

週刊住宅

2018年(平成30年) 9月17日号
NO. 2829 (毎週月曜日発行)

CFネッツ流 新・大家実践塾

「相続対策のお客さまが
たくさんいらっしゃると聞
いてつかがいました」。

収益物件を売りまくってい
る不動産会社に当社大
船事務所までご足労いただ
いた。

「利回りは低いのですが、
相続税圧縮効果は抜群で
す」、といいながらカバン
の中から資料を取り出す。
私は「ちょっと厳しいかな
……」と、期待が萎んでい

33 相続対策物件という言葉の意味

く。
不動産投資として合わな
い物件を営業するときの常
套句が「相続税対策のお客
さまに」である。相続税圧
縮のことだけを考えるのな
らば、相続税評価に比べて
なるべく高い金額の物件を
買えば良い

ざっと試算すると、税引き
前のCF(キャッシュフロ
ー)だけを見ると、フルロ
ーンでも年間1000万円
ほどのキャッシュフローが
出ることになる。人によっ
ては魅力を感じるかも知れ
ない。

てくるのだ。そこで相続税
の税率が最高になっている
人が購入したと仮定した場
合、買った瞬間は4億円く
らいの相続税圧縮効果を得
ることができる。「相続税
対策」物件が売れるわけで
ある。しかし、20億で購入

売却する際のターゲットは
とても狭いものになってし
まう。いくらで売却できる
のか予想することは困難。
やはり売却時に一般投資家
が購入できる価格帯の物件
を必要だけ購入するのが
安全であろう。

20-30
大船デスク〒247-0
056 神奈川県鎌倉市大
船2-19-35
ブログもやっています！
tei.com
本社〒248-0007
神奈川県鎌倉市大町1-

資産を減らさずに評価下げる

税引き後CF判断も慎重に

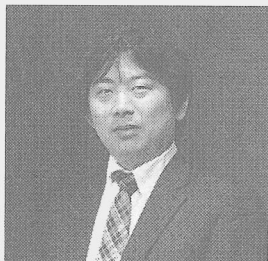
ものなる
が、これは
もちろん壮
大な無駄遣
いであり、
その家の資産を減らしてし
まう。

ただ、税引き後のCFを
して4億円の相続税を圧縮
できたとしても、税引き後
みると、2年目以降はロー
ン返済までずっとマイナス
な返済までずっとマイナ
スで15億円しか売却でき
ないよければ意味がない。資料
か、あまりにも怖い……。
では、相続税圧縮効果を
見るのと、20億円近いFC
R(キャッシュフロー)を
加味すると？これは購入者
によって効果が全く変わっ
てくるのだ。そこで相続税
売却する際のターゲットは
とても狭いものになってし
まう。いくらで売却できる
のか予想することは困難。
やはり売却時に一般投資家
が購入できる価格帯の物件
を必要だけ購入するのが
安全であろう。

資産を減らさずに、相続
税評価を下げられる物件で
なければ意味がない。資料
を見ると、20億円近いFC
R(キャッシュフロー)を
約5%の物件である。

資産は購入できないので、
この規模になると一般投
資家は購入できないので、

■鎌倉鑑定 小林雅裕
電話#0467・22・7
772 ファクス#045
・330・5773 携帯
電話#080・4196・
1167 Eメール#ko
bayashi@kkan



http://ameb
lo.jp/kova-m
asa