



福間直樹（フクマナオキ）  
（株）成都地所 代表取締役

### 不動産最適化診断レポートとは？

今話題になっている相続税の問題、不動産価格の下落など、不動産を抱えているオーナーにとっては悩みがつかない時代となりました。

相談に来られるお客様も、そもそも、何をどうしたら良いのか？という相談が増えてきました。

何をどうしたら良いのかに関しては、事例に対してのシミュレーションをする不動産最適化診断レポートを作るのが一番です。今回は、不動産最適化レポートについてお話します。

\*\*\*\*\*

不動産を所有しているオーナーは、次の2つの検討をすると思います。

- ①現在不動産を所有しているうえでの最適化
- ②将来不動産を相続させるうえでの最適化

通常は①の現在の状態を少しでも良くしたいと考えて行動される方が多いのですが、実は②の将来の相続を検討する方が重要です。

理由は、相続税を払う現金が不足して破産に追い込まれるケースがあるからです。

但し、将来相続税がかかるからと、安易にアパートを建設するのも危険です。アパートには、アパートローンの支払いの問題、補修の問題、家賃の維持の問題、空き室の問題がつかまとうからです。

そこで、お勧めなのが、成都地所が推奨する『不動産最適化診断レポート』です。

現在所有している不動産を売れば良いのか貸せば良いのか、作ればよいのか直せば良いのかが一目でわかります。

現在、無料で行っていきますので、お気軽にお問い合わせください。

最後までお読みいただきありがとうございます！

#### 『不動産最適化診断レポート例』



## 相続&資産相談

### 相続税課税割合が財務省の予想を超えました。

平成27年に相続税が増税されたのは皆さまご存知だと思います。その増税の効果ですが、当初、財務省では1.5倍の6%になると予想していましたが、その予想を大幅に超える伸長率だった事が判明しました。

その平成27年の相続税課税割合は8%でした。

ちなみに・・・

税制改正前の14年の課税割合は4.4%で、06年以降は4.1～4.4%で推移していたが、15年を契機に急増しています。

課税価格の総額は約1兆4兆6000億円前で前年より約3兆円増えてます。

相続税増税の影響、対象者は予想よりも大きく、そして多いようです。

■（前表） 相続税の中古事績		単年	平成26年度（前年）	平成27年度（前年）	対前年比
①	相続税納税者数（死亡者数）	人	1,273,004	1,290,644	101.4
②	相続税の申告書の提出に係る相続税納税者数	件	16,895	30,027	177.7
③	課税割合（②/①）	%	1.33	2.36	183.2
④	相続税の納税者である相続税納税者数	人	133,310	233,555	175.2
⑤	課税価格	億円	11,958	15,669	130.6
⑥	税額	億円	124,766	145,554	116.8
⑦	税額	万円	13,908	18,116	130.3
⑧	課税価格	万円	7,102	5,218	73.5
⑨	税額	万円	20,407	14,126	69.2
⑩	税額	万円	2,473	1,758	71.1

※国税庁HPより

ご相談先：0172-38-0980 担当 宮川

# 弘前賃貸プラザ 通信

<2017年9月号>



（写真：岩木川河川敷）

## 株式会社 成都地所

弘前市土手町211-10

0172-38-0980

<http://hirosaki-chintai.net/>

mail: miya@seito.net



### 今月の主な内容

賃貸経営Q&A

大切な妻を争族から守れ！

配偶者が大変な目にあった事例と対策

弘前賃貸プラザの満室再生事例

スタッフ紹介&7月紹介

賃貸部はつらいよ

topics

遺産分割最高裁判例が変更

福間直樹の

不動産とお金の知恵袋！

相続&資産相談



(株)成都地所  
賃貸事業部チーフ  
宮川敬一

## case study

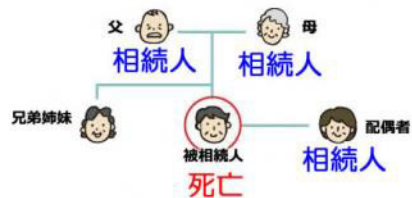
大切な妻を争続から守れ！

# 配偶者が大変な目にあった事例と対策

自分が亡くなってから奥様が大変な目に遭う事があります。自宅であるにも関わらず家賃を支払わなければならぬといったケースです。

自宅なのに何故、遺された奥様は家賃を支払わなければならないのでしょうか？お子様がいないというのが現行の相続ルールを考えた場合一つポイントになります。

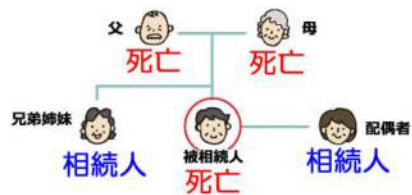
お子様がいないとどうなるのでしょうか？その自宅は奥様と親のものになります。



でも現実問題として自分が亡くなって相続が発生している場合。親は既にご逝去されている場合が多いと思います。

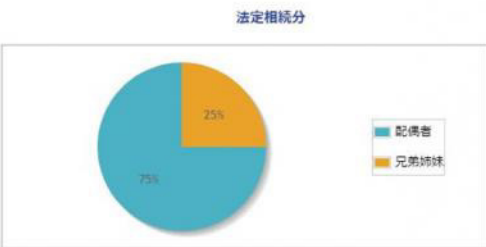
この場合はどうなるのでしょうか？

相続人は  
①自分の妻  
②自分の兄弟  
以上になります。



つまり、今まで自分と奥様が住んでいた自宅が一度も住んだ事もない兄弟のものになる可能性があるのです。

もちろん、全てではありません。一戸の自宅に対して奥様が75% 兄弟が25%相続されます。



この兄弟へ相続される25%が問題になります。

兄弟から「今、住んでいる自宅の内、25%は俺のものだから、25%分の家賃4万円を支払え」と言われると奥様は対抗できません。自宅なのに家賃を払わないといけなのです。

自分が亡くなった後に、奥様がこんなことになってしまったら大変ですね。死後も奥さまを守るにはどうしたらいいでしょう？

遺言書に「自宅は全て妻に譲る。」と書くだけです。それで奥様を守れます。何故なら、兄弟には遺留分がないからです。

この一筆があるかないかで奥様を守るかどうかが変わってきます。

国もこの問題に着手し始めまして平成29年7月18日の法制審議会で「配偶者に贈与された住宅を遺産分割の対象から外す。」という試案をまとめたそうです。

これが施行されるといいのですが・・・施行前は遺言書を一筆書くのが良いです。大切な妻を相続から守りましょう！

## 入居率 92% 満室再生！

成都地所の満室事例⑩ ホワイトハイツ



こちらの物件。すごいお部屋はキレイなのですが、満室にするという視点にたった場合、二つ弱点があります。

一つ目が前面道路です。

右の写真を見ていただくとわかるのですが軽自動車一台が通るのがやっとなんです。

特に女性が物件内覧時に嫌がるポイントです。事故を怖がるのです。

もう一つが大学の近くという事です。何故？大学の近くという事が弱点になるのでしょうか？

実は・・・競走が激しいからです。競走が激しいのに、近くにどんな新築アパートが建設されています。

ちょっと築年数が下がっただけで競争に負けてしまうエリアに建っているアパートなんです。



2点弱点のあるアパートなのですが競争に打ち勝ち満室になってます。なぜでしょうか？

オーナー様のご判断に負うところが大きいのです。

お客様が実際に物件を内覧すると先ほど記載しました道路等、入居を考えるにあたってのハードルがいろいろ見えてしまいます。

また、中には保証人等、お客様自身にハードルがあるかたもいらっしゃいます。

そういった個々の要望に柔軟に一つ一つ応えていったという事が満室になった大きな要因です。

誰でも要望を聞いてくれるというのは嬉しいですからね。

## スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ~純情編~



氏名	田中 麻希
出身地	青森県弘前市
担当	入居者担当 (リーシング)
休日の過ごし方	子供と料理
座右の銘	つまづいたっていいじゃないか にんげんたもの
ひとこと	お客様第一主義！

## オーナー業のさまざま

賃貸の田中です。

先日テレビをみていたらサラリーマンの間でオーナー業が流行っているというのをやっていた

オーナー業といえば、アパートや貸家の大家さんを思い浮かべますが、

それだけでなく、クレジットカードの機械のオーナーや、コインランドリーのオーナーやたこつぼのオーナー等さまざまなオーナー業があるんですね！！

やはり、死ぬまで働かないといかないこの世の中会社を退職してからの自分の収入に不安を感じる方が多いのかもかもしれません。

現在30代の私の老後はどうなっているのか不安になります。年金に期待はできないだろうなあ・・・

ただ安易にオーナー業に手を出して逆に借金を背負ってしまった方もいるようです。

将来に影響するお金に関する事は慎重に考えないとイケないですね！！

## topics 遺産分割 最高裁判例が変更

平成28年12月19日に最高裁判例が変更されました。相続の取り分を決める「遺産相続」についてです。今までの判例は「相続人全員の合意がなければ預貯金は遺産分割に含めない」とされてきました。

ところが今回の判例では「預貯金は遺産分割の対象とするのが相当」と180度真逆の決定がされました。

具体的には「お兄さんは土地と建物。妹は預貯金全部」といった柔軟な分割が可能になりました。

より柔軟な分割が出来る判例になったという事でしょうか？ただし喜んでばかりもいられなくて・・・銀行によっては「同意書がないと引き落としには応じられないよ。」と預貯金の引き落としを拒むことも予想されます。ご注意ください。

## 判例が変わりました！