

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

2012年(平成24年)11月1日 第 35 号

ともがんばろう！ ニッポン！ 被災地の一日も早い復興を願っております。

☆☆☆ 時候トピックス ☆☆☆

石原新党が結成されました。会見で「若いのが出てこないから俺がやるんだ。」、とても耳が痛い言葉でした。

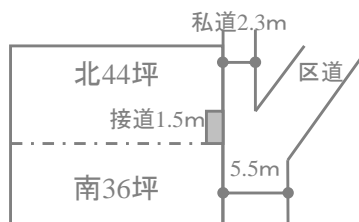
☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

～ 最近の相談事例から感じること (2) ～

講演会の冒頭でいつも話すことですが、一般の方々の「相続」に対する認知度が高まったと感じています。週刊の経済誌でも「相続」や「老後・介護」といった特集が目立ち、その特集号の売れ行きはとて好調なようです。そうした背景もあって、当社への相談件数も増加していますが、その中には、ご自身で既に具体的な相続対策を講じられた方が、正しいか否かの再確認として来られることがあります。そうした再確認の相談の中に、ご自宅などのひとつの不動産を、自分の子どもの人数相当にあらかじめ分けておく(=分筆をしておく)という事案が幾つかありました。

ひとつの事例は、杉並区の落ち着いた住宅街にある、約80坪の自宅の土地について、ほぼ面積を半分にして二人の子どもに分ける準備をしたものでした。東側に接する道路に対して、土地を北側に約44坪、南側に約36坪とに分けて(測量をして分筆登記をして)ありました。財産評価基本通達に基づき、路線価から土地の評価を算出して、ほぼ等価になるように分けたとのことでした。

実は、この土地に接する東側の道路は、土地のほぼ真ん中から道路が二股に分かれていました。正確には南北に分筆した境界点から北に1.5mの場所から二股に道が分かれていました。南側の土地に接する道路は、幅が5.5mの区道だったので



ですが、その区道は二股から右に曲がり、北側の土地が主に接する道路は幅が2.3mの私道でした。

建築基準法によると、建物を建築することの出来る土地は、幅員が4m(または6m)以上ある建築基準法上の道路に、土地が2m以上接している必要があります。この区道から二股で分かれた2.3mの私道は、建築基準法上の道路ではありませんでした。また、幅員5.5mの区道には境界から1.5mしか接しておらず2mの接道条件に足りません。したがって、北側の土地には、新たに建物を建築することができなかったのです。

財産評価基本通達に基づく土地の評価が等価でも、建物が建てられる土地と建てられない土地とでは雲泥の差です。今回は事前対策でしたので比較的簡単に是正できますが、相続発生の後では大変な問題になっていたかも知れません。

「相続対策」というと「誰が幾ら相続できるのか?」「相続税を減らす方法はないのか?」など損得から考えられることが多いですので、どうしても発想が一直線になりがちです。不動産関係の方々には考えられないような事例だと思いますが、現実にはこのようなことが起きてしまいます。

茶の葉をいれる茶筒を思い描いて戴くと解りますが、茶筒は真上から見れば「円」ですし、真横から見れば「四角形」です。しかし、少し離れて斜めから観てみると「円筒形」だと解ります。「相続対策」もこれに似ていて「養子縁組をすると相続対策になりますか?」「借金をしてアパートを建てると相続対策になりますか?」、どちらも考えの一方から観れば正しく「相続対策」です。しかし、少し離れて観てみると、家庭環境や不動産の立地などで、正しくない場合が意外に多くあります。全体像を把握することを「俯瞰(ふかん)」「鳥瞰(ちょうかん)」と言いますが、相続対策は俯瞰してから対策を考えることが、とても大切なのです。

◆◆日本てんかん協会東京支局の機関誌「ともしび」に寄稿しました。◆◆

ご縁があって、私の長男に関する寄稿を致しました。自分の子どもの病気を公開することには色々ご意見もあるかと思いますが、てんかんの新しい外科治療についても記載しましたので、どなたかに役立てばと思い同封(web添付)致します。こちらもご一読戴ければ幸いです。

☆☆☆ セミナー付き無料相談会の開催について ☆☆☆ (株)アセット・アドバイザーでは、問題事例を含む相続関連のミニセミナーの中から、お客様の個別問題を確認する方法で、無料相談会を実施しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。第3水曜日の夜(午後6時以降)と、第3土曜日の日中(午前10時から午後4時迄)実施します。次回は11月17日と21日。ご予約のうえお越し下さい。

