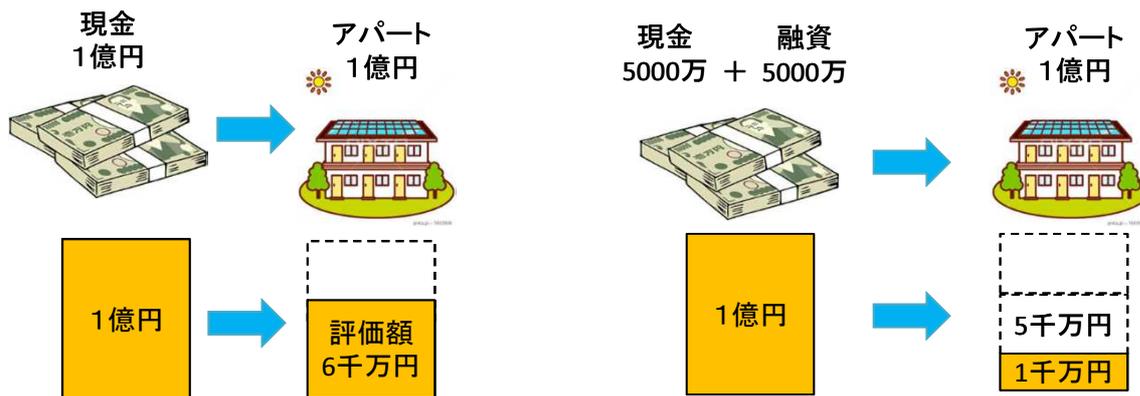


プラスワン通信

相続税対策の一つに収益物件を！

昨年は、景気回復期待から収益物件（一棟売アパート、マンション、売りビルなど）を購入する人が多かったのですが、今年は、来年の相続税増税に備えて購入している人が多いのかも知れません。

なぜ収益物件を購入すると節税になるのか？



収益物件を購入すると相続税評価額は、土地は路線価評価（時価の70～80%程度）、建物は固定資産税評価（時価の50%～80%程度）で算出され、その収益物件を賃貸で貸すと貸家建付地として更に減額（約20%程度）されます。

右図の様に融資を絡めると更に融資部分が債務として引かれる為、評価が下げられます。（都心のタワーマンションなどは、相続税評価額が時価の30%台だった事も有ります。）

では、相続税対策に借金をして不動産をどんどん買えば良いのかと言うとそうでもありません。建物は古くなりますし、土地が値下がりするかも知れません。空室も心配になりますし、メンテナンス費用も掛かります。

融資を利用する場合は、空室が出たとしても返済に困らない計画を立て、物件の選定には慎重になり、利回りばかりを追い求めてもいけません。

どの場所を買うかは非常に重要です。今後あまり値下がりしない、出来れば値上がりするかも知れない場所。駅から徒歩10分以内は必須です。上手に節税し、有効な資産を残しましょう。（横山）

※上記の評価額は実際に算出したものではなく、物件により評価額は異なります。

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

販売物件一覧表

平成26年9月5日現在

物件名	エスパシオ東浦和	K'zパース	BellBee三宿	ブライトハウス江古田	レ・スタ石神井
写真					
価格	185,000,000円	100,000,000円	98,000,000円	価格相談	198,000,000円
用途	一棟売りマンション	一棟売りマンション	一棟売リアパート	一棟売リアパート	一棟売リアパート
所在地(住居表示)	川口市在家町28-3	相模原市南区上鶴間本町2-16-18	世田谷区三宿1-22-12	練馬区旭丘2-7-3	練馬区下石神井4-20-5
交通	JR武蔵野線 東浦和駅 徒歩10分	JR横浜線 町田駅 徒歩4分 小田急小田原線 町田駅 徒歩5分	東急田園都市線 三軒茶屋駅 9分	西武池袋線「江古田」駅徒歩8分 都営大江戸線「新江古田」駅徒歩12分	西武新宿線「上井草駅」徒歩6分
構造	鉄筋コンクリート造5階建	鉄骨造3階建	木造2階建	木造2階建	木造2階建
土地(㎡)	471.03㎡	205.20㎡	137.15㎡	424.00㎡	299.72㎡
土地(坪)	142.49坪	62.07坪	41.49坪	128.26坪	90.66坪
延床(㎡)	950.22㎡	327.57㎡	130.42㎡	416.70㎡	285.88㎡
築年数	平成3年3月	平成17年5月	平成18年5月	平成27年2月末日完成予定	平成26年3月
現況	賃貸中	賃貸中(満室)	賃貸中(満室)	建築中	賃貸中(満室)
戸数	13戸	9戸	6戸	18戸	12戸
満室想定 年間賃料	15,233,796円	7,488,000円	6,612,000円	23,600,000円	11,130,000円
満室想定 表面利回り	8.23%	7.49%	6.75%	未定	5.62%
現況賃料	14,285,796円	7,488,000円	6,612,000円		11,130,000円
現況 表面利回り	7.72%	7.49%	6.75%		5.62%
備考				◆1DK(23.29㎡~37.43㎡) ◆西武池袋線「東長崎」駅 利用可能 ◆接道道路 区道約4m	建築概要書の敷地面積は 301.05㎡有り。

方が一、成約済みの際はご容赦ください。

間取り図、賃料一覧表など詳細をご希望の場合は、弊社担当者にお申し付けください。

掲載していない物件も多数ございますので、ご希望の場所、予算、築年数、利回りなどの条件をご連絡頂ければお探し致します。