

「相続対策のために投資物件を買いたいんだけど、借り入れ年数はどのくらいにすれば良いかな?」「目いっぱい長く借りちゃっていいの?」「でも、ローンを残しておくと、子どもたちに悪いじゃん!」

とても良いお父さんである。でも、相続対策で投資物件を購入する場合、なるべく長い期間でローンを組んだ方が良い。

その大きな理由は2つある。

まず、長く組んだ方が1年当たりのローン返済額が

CFネット流 嫁実践塾

自分のための相続対策

5



は、年齢的に90歳を超えていてもまだまだお元気です。

「稼ぐ」物件の取得が前提 ローンは長期で税額圧縮を

少なくなり、当然、手元に残るキャッシュフローは大きくなる。

これまで苦労してきたお父さんには、生きていられるうちに金銭的に余裕を持って残りの人生を楽しく過ごすてもらいたい。

実際、最近当社にご相談に見える想定被相続人の方に

旅行などにも十分行ける場合が多いのだ。

子どもとしても、老いた親に無理してローンを減らしてもうまいよりも、余生を十分に楽しんでもらう人が良いはずである。

もつひとつの理由は、ローンを短い期間に設定してしまうと、ローンの返済が

た、上手な相続対策の

けのメリットがあってもなお、借金を子世代に残すのは抵抗があるという方もいる。確かに、せっかく子世代が稼いだお金を、親が残した借金の返済に充てなければならぬという状態ならば、借金は残すべきではない。

ただ、その物件が、子世代に残して喜ばれる物件であるかどうかは、不動産投資の観点からシビアに検討しなければならない。相続税が圧縮できても、子世代が相続して困るような物件だったら、そのような相続対策は子世代にとって余計なお世話にしかない。

長期的に見てしっかり稼いでくれる物件を購入することは、「自分のための相続対策」のみならず、「相続人のためになる相続対策」になるのである。

みるみる進んでしまい、本来は相続税対策として物件を購入したのに、相続発生時には増えた資産によって逆に相続税が購入前よりも増加してしまうことがあるからである(ただ、資産自体が増加しているのだから、これがすべて悪いとは言えない)。

しかし現実には、これだ

借金には、お金を稼いでくれる物件が付いてくるのである。

借金の返済以上に稼いでくれる物件が付いているのであれば、借金自体は何も怖くはないはずだ。問題は、本当に「借金の返済以上に稼いでくれる物件」なのか? ということなのだ。

CFネット本社営業部・小林雅裕(土地家屋調査士・宅建主任者・CPM)