

● 相続税無料相談窓口

Q. 子供に相続する場合の、『いい物件』の目安はありますか？

A. お子さんが『継ぎたい』と思う資産にするために、『収入が残る』資産を残しましょう。

相続前のご相談で、『息子さん・娘さんが“不動産を継ぎたくない”とおっしゃっている、というご相談が増えています。物件が古くなり、経営も安定せず、将来、収入を生むメリットよりも、経費がかかったり家賃が減ったり、というリスクを気にされるケースです。『いい物件』の目安には、**ROAという考え方を活用して、ご自身の物件の『収益性』を確保しておく**ことが大切です。



『いい物件』の目安は、ROAで判断する

目安の一つが、**ROAを高めておく**、ということです。耳慣れない言葉かもしれませんが、ROA比較とは**当期利益を資産総額で割ったもの**です。ある物件の例を見てみましょう。

■ある資産のROA比較

	資産の価値	年間収入	年間支出	年間収支	ROA
物件A	6,000万円	700万円	150万円	550万円	9.1%
物件B	6,000万円	500万円	150万円	350万円	5.8%

物件Aと物件Bを比較すると、『資産の価値（相続時の価値）』と『年間支出』は一緒ですが、『年間収入』は大きく違っています。結果、ROAは物件AはBの倍以上の数字となっていて、

『いい物件』の目安の一つとなります。一般的には、**資産全体で8%を超えると優秀な資産**とされています。

また、ROAを相続税率と比較すると、相続税を支払うための必要な収入の目安にもなります。**例えば、相続税率30%の資産のROAが10%であれば、10%×3年で相続税を支払えるだけの現金が貯められる**、ということになります。ぜひ、ご自身の資産を測る目安としてROAを活用してみてください。

相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	--
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL：0120-337-301 担当：苅谷