

# CFPネット流 実践 嫁

「汗水垂らしてコツコツ貯めた資金で不動産を買い、所得税や固定資産税を払い、そして最後にこれで「すか」とは、とあるクライアントがつぶやいた言葉。忘れもしない、資産の棚卸しをさせていたたく過程で相続税額について説明した

ときのことだ。不動産を活用した資産形成をお手伝いする中で、どうしても避けられない問題が「相続税」になる。相続税の増税も検討されるなか、もはや相続税は、先祖代々の不動産を保有している一部の資産家だけが

## 相続税見据えた資産形成を

29

心配するものではなくなってきた。これまでまったく相続税の心配がなかった人にとっても、不動産投資家としてスタートを切ることによって十分に起こりえるのだ。

金融機関からの借入を利用して不動産という資産を増やしてキャッシュフロー

### 資産に比例して税額も増加

#### 団信は相続時のデメリットにも

を生み出す仕組みを形成したのはいが、資産が膨らんだがゆえに「相続税」が待ち構える確率が高くなる。キャッシュフローとしてたまる「現金」と保有の「不動産」に対する評価額に

対して相続税が課税されることになるからだ。たまたに誤解を受けていることがある。それは、不動

産を購入するにあたっての「借入」が相続税を算出する際に課税対象の資産から控除されるので、実際に相続税の対象となる資産は少ないのとは違うことだ。

基礎控除7000万円(子ども2人分)を差し引いて相続税が0円になるわけではない。実際には団体信用生命保険の実行で1億5000万円の残債務が消え、「2億円-100円=2億円」ということで、基礎控除後も相続税は2500万円となるの

多。たとえば、すでに配偶者を「くし」子どもが2人いて産をお持ちの方が「く」なっ

誤解を恐れず言えば、借金がなくならないというメリットが相続発生時にはデメリットにもなるわけだ。

金調達には団体信用生命保険が付保されていることが多い。

先を見越して資産防衛とはいえ、団体信用生命保険の恩恵は大きいものがあるし、金融機関によっては融資時に加入必須の場合



中元崇(CFPネット不動産コンサルタント・CPM・CFP・相続アドバイザー)