



## 株式会社 アセット・アドバイザー

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-833号室 (〒151-0053)  
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301  
Mail : info@asset-adv.co.jp  
Web : [アセットアドバイザー](http://asset-adv.co.jp)



# AA通信

2016年(平成27年)7月7日 第 57 号

おかげ様で、株式会社アセット・アドバイザーは、2016年7月3日に設立10周年を迎えました。皆さまとの良縁の賜物と、心より御礼を申し上げます。これからも、お客様の大切な財産を、子どもや孫たちへ受け継ぐことを最優先に、全力でご支援させていただきます。今後につきましても、より一層のご厚情を賜りますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。

### ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

#### ■ ■ 全額借金の不動産購入が相続対策？ ■ ■

■ある金融機関から、お客様(Y様)が相続対策を希望しているので投資用マンションの情報が欲しい、と連絡がありました。Y様に来て話を伺うと、①相続税の試算が約2億円だった。②農地は納税猶予を受けて残したい。③税理士から賃貸アパートを勧められ現在建築中。④投資用マンションを借金で購入すれば、さらに相続税が減額できるとアドバイスされたため、できれば全額借金で購入したい。このような内容でした。

■すべての状況や事情を把握していないなか、Y様には申し訳ないですが、今回の相続”税”対策は、とても危険だと判断しましたので、全額借金による投資用マンションの購入は勧められない、と伝えました。

■その理由は、仮にうまく節税効果があっても、ごく一部の土地のみを売却して相続税が納税できても、a.遺産分割でトラブルになる。b.自宅を相続した子どもが経営に行き詰まる。これらの可能性があるためです。

#### ■ 投資用マンション購入は相続税対策になる… ■

■投資用マンションの購入には節税効果があります。流行の超高層マンションに限らず、現金より不動産のほうが評価額を低くできるからです。さらに全額借金で購入すれば、その元本は財産から差し引けます。Y様も税理士から、こうアドバイスを受けたのだと思います。しかし、全額借金の投資用マンション購入は、借入金を伴う賃貸アパート建築より危険です。なぜなら、最初から赤字経営になる可能性が高いからです。

■賃貸アパートを計画するときは、建設会社から長期収支計画が示されます。これは、賃貸アパートを建設すると、毎年いくら収入が予定されて、管理費や固定資産税や保険料などの経費を差し引いて、さらに借入金を返済すると手元にいくら現金が残る事業なのか、20年から30年の長期で試算した資料です。

■これが投資用マンションの購入の場合は、不動産業者に物件広告を見せられます。「表面利回り〇%！」だけが印象に残るような資料です。収支を把握するための数字を目を凝らして探しても、賃料のほか管理費と修繕積立金しかありません。一般の方がその収支を把握するのは難しいです。あとは建物を外部からだけ確認して、買うか否かを判断しなければなりません。

■マイナス金利の導入で、不動産投資はさらに過熱しています。「いま申し込まないと、明日には無くなるかも…」心理的不安を与えられ、判断を急かされます。

#### ■ 全額借金の購入では最初から赤字経営 ■

■表面利回りが5%の3,000万円の投資用マンションを購入したと仮定します。収入は年間150万円(月額12.5万円)です。これを購入経費8%負担して全額借金で購入します。金利1.5%と期間30年で借金した場合、返済額は年間約130万円(月額11.2万円)です。その収支差額は1.3万円。さらにマンションの管理費や修繕積立金、固都税や保険料などの経費を支払います。これでは最初から赤字経営です。規模が違っても利回りが同じなら同じ収支です。違うのはリスク(危険度)だけです。これを黒字化するには、30%程度の自己資金(現金)が必要なのです。

## 子ども達の遺産分割と将来の生計が課題

さてY様に話を戻します。Y様の財産は、自宅・生産緑地(畑)・納税用の売却予定地(駐車場)・ファミリーレストランへの賃貸不動産、そして建築中の賃貸アパートと、購入予定の投資用マンションに、現金です。

Y様には子どもが3人います。遺産分割で自宅と生産緑地(畑)を継ぐ子どもは、不動産所得がなければ農業だけで生計が保てる環境にありません。しかし、建築中の賃貸アパートは経営が安定するか不透明です。全額借金の投資用マンションは最初から赤字です。ファミレスの不動産を相続したいはずですが、ほかの子どもは赤字不動産の相続を承諾するでしょうか。

また、逆に収入のある不動産を、ほかの子ども達が受け継げば、自宅を継ぐ子どもは経営に行き詰まり、自宅を売却する可能性がでてきます。なぜなら、自宅を継ぐ子どもは、生産緑地で納税猶予を受けて相続税を減額します。相当な金額の相続税が減額できますが、減額分は免除でなく猶予であり、生涯に亘り農業を営むことを条件に猶予されています。途中で挫折して生産緑地を売却すれば、減額分の相続税だけでなく、利子税も遡って加算して納めなければなりません。

相続対策と相続"税"対策は違います。そして、Y様に限らず、相続対策は「納税対策」「分割対策」「節税対策」の順番で対策しないと、失敗してしまうのです。

## ☆☆10年を写真で振り返る☆☆

2006年7月NSMに事務所を開設



収益不動産支援



犬と猫を飼う



不動産買換支援



展示場でセミナー&相談会



渋谷くみん広場で相談会



前職(FZC)のOBOG会



屋形船で感謝の集い



1300人を前に相続セミナー



国際フォーラムで相続セミナー



夕刊フジで相続税の連載



千葉テレビで番組出演



日本経済新聞19面(7/5火)に、セミナー『知れば得する収益不動産』の広告が掲載されました。7月23日(土)13:30から、ベルサール東京日本橋で開催します。ぜひ、ご参加ください。

銘柄	前日	当日	変動	高値	低値	取引量	売買代金	買手	売手
東証1部	100.115	100.135	+0.020	100.135	100.115	10,107	1,010.7	10,107	0
東証2部	20.000	20.000	0.000	20.000	20.000	1,000	20.000	1,000	0
東証3部	10.000	10.000	0.000	10.000	10.000	1,000	10.000	1,000	0

### 不動産投資セミナー

マンション施工実績No.1のHASEKOグループがお贈りする

# 知れば得する収益不動産

投資用物件紹介・個別商談会

## 2016.7.23 [SAT] OPEN 13:30~

会場:ベルサール東京日本橋/RoomG(東京都中央区日本橋2-7-1 東京日本橋タワー4F) 定員:50名(予定) ※先着順で受付させていただきます。

**PROGRAM** プログラム [START 13:45~CLOSE 16:30]

「増税延期の不動産への影響と、利回り以外の購入目線」

講師 安食 正秀氏  
株式会社アネオアドバイザー 代表取締役  
不動産コンサルティングマスター  
相続アドバイザー協議会「認定会員」上級アドバイザー

EU混乱にどう備える

会場マップ

ベルサール東京日本橋

長谷工ライブネット事業紹介

- ★賃貸マンション買取紹介 <買取基準・過去買取物件の紹介>
- ★投資用物件紹介 <1棟収物件~区分マンションまで>
- ★開発物件紹介 <個人投資家向けの賃貸マンション開発・販売事業>

個別商談会 / リそな銀行によるローン相談受付

お問合せ先

長谷工ライブネット 担当者: 金塚・小西  
〒105-0014 東京都港区芝3-8-2  
TEL:03-5419-0675 長谷工 セミナー 検索  
E-mail: seminar\_hin@haseko.co.jp 営業時間: 9:00~17:30(土・日・祝日休)

URL: http://www.haseko-hn.co.jp

### 株式市場

日経平均株価: 100.135 (+0.020)

東証1部: 100.135 (+0.020)

東証2部: 20.000 (0.000)

東証3部: 10.000 (0.000)

TOPIX: 100.135 (+0.020)

東証1部: 100.135 (+0.020)

東証2部: 20.000 (0.000)

東証3部: 10.000 (0.000)

TOPIX: 100.135 (+0.020)

東証1部: 100.135 (+0.020)

東証2部: 20.000 (0.000)

東証3部: 10.000 (0.000)

TOPIX: 100.135 (+0.020)

### 外為市場

円相場 (対米ドル): 148.10 (+0.05)

円相場 (対ユーロ): 163.45 (+0.02)

円相場 (対香港ドル): 7.75 (+0.00)

円相場 (対台湾ドル): 32.00 (+0.00)

円相場 (対韓国ウォン): 110.00 (+0.00)

円相場 (対新加坡ドル): 1.35 (+0.00)

円相場 (対タイバーツ): 35.00 (+0.00)

円相場 (対インドネシア盾): 1,600.00 (+0.00)

円相場 (対フィリピン比索): 48.00 (+0.00)

円相場 (対マレーシアリンギット): 4.00 (+0.00)

円相場 (対シンガポールドル): 1.35 (+0.00)

円相場 (対タイバーツ): 35.00 (+0.00)

円相場 (対インドネシア盾): 1,600.00 (+0.00)

円相場 (対フィリピン比索): 48.00 (+0.00)

円相場 (対マレーシアリンギット): 4.00 (+0.00)