

## 1億円の現金があったら

### <悩めるAさん>

「相続税増税か・・・」Aさん(71歳)は預金通帳を見ながらつぶやきました。そこには現役時代にコツコツ貯めた貯金と退職金を併せた額1億円ほどの残高が記載されていました。「これをどうしようか？」Aさんは考えました。

Aさんは、70歳を超えた頃から相続税節税に関心を示すようになりました。それは昨年の税制改正がキッカケです。「相続税の社会的役割は富の再分配・・・それは理解できる。でも、コツコツ貯めたお金まで多額の税がかかるのは何とも釈然としない。」そんな風を感じるようになったのです。

Aさんは、書籍やインターネットで相続税節税の勉強をはじめました。そこには「一時払い生命保険」「孫等への教育資金贈与」「アパートを建てることによる財産圧縮」といった誰もが知る節税対策が掲載され新鮮味を感じるできませんでした。「もっとインパクトがあって、効果的な節税はないのだろうか？」そんなことを思っていたある日『都心の不動産オーナーになりませんか？！高配当に加え相続税対策にも有効』こんな新聞広告の見出しに目が止まりました。

### <Aさんが目と止めた新聞広告とは？>

Aさんが目を止めた新聞広告の正体は一体何なのでしょう？それは『不動産特定共同事業に基づく商品』というもので、その仕組みは次のとおりです。

- ① 不動産特定共同事業法という法律の許可を受けている業者が組合(ファンドのようなもの)をつくり投資家を募集する。
- ② その組合は都心の一等地にある収益物件を購入する。
- ③ 投資家は、その物件から上がる家賃等に基づく相応の収益を得る。



- ④ 組合は10~15年後に物件を売却し、その売却代金から諸手数料を差し引いた額を投資家に分配する。

都心の一等地の収益物件

は、高く安定した家賃収入が期待され、かつ不動産価値の下落がし難いことから不動産投資物件としては打って付けであるものの、高額で一般の方は中々手をだすことができません。しかし、この不動産特定共同事業に基づく当該商品を利用すれば、1口数百万から投資が可能で、高い利回りと10~15年後における投資資金回収が期待できるのです。「利回りは確かにイイ、数年後に投資金額の償還も期待できる。でも私がこの商品に期待しているのは・・・」

### <相続税対策にイイ>

相続税節税に強い関心をもつAさんが、この商品に注目している理由は何なのでしょう？それはこの商品が相続税節税に優れた効果があるからです。例を示して説明いたしましょう。Aさんがこの商品に1億円の投資をした直後に相続が発生した場合、次のようになります。

- ① Aさんの投資額1億円
- ② 組合が取得した収益物件の土地と建物の割合  
→土地7割：建物3割であった場合
- ③ 土地部分7,000万円→課税対象額2,660万円
- ④ 建物部分3,000万円→課税対象額2,100万円
- ⑤ 1億円が5,240万円も圧縮される！！

何故こんなに大きな課税対象額の圧縮が図れるのでしょうか？それは、この商品の購入が賃貸用物件の取得にあたるからです。実際に賃貸用物件は、組合が取得しますが、税務上は投資家の出資持分に依じて投資家=組合員が土地と建物を取得したのものとして取り扱われます。相続があった際、賃貸用物件は相応の評価減がなされます。特に土地部分は一定の場合200㎡を限度として50%の評価圧縮がなされます。都心は地価が高く投資額の相当部分を土地が占めることからこの圧縮幅が極めて高くなるのです。

収益性+投資額の回収期待+相続対策といった3拍子そろったこの商品は、昨今注目をされています。ただし、空室が続いたり地価が減少した場合、期待される収益や最終配当が得れない場合があります。その点に十分注意して投資判断をする必要があります。(文責 小竹 勝)