

第 5776 号	 リーダースクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダースクラブFAXニュース (2017年)平成29年 8月17日 木曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所 / 相続税申告相談センター (編集・発行：税理士 三輪厚二)
 大阪市中央区備後町2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.souzokuzouyou.com>

⇨ 相続税対策における不動産投資

Q：不動産投資は相続税対策になると聞きましたが、どのような効果があるのですか？

A：次のような効果があります。

【解説】

相続税では、賃貸物件を取得すると、土地は貸家建付地として、また建物は貸家として次のよう評価することとされています。

①土地

貸家建付地の評価＝土地の更地価額×(1－借地権割合×借家権割合)

②建物

貸家の評価＝建物の固定資産税評価額×(1－借家権割合)

すなわち、たとえば土地の更地価額が1億円、借地権割合が70%、借家権割合が30%であれば、貸家建付地の評価は7,900万円の評価になります。また、建物についても、建築費を1億円、固定資産税評価額を6,000万円、借家権割合を30%としますと、建物の評価額は4,200万円になり、建築費の58%が減額されることとなります。

つまり、2億円で投資したものが、この場合であれば、1億2,100万円の評価となり、差額7,900万円もの相続財産が圧縮できることとなるわけです。

このように、収益物件に投資しますと、財産の額を大きく圧縮することができるのですが、不動産投資で大切なのは収支だということをお忘れないようにしなければなりません。

