

プラスワン通信

キャピタルゲインとインカムゲイン。

キャピタルゲインとは値上がり益、インカムゲインとは配当、利息の事を言いますが、不動産に置き換えると家賃、地代などの不動産収入になります。

親から相続した不動産であろうと自分で購入した不動産であろうと、その不動産をうまく運用する事が地主・家主としての使命なのかも知れません。

キャピタルゲインとインカムゲインの理屈が分からなければ財産を減らすだけです。

まずは基本的な意味を知ろう。

1億のアパートを購入し、5年後に1億2000万円で売れたら2000万円は儲けになります。

これがキャピタルゲイン。(損をした場合はキャピタルロス)

5年間に得られる家賃を600万円×5年間=3000万円とするとこの5年間に得られた家賃がインカムゲインです。

実際にはキャピタルゲイン(もしくはキャピタルロス)とインカムゲインの両方(トータルリターン)がどれだけあるのかで判断します。

簡単な話のようですが、では、1億のアパートが5年後に7000万円に下がった場合は、3000万円の下落損と3000万円の家賃収入でプラスマイナス0です。

アパートを購入するより1億円を定期預金に預けておいた方が良いでしょうか？

相続税の評価減を狙える。

相続の事を考えると現金・預金は財産が分け易く、公平に分けられる為、1億円の定期預金が少しでも利息が付く為、有利のような気がしますが、その反面、相続税の評価を下げる事ができません。不動産は貸家建付地などで一定の評価減を狙えます。

※評価減及び家賃収入は個別の物件により異なりますので必ず下記の通りとなる訳ではありません。



不動産を所有する場合は、将来受け取る家賃回収額、空室率、メンテナンス費、不動産の下落などを考慮し、相続時の評価減なども考慮して現・預金とどちらが得かを検討します。

株式会社プラスワン
〒101-0044
東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL:03-3255-2305

Mail:info@kkplus1.com