

海外投資家すご腕個人が狙う株

特別付録 **山崎元の「理論株価」**  
 人気の200銘柄のオトク度ランキング

お金の知恵は、生きる力になる!

9 September 2013 特別定価 730円

新連載 桐谷広人の優待生活

米エール大 浜田宏一教授「アベノミクス失敗論に答えます」

男性の2割が生産シグナルの時代! **男おひとりさまの老後資金づくり**  
 日本株でNISA 意外な落とし穴

**参院選後の株高を先回り**  
 米有カファンドに現地取材

**海外投資家**  
 日本株で連勝中の実力派

**すご腕個人株**  
 が狙う株

- 海外投資家はTPP、水に注目
- 米金融緩和の縮小で上がる日本株
- 参院選後の3大テーマ株 東京五輪、カジノ、消費増税

やまみよこ/ピスカス代表取締役、早稲田大学教育学部専攻後、リクルート入社、1995年ピスカスを設立。個人や法人に税理士を推薦で紹介するビジネスモデルを日本初で立ち上げ、現在に至る。

浦田先生のアドバイス

**収益物件を建てるなら収益性に関して万全の事業計画を。賃貸経営が結果として相続税対策にもなるという考えで。**

「相続税対策」のはずが、得している例が多。安易な対策による負の遺産は、相続時に悩みのタネになることも。

今月の知らなきや損する! 相続の知恵

「相続税対策」のはずが、得している例が多。安易な対策による負の遺産は、相続時に悩みのタネになることも。

収益物件の建築に走る人もいます。ある人は、所有するほぼ全ての土地に収益物件を建てたり、しし早くおこなうに、家賃収入による借入れの返済は半年ほど、手元には現金がほとんどなかつた。遺産が相続税を払うのに現金がない、土地を売らなくてはならない、困っているうちに、相続税の期限、10カ月が過ぎる。八木 過去にも、1989年の消費税増税時、97年の5%増税時などに収益物件の建築がブームになりました。しかし、事業計画があるなら、相続する土地に収益物件を建てたりすると、多少の節税効果など吹き飛ばさぬ。将来、遺産を相続する人の状況も含めて、よく考えた方がよさそうですね。

りますよと、お父さんが業者に言われて、いたそう。浦田先生、違います。酒本 実際は、都市計画道路が通れば、土地の価値は下がります。また、実際に現地を訪れてみる、かな。浦田先生、つまり、形を整っていない土地で売却するのは不利。よって評価が2〜3割減となります。さらに、広大地、とうとうもろ割減になりました。八木 広大地ですか、文字通り広大な土地です。開発業者が完成を、道路など、使えない土地が出るので、場合によっては割も評価が下がります。広い土地を相続する人は、絶対に知っておきたい用語ですね。しかし適用できる要件がいろいろ難しく、多くの税理士を悩ませていくとも聞きます。適用できるかもしれないと思いつつ、適用を諦め、余計な相続税を納める人も多いと。

浦田先生、私どもの事務所は、広大地適用の実績が豊富にあります。Aさんの場合、いろいろな評価減を適用した結果、相続税はかかりませんでした。八木、ゼロ!? そんな資産家なら土地以外に資産もつたのでは? 浦田先生、ところが、現金はほとんどなし。Aさんは父親がアパートを建てる際に借り入れた建築費用の返済に追われ、生活費を捻出するのがやっと、賃貸収入はあ

つたのですが、相続発生時点で、お父さん名義の現金はほとんどありませんでした。アパートを建てたことで、相続税はそれほど額はなななかつたと思われ。結局、アパートの建築費だけ損したような状況です。八木、アパートを建てて節税をしようとしたら、借入れの返済は半年ほど、手元には現金がほとんどなかつた。遺産が相続税を払うのに現金がない、土地を売らなくてはならない、困っているうちに、相続税の期限、10カ月が過ぎる。八木 過去にも、1989年の消費税増税時、97年の5%増税時などに収益物件の建築がブームになりました。しかし、事業計画があるなら、相続する土地に収益物件を建てたりすると、多少の節税効果など吹き飛ばさぬ。将来、遺産を相続する人の状況も含めて、よく考えた方がよさそうですね。

収益物件の建築に走る人もいます。ある人は、所有するほぼ全ての土地に収益物件を建てたり、しし早くおこなうに、家賃収入による借入れの返済は半年ほど、手元には現金がほとんどなかつた。遺産が相続税を払うのに現金がない、土地を売らなくてはならない、困っているうちに、相続税の期限、10カ月が過ぎる。八木 過去にも、1989年の消費税増税時、97年の5%増税時などに収益物件の建築がブームになりました。しかし、事業計画があるなら、相続する土地に収益物件を建てたりすると、多少の節税効果など吹き飛ばさぬ。将来、遺産を相続する人の状況も含めて、よく考えた方がよさそうですね。



八木美代子の投資家が知らなきや損する相続術

第9回 収益物件での節税 収益性、事業性もよく考えて!

「2014年4月から消費税が増税されます!」収益物件で相続税対策を「消費税が上がる前にアパートを建てるには、そうしてキヤッチコピーで、アパートやマンションなど、投資不動産の購入を急がせる広告が目立ちます。更地貸家を建てる、相続にまつける土地の評価額は下がりますし、

建物も賃貸にすることで評価額が下がります。ただし、と、ランドマーク税理士法人代表取締役土清田幸弘先生は注意を促します。収益物件の節税や、収益物件からの相続税を多く見てきた先生です。浦田先生、例えば1億円掛けたアパートを建てると、その「固定資産評価額」は6000万円程度です。ただし、1億円にはハウスメーカーの利益も含まれているので、建ったアパートに「借入」の額はありませんが、将来、売るとしても、中古です。アパートの価値はさらに落ちます。つまり、納める相続税は減つても、1億円をアパートにしたことで4000万円ぐらい減額したという見方も必要です。八木、家賃収入は返りますが、スグがあります。



アパートを建てると、相続時の資産評価額は下がる。だが、その後の土地の使い手の悪さや、賃貸経営のリスクを踏まえると、資産価値も、相続評価額と同様に低下している可能性がある。

浦田先生、あまり深く考えずに建ててしまうと人が自立しますね。そもそも相続税対策にあっていない上に、アパートを残された相続人が困ってしまった例もあります。Aさんとして、東区近郊に広い土地を相続しました。お父さんが建てたお父さんが生前、敷地内にアパートを建て、建てて「相続税が数千万円減額されるのでは」とお父さん、相続税の相談にお見えになりました。八木、そのアパートは相続税対策です。浦田先生、何しろ土地が広い、路線価と面積で計算して「相続税が大変です」とも誰かに言われたのでしょうか。また、広い土地の真ん中に都市計画道路の予定があり、「こんな大きな道路ができれば、さらに土地の値段もが

お悩み アパートを建てて節税 増税前にと急かされて...