

マジシャン鑑定士

Mr. カンティの相続にマジックは無いお話



皆様こんにちは、私は趣味でマジックをしているマジシャンネーム Mr. カンティこと不動産鑑定士の竹内敬雄です。これから俗説にまみれた誤解の多い相続と不動産のお話をシリーズで書いていきます。

第1回 借金することが相続税対策ではない

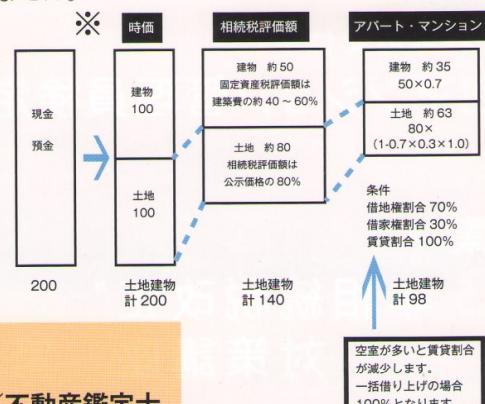
Souzoku & Fudousan Column

誤解の多いのが「借金することで相続税が減らせる」ことです。プラスの遺産額からマイナスの遺産額である借金を控除した残りに課税されることからそう思う方が多いのですが、実はそうではありません。財産の評価は現預金や借金は額面通りの評価となります。しかし、土地や建物などの不動産は額面通りの評価ではありません。下の図(※)をご覧ください。土地にアパートやマンションを建築したことを想定しています。200 の現金預金を土地と建物にし、貸家にし賃貸住戸が満室ですと概算で土地建物で98まで評価が減価されます。

つまり、不動産の評価は現預金で持つより低くなるのです。借金によって購入しようと、現預金で購入しようと、この評価減は変わりません。従って、借金することのみでは相続税は減りません。空室率の多いエリアでは借金の支払いがかかる、家賃収入がそれほど上がらず、逆ぎやになる危険性も高いのです。借金はアパート・マンションの賃貸事業という観点から慎重にしましょう。何度も言いますが、借金することのみでは相続税評価が下がることはありません。

更に、マンションの購入は時価に比べて、更に評価減があります。特に超高層マンションは評価減の効果大です。

マンションにつきましては、次回にお話します。



PROFILE

竹内 敬雄(たけうち ゆきお)

感激相続株式会社 代表取締役／不動産鑑定士

〒107-0062 東京都港区南青山2-2-8 D Fビル2階

TEL:03-5772-2800

FAX:03-5474-5888

