家実践塾

177

「不動産投資の成功って?①」

Y様から「相続税をゼロにするためには、どのくらい規模の不動産を買えば良いのか」というお問い合わせをいただいた。以前、Y様の相続税の計算をさせていたいただいたので、それを元にお答えした。

Y様の総資産は1億円。相続人は子どもが2人、現状の相続税は770万円ということになる。相続税をゼロにするためには、相続税評価を基礎控除の4200万円まで落とせばよいことになる。5800万円分の評価を落とせばよいことになるので、その倍程度の価

格の不動産を購入すれば相続税がゼロになる。目安として、1億円くらいの物件と、具体的イメージを合わせていただいた。以前、Y様の相続税の計算をさせていたいただいたので、それを元にお答えした。

Y様の総資産は1億円。相続人は子どもが2人、現状の相続税は770万円ということになる。相続税をゼロにするためには、相続税評価を基礎控除の4200万円まで落とせばよいことになる。5800万円分の評価を落とせばよいことになるので、その倍程度の価

相続税「ゼロ」へ向けて

物件購入で対策

この物件の価格は、1億円。土地面積は114.53平方メートル、路線価は28.5万円、借地権割合が60%の場所なので、土地の相続税評価は約2700万円となる。建物の固定資産税評価はまだ分らないので、構造と床面積から概算で1600万円としておくことにする。このアパートの相続税評価額は4300万円ある。しかし、相続税の物件価値として不動産投資として大損してしまわないように、物件価値と購入経費で1億800万円くらいとすると、この物件を買ったことで6500万円くらいの相続税評価の物件を買ったときでも、不動産投資として成り立っているかどうかを検討しなければならぬ。とはいっても、実は何をしても不動産投資として成り立っているかを判断するのも難しいところ



kob_yasuhito@kkantei.com

TEL#0467・22・772
ファクス#0451・3301・5773 携帯#080・4196・1167

ではあるが、3つの観点から説明させていただきます。(続きは次回)

◆ ◆ ◆
兼倉鑑定 小林雅裕
247-0056 神奈川
県鎌倉市大船2-19-35
4F