

## ひまわり通信 NO1523 号

一般社団法人 ひまわり相続相談室



相続士・家族信託コーディネーター酒井俊雄  
日本相続士協会登録 551003  
（社）家族信託普及協会員  
<http://himawari.nagoya/>

令和1年11月20日

### 金融庁調査で見えてきたずさんなアパマンローン（エコノミスト6月より）

金融庁が1棟建て（土地・建物）向け融資を中心に、金融機関の融資規模、管理態勢を把握するためのアンケート調査を実施したのは昨年秋。2014年ころから急伸した不動産関連融資の状況を踏まえた措置だ。アンケート結果に基づいて、銀行、信金などの業界関係者との意見交換会を行い、問題点を浮き彫りにするとともにその改善を促した。論点の一つとして取り上げられたのが、融資実行済み案件の管理態勢の状況である。18年3月以前の状況として「融資実行後における空室率の実績確認」について銀行は「必ず確認している」が全体の44%で、信金、信組は同61%だった。裏返せば銀行の56%、信金、信組の39%は確認しているわけではなかった。

#### 怠った融資後の原則

さらに、「融資実行後、将来収支見込の更新を行っているか」について、「一切行っていない」という回答が銀行は全体の48%、信金、信組は52%を占めた。その前提と言える「融資実行後、賃料の実績を確認しているか」

に対する回答では、「必ず確認している」は銀行では銀行が全体の39%、信金、信組は同58%。

近年、アパート、賃貸マンション建設向け融資（アパマンローン）が拡大した背景には、富裕層の節税ニーズがあった。しかし、17年ごろには、早くも首都圏の一部を除けば、空室率の上昇が危惧され始めていた。それをデベロッパーなどが設定したサブリース（転貸を目的とした一括借上げ）などの入居保証スキームでリスクヘッジしたつもりだったが、次第に話題になってきたのはその有効性への懸念である。

アパマンローンの背景に節税対策があったにせよ、不動産所有者が賃貸事業に乗り出す事業ローンにほかならない。通常、金融機関は企業向けに設備・運転資金の融資を実行すれば、その後、その企業が生み出すキャッシュフローを確認し続ける。これは融資業務の原則中の原則である。アパマンローンを巡っては、賃料収入の実績をきちんと確認した金融機関は限られている。

\*\*\*\*\*

（コラム）

このところ身内や、友人が亡くなり相続や遺言が他人事でなくなってきました。年間130万人が亡くなる時代です。遺言をうまく活用し、“争族”にならないようにしたいものです。

遺言のルール（知っておきたいこと）

- ①遺言があれば、法定相続よりも優先する。
- ②一般に、公正証書遺言の方が、自筆

遺言よりもめにくい

③複数ある場合、新しく書いたものが有効になる

④自筆遺言証書は、裁判所の「検認」手続きを忘れずに

⑤遺留分に配慮しないと、減殺請求を受けることがある

⑥全相続人が合意すれば、遺言通りでない相続もできる

⑦心を込めた付言事項で、家族を結びつける「結い言」に

早いもので今年もあとひと月となりました。

年末調整・償却資産税の申告書等が届きます。



家族信託の組成に伴う費用については

1 概略の設計

2 組成の意思決定

3 関係するご家族の方々への説明とご理解をえる

4 信託契約書作成など「実務」を行う段階

5 信託組成後の継続的なフォロー

コーディネート・契約組成で30万円（資産加算あり）不動産を信託登記の場合は登録免許税など将来の介護費・後見費用と係る費用と資産の保全相続対策の可能性など勘案して決めるべき。何よりも家族の理解が必要です。

\*\*\*\*\*

#### 【相続評価について】

相続税・贈与税において不動産の評価は面倒なものです。固定資産税の評価額もその計算の根拠ですが、特に路線価のある場合や地形が不整形の場合は問題です。正しい相続税評価額の計算をサポート致します。筆数や形状など調査して提示致します。

基本料： 土地・家屋 ￥50000

筆数多い場合は別途見積もり

相続税概算計算も承ります。

+++++

家族信託のご相談を承っております。

ぜひ親子がそろわれたときに、仕組みを説明します。相談のみは無料です。お気軽に連絡してください。

一般社団法人 ひまわり相続相談室

Tel/fax 075-802-0215

604-8855 京都市中京区壬生淵田町 32

Email:[sakaitoshio76@gmail.com](mailto:sakaitoshio76@gmail.com)

<http://himawari.nagoya/>