

相続税対策は、「資産圧縮」と「収益性」とのバランスで

毎年のごとくですが、年が明け一月の下旬になると収益不動産を保有する方から飛び込みで確定申告の依頼が入ります。

相続税対策用の物件であるとのことですが、実際にはそれとは無関係な物件規模になっていたり、利回りが悪いためキャッシュフローが厳しいケースも少なくありません。毎月家賃収入があるにもかかわらず、お金のやりくりが苦勞されているのです。確かに、更地のままよりも収益物件を建築したほうが土地の評価額は1.5〜2割程度下がります。建物については評価圧縮の効果が約6割にも及びます。

しかし、相続対策の目的は、単に相続税を圧縮することではありません。収益性に資産圧縮の効果を加えた総合的な利回りと中長期的なキャッシュフローを検討し、無理なく後世へ引き継ぐという視点が重要になります。特に現金を持たないいわゆる不動産相続の場合には、キャッシュが回ってこそ相続税対策となるわけです。

資産があるところには、銀行やハウスメーカー、保険会社などいろいろな立場の人たちがやって来ます。それは自然なことであり、決して嘆く必要はありません。重要なのは、提案された内容が自分にとって本当に活用できる方法であるのかどうか、正しく判断することではないでしょうか。

税理士 三保 俊輔

広島県広島市東区光町一丁目二二一〇
TEL:082(2)2620(2) FAX:082(2)2620