

# 買い換えのメリット、デメリット

## メリット

税金を安くできる  
少額の自己資金  
で資産の組み替え  
ができる

## デメリット

減価償却費が少  
なくなる  
買い換えた物件を  
短期的に売却する  
と税金が高い

# 買換資産の取得価額の計算

売却代金 = 購入代金

(取得費 + 譲渡費用)  
× 80% + 売却代金  
× 20%

売却代金 < 購入代金

(取得費 + 譲渡費用)  
× 80% + 購入代金 -  
売却代金 × 80%

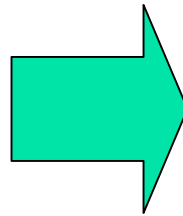
売却代金 > 購入代金

(取得費 + 譲渡費用)  
× 購入金額 × 80%  
÷ 売却代金  
購入金額 × 20%  
+ = 取得価額

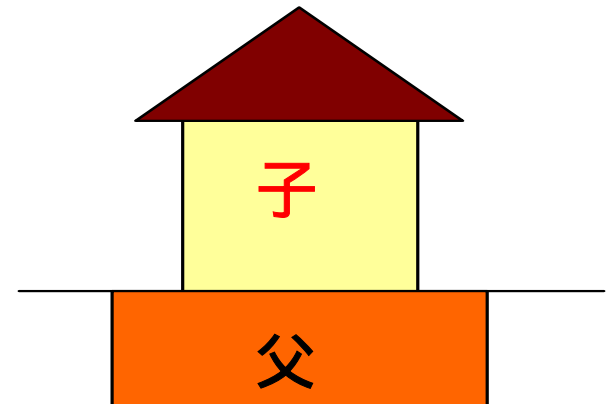
# 不動産転貸方式のスキーム

賃貸経営

建物贈与



賃貸経営



貸家建付地

- ・サブリースによる賃貸人の固定
- ・所得分散の効果

# どの不動産を法人に移すか

築年数の浅い物件

低収益

相続税評価額 < 時価

×

築年数の経過した物件

高収益

相続税評価額 > 時価