



東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナー833号室 (〒151-0053)  
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301  
E-mail : info@asset-adv.co.jp  
ホームページ : <http://www.asset-adv.co.jp/>



アセットアドバイザー 検索

# AA通信

2010年(平成22年)11月1日 第23号

## ☆☆☆ 時候トピックス ☆☆☆

猛暑だった夏が嘘だったかのように急に寒くなりました。少し早いですが、真冬日とは一日の最高気温が摂氏0℃未満の日のことをいい、一日の最低気温が摂氏0℃未満になる日を冬日といいます。この冬は寒いそうです。ご自愛下さい。

## ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

～ 相続対策は、税金対策ではない！ ～

一般の方に相続対策の話をする  
と「ウチは相続税がかかるほど  
財産が無いから・・・」と言われる  
ことがあります。しかし、相続対策  
は相続“税”対策ではありません。

最近、このような相談がありまし  
た。「主人の実家は大丈夫でしょ  
うか？」相談に来られた女性は、  
ご主人の実家が、ここ数年でアパ  
ートを何棟も建設した様子を話し  
始めました。今年の初めにご主人  
のお母様が亡くなったこと。実家  
では数年前から、兄や姉の計画  
によって1R(ワンルーム)のアパ  
ートが、毎年1棟ずつ建設されてきた  
こと。亡くなられた後も進んでいる  
計画があることを話されました。

あまりに不安な様子に、現地へ  
伺うことにしました。その場所は、  
埼玉へ向かう私鉄の急行停車駅  
からバスに30分ほど乗り、さらに  
停留所から10分くらい歩いた所に  
ありました。バス通りは車が多く、  
郊外型の店舗もあり多少活気が  
感じられましたが、バス停から目  
的地へと進むと、戸建住宅と畑と

雑木林が混在する場所でした。申  
し訳ないようですが、道路が整備さ  
れているとは言えず、陽が落ちると  
相当暗くなる場所と思われました。

そうした所にある実家の裏側に、  
新しい2階建ての1Rアパートがあり  
ました。戸数は16戸。少し離れた土  
地には大型の3階建て1Rアパ  
ートが2棟ありました。戸数は30戸と27  
戸。その隣は更地でしたが、新たな  
契約により、さらに1R18戸が予定  
されているとのことでした。その他、  
バス停に近い場所に2階建ての1R  
アパートが12戸ありました。なんと  
合計で103戸のワンルームです。  
正直、驚きました。

ご存知の方も多いかと思いま  
すが、現在の相続税は、亡くなられた  
方(＝被相続人)の不動産や預貯  
金や株式などの財産から、借入金  
などの債務を差し引いて、課税され  
るべき財産の総額を算出し、財産  
の総額から基礎控除などを考慮し  
、相続人の人数や法定相続割合に  
より税額の全体が計算されます。

そこで、基本的な相続対策として

①借金を増やして課税されるべき  
財産の総額を減らす。②賃貸住宅  
の建設による貸家建付地や土地利  
用の形状変更によって、不動産の  
評価を下げる。この2点の効果から  
、土地を持つ資産家の方には、アパ  
ートなど賃貸住宅の建設計画が、  
提案されることが良くあります。

しかし、アパートなど賃貸住宅は、  
事業として長期に健全な運営が見  
込めなければなりません。

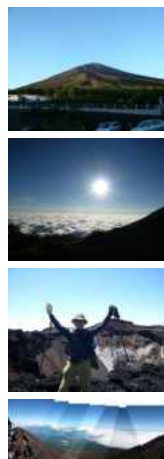
本件の実家が所有する不動産の  
登記簿を拝見しましたが、アパ  
ート建設による借入金と思われる根抵  
当権の総額は、10億円に近いもの  
でした。(あくまで根抵当ですので実  
際の借入額とは異なります。)残念  
ながら、無担保の不動産は実家の  
土地建物だけでした。これらを相続  
対策と考えたのであれば、お母様  
の相続で相続税を支払うことは無  
かったと推察できましたので、対策  
は成功したかに見えます。しかし、  
これは「相続“税”対策」です。

このアパートを相続する方が、10  
億円もの借入金を返済する将来を  
想像すると、相談に来られた女性の  
不安な気持ちが理解できました。

## ☆☆☆ 日常コラム ☆☆☆

～ 初めて富士山に登りました！ ～

仕事仲間と一緒に、3人で挑戦しました。全員  
初挑戦でしたが、1人は登山のベテラン、1人は  
週一回走っている方、何もない私は、お荷物に  
なると心配でした。明方富士スバルライン五合目に  
到着、朝6時から登山を開始しました。駐車場の  
富士山を見ても登りきる想像ができません。この  
日は、台風後の曇天でしたが、登山開始直後、  
雲海と青空が広がる素晴らしい景色を見ることが  
できました。個人的には、既に息も上がって、  
景色に充分満足し、途中で下山しても良いと考  
えていました。なぜなら、目の前は険しい傾斜の



連続です。ベテランに、遠回りしても段差の少ない  
所を、出来るだけ歩幅を小さくして歩くように、と  
教えて貰いました。まさに、一步、一步、ゆっくり  
ですが、登って行きました。七合目を過ぎ、八合  
目へ・・・、徐々に、独り言が出るようになります。  
「行ける、行ける・・・」いつの間にか、随分登り  
ました。そしてついに、登山開始から6時間後、  
正午過ぎに頂上久須志神社へ到着しました！  
まさか、登れるとは、本当に嬉しかったです！  
おにぎりを食べる頃には雲も晴れ、河口湖周辺  
が見えました。素晴らしい眺めでした。1時過ぎ  
に下山を始め、夕方4時には駐車場へ無事に戻  
りました。今回は、お鉢巡りが出来ませんでした  
が、次回は、剣が峰まで行きたいと思います。



☆☆☆ お知らせ ☆☆☆ (株)アセット・アドバイザーでは、『毎月第三土曜日に無料相談会』を開催しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。次回は11月20日。時間は午前10時から午後4時まで、ご予約のうえお越し下さい。