



未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。



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 : asset-adv.co.jp

AA通信

2018年(平成30年)7月15日 第 69 号

株式会社アセット・アドバイザーは、おかげ様で第13期へと前進することができました。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 ☆☆☆

■ ■ 最近の日経記事から、路線価は全国で上昇？ ■ ■

■ 国税庁が7月2日に相続税や贈与税の算定基準となる「路線価」を発表しました。新聞の見出しは「3年連続で全国平均が上昇(0.7%)した」との記載でした。しかし都道府県別に見れば、さらに格差が広がったのが実態です。なぜなら、サラリーマンの年収や評価が、年功序列でなく成果主義に変化したように、不動産も全体主義から収益性や利用価値による評価へと変化したからです。

■ 例えば、路線価日本一は、中央区銀座5「鳩居堂」前で4,432万円/㎡でした。この価格は、1992年バブルの3,650万円/㎡を約2割も上回っています。■ これに対して都道府県別に目を移してみると、上昇したのは18都道府県で、全国の約4割でした(昨年は14で約3割)。少し細かく見ると、東京・大阪・九州では、顕著にその上昇効果が周辺へと波及。関東では首都圏以外の北関東が継続して下落。北海道と沖縄は訪日外国人の効果で上昇が継続。こうした特徴が見られました。上昇傾向が続くかは今後の金融政策によりますが、評価の差は、人口減少に伴って拡大すると考えています。

2018-17年 路線価 都道府県別変動率一覧					
県名	2018	2017	県名	2018	2017
全国			近畿		
全国	0.7	0.4	三重	▲1.5	▲1.7
北海道・東北			滋賀	0.2	▲0.2
北海道	1.1	0.9	京都	2.2	1.4
青森	▲1.5	▲1.1	大阪	1.4	1.2
岩手	▲0.9	▲1.0	兵庫	▲0.4	▲0.3
宮城	3.7	3.7	奈良	▲0.6	▲0.4
秋田	▲2.3	▲2.7	和歌山	▲1.2	▲1.6
山形	▲0.5	▲0.7	中国		
福島	1.3	1.9	鳥取	▲1.3	▲1.6
関東			島根	▲1.4	▲1.6
茨城	▲0.7	▲0.8	岡山	0.1	0.0
栃木	▲0.8	▲0.7	広島	1.5	1.2
群馬	▲0.7	▲0.8	山口	▲0.5	▲1.2
埼玉	0.7	0.3	四国		
千葉	0.7	0.5	徳島	▲0.4	▲0.8
東京	4.0	3.2	香川	▲0.5	▲1.2
神奈川	0.6	0.4	愛媛	▲1.6	▲2.0
中部			高知	▲1.0	▲1.0
新潟	▲1.2	▲1.4	九州・沖縄		
富山	▲0.6	▲0.5	福岡	2.6	1.9
石川	▲0.1	0.0	佐賀	0.2	▲0.4
福井	▲1.3	▲1.6	長崎	0.7	▲0.2
山梨	▲1.4	▲1.6	熊本	0.7	▲0.5
長野	▲0.6	▲0.8	大分	▲0.2	▲0.2
岐阜	▲0.7	▲0.7	宮崎	▲1.1	▲0.7
静岡	▲0.7	▲0.8	鹿児島	▲1.5	▲1.3
愛知	1.5	1.2	沖縄	5.0	3.2

■ 相続関連の民法改正、配偶者の居住を保護 ■

■ 相続関連の民法改正案が参議院でも可決されました。将来の高齢社会を考慮し、残された配偶者が自宅に住み続けられるよう配偶者居住権が創設されます。

■ 相続財産が自宅と預貯金だけである場合、預貯金が少額であれば、遺産分割によって自宅を相続するものとし、ないものとの間に格差が生じ、揉めるケースが多くあります。また仮に、配偶者が自宅を相続できても、預貯金がほかの相続人へ相続されれば、配偶者が生活に行き詰ることがあります。この配偶者居住権の

評価が少額になることで、トラブルを防ぐ考えです。

■ 私は、相続財産の不動産をコップに例えます。どうしてもコップが欲しいと共有しても、一度にコップで水を飲めるのは一人です。欠片が欲しいと壊してしまえば、二度と水を飲むために使えません。コップを売って現金を手にしても、やはり水は飲めません。今回の改正で、紅茶やコーヒーを飲むカップと受け皿のソーサーのように、自宅の価値を分けられます。配偶者居住権がカップです。ソーサーとセットでないので価値も低くできま

すが、引き続き水を飲むことができます。ソーサー側も相続し、配偶者に預貯金を相続させる余裕もできます。

■ 相続トラブルを未然に防ぐ効果的な手段は、やはり遺言書です。遺言書は、公正証書遺言のほうが紛失や改ざんの点で安全で、かつ相続手続きに法的効力があります。反面、公証役場という耳慣れない場所での手続きや、初期費用の問題で敬遠されることがあります。

■ 自筆証書遺言は簡単に作成できますが、欠点もあります。この欠点を補う改正も行われました。自筆証書遺言を法務局で保管して紛失を防止し、死亡後に通知し、裁判所での検認手続をなくします。記載間違いを減らすよう、財産目録をパソコンで作成できるようにします。

☆☆☆ 通信コラム ☆☆☆

■ 好景気のフィリピン・マニラへ行ってきました ■

■ 前職の友人を頼ってマニラへ行きました。5月下旬の訪比でしたが、日本の真夏の暑さでした。まず驚いたのが車の渋滞でした。台湾のバイクと違い、マニラは車です。ひしめき合うなか、クラクションを鳴らし、わずか数センチで他車を避ける。気合と技術がないと走れません。

■ 現在のマニラは、人口ボーナス(総人口に占める労働人口の割合が上昇)による経済成長で、とても活気があります。あちこちで住宅やオフィスが建設され、街がどんどん広がっていました。反面、計画的に街が作られていないため、古い建物が乱立するとともに、豪華な超高層ビルが建っている、その混在に違和感も覚えました。

■ 国会の審議で関心もあり、カジノも見学(のみ)しました。金色の建物に入ると、まず手荷物検査です。マニラでは、検査箇所が多いです。駐車場の手前では、鏡で車両の下も確認します。テロへの警戒も強いようでした。

■ 無料施設でカジノエリアに入りました。全体を見渡せる大空間はとても明るく、色鮮やかな絨毯が敷き詰められ、ゴミひとつ落ちていません。私は帽子のツバを後ろへ向けかぶるよう注意されました。客側も顔の全体が見えるよう指導されるのです。暗いなかで賭博をする印象でしたので、想像とまったく違い好印象を持ちました。

■ 商業施設のエスカレーターに、歩いて登る人のため左側を空けるよう看板がありました。日本とは真逆です。些細なことに、追い越された感情をもって帰国しました。

