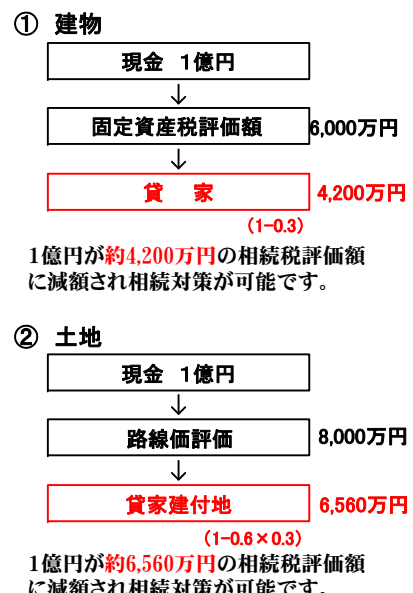


三、結論
 平成27年1月より相続税の増税が始まりました。資産の組み替えにより、これから相続税の節税を図りましょう。



難波孝朗
 税理士、社会保険労務士
 行政書士、CFP®
 宅地建物取引士

難波先生の税金一口メモ
収益マンション購入による相続対策
税金一口メモ
 平成30年

一、相続財産について
 相続税の課税対象となる資産は、現金預金、有価証券、不動産などが考えられます。不動産で、土地は路線価などで評価し、建物は固定資産税評価額で評価されます。

二、収益マンションの相続税評価
 通常土地は場所にもよりますが、時価の80%位、建物は建築価格の60%位で評価されます。現金を不動産に組み替えることにより、相続税の評価額が大幅に下がります。

ビル / 大阪市鶴見区安田4丁目 価格 **2億** 円

◆元グループホーム3ユニット仕様
 ◆幹線道路(幅員約20m)に面す
 ◆「安田」バス停留の前
 ◆平成20年12月築◆検査済有◆エレベーター有




【不動産の概要】 ●交通/地下鉄「横堤」駅徒歩16分 ●所在地/大阪市鶴見区安田4丁目
 ●土地面積(公簿)/199.89㎡(約60.46坪) ●建物面積/399.63㎡(約120.88坪) ●構造/鉄骨造地上3階建
 ●土地の権利/所有権 ●築年月/2008年(平成20年)12月 ●私道負担/無 ●引渡し/相談
 ●接道/南側・幅員約20m公道に間口約15.8m接面 ●地目/宅地 ●法令上の制限/準防火地域
 ●用途地域/準住居地域 ●建ぺい率/80% ●容積率/300% ●現況/空ビル ●検査済証/有 ●仲介 27124-030500

★掲載物件の年収表示は満室時を想定して表示しています。公租公課その他必要経費を差引く前のものであり、将来にわたって保証されるものではありません。詳しくはお気軽にお問合せ下さい。

収益一棟マンション / 神戸市兵庫区福原町 価格 **3億** 円

現状年収 約 2,011 万円 / 現状利回り 約 6.7 %

◆平成20年2月築の鉄骨造10階建
 ◆検査済証有
 ◆楠筋(幅員:約20M)に面す

満室

【不動産の概要】
 ●交通/高速「新開地」駅徒歩3分
 ●所在地/神戸市兵庫区福原町
 ●土地面積(公簿)/131.62㎡(約39.81坪) ●建物面積/765.39㎡(約231.53坪)
 ●構造/鉄骨造陸屋根地上10階建 ●間取り/住居×23戸 ●土地の権利/所有権
 ●築年月/2008年(平成20年)2月 ●私道負担/無 ●接道/西側・幅員約20m公道に間口約9.3m接面
 ●地目/宅地 ●地勢/平坦 ●法令上の制限/防火地域/駐車場整備地区 ●用途地域/商業地域
 ●建ぺい率/80% ●容積率/600% ●設備/電気・都市ガス・上水道・下水道 ●現況/賃貸中 ●検査済証/有
 ●詳細資料開示については、別途CAを要します/特殊建築物定期調査報告書は未提出です
 ●【契約条件】融資特約等解除条件不可・現状有姿取引・瑕疵担保責任免責 ●仲介 28105-035523



収益一棟マンション / 唐橋西平垣町 価格 **4億6,000** 万円

予想年収 約 2,679 万円 / 予想利回り 約 5.8 %

◆JR西大路駅徒歩5分!
 ◆JRで京都駅まで約3分
 大阪駅まで約37分
 (快速利用時)
 ◆京都駅より東海道線でひと駅!
 ◆東南角地!
 ◆周辺に企業が点在!
 ◆検査済証有!

【不動産の概要】
 ●交通/JR「西大路」駅徒歩5分 ●所在地/京都市南区唐橋西平垣町
 ●土地面積(公簿)/254.71㎡(約77.04坪) ●建物面積/844.16㎡(約255.35坪)
 ●構造/鉄筋コンクリート造地上7階建 ●総戸数/36戸 ●土地の権利/所有権 ●築年月/2006年(平成18年)1月
 ●私道負担/無 ●接道/南側・幅員約6m公道に間口約11.2m接面/東側・幅員約4m公道に間口約17.3m接面
 ●地目/宅地 ●地勢/平坦 ●法令上の制限/準防火地域/2.5m高度地区/市街地型美観形成地区
 ●用途地域/商業地域 ●建ぺい率/80% ●容積率/500% ●設備/電気・都市ガス・上下水道 ●現況/賃貸中
 ●1R×36戸(南向き27室、東向き9室)、バストイレセパレート、ガスコンロ、自転車置場有、宅配ロッカー有、
 ●水道代は一室2,057円毎月全戸徴収中 ●更新料有9室(2年に1回・賃料1カ月分) ●駐輪場有 ●検査済証有
 ●(株)日住サービスが管理中 ●保証金持ち回り ●仲介 26107-031306

