



## 作戦その4

# アパートを子供に売却する

### 1. 時価（帳簿価額）で売却すればOK

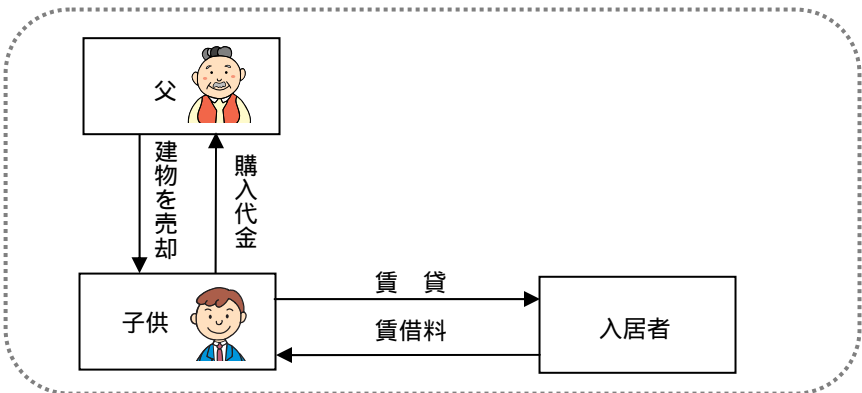
「作戦その2」はアパートを相続人の設立する法人に売却するというものでした。

そして、「作戦その3」はアパートを相続人等に贈与するというものです。

それではアパートを相続人等に売却したらどうなるかを検討するのがこの「作戦その4」です。

ここまで読み進めてこられたのであれば、だいたいお分かりいただけることと思います。

次の図をご覧ください。



お父さんが息子さんにアパート(建物)を売却し、その代金をお父さんに渡すというものです。

この場合には建物を時価（帳簿価額）で売却しますので、負担付贈与の問題は生じません。

ただし、念には念を入れて、もしお父さんに借入金があるのであれば、いったん金融機関に返済し、新たにアパートの購入資金を息子さんが金融機関から借金するようにしても構いません。

なお、金額が小さい場合には借用証書を作成した上で、お父さんに分割返済しても良いと思います。

ところで、土地については「作戦その3 - 生前にアパートを贈与する」と同じく、お父さんから借りることになりますが、地代はタダにします。



タダで貸してやるよ。

## 2. 贈与も売買も基本は同じ

贈与の場合も売買の場合も、基本的仕組みは同じです。

したがって、基本的には「作戦その3 - 生前にアパートを贈与する」を参照いただきたいのですが、この事例を贈与ではなく売買にした場合、どうなるかについて若干補足しておきます。

### < 物件の概要 >

区 分	アパートA	アパートB
築後年数	22年	24年
未償却残高	2,300千円	1,250千円
固定資産税評価額	2,800千円	2,520千円

贈与の場合は固定資産税評価額を使用しましたが、売買の場合は未償却残高（帳簿価額）を使用します。

建ててから年数が経つと、このように時価（帳簿価額）のほうが固定資産税評価額よりも低くなるケースがザラにあります。

100万円とか200万円で年収400万円以上のモノが買えるのですから、いくら古いとはいえ買わない手はありません。

競売物件が安いとはいえ、こんなに安いモノはさすがにありません。市場には絶対に出て来ない逸品です。

建物が古くなるとガラ空きになり、収入は少なくなるのではないですか？



この疑問には、「これらの設例の数値は私のお客様の生のデータ（決算書等）を参考にしています」とお答えしておきます。