

### 暑中お見舞い申し上げます。

早いもので今年もすでに半分が過ぎ去りました。参議院選挙も終わり、少しは経済も落ち着きを見せるかと思いきや、相変わらずの乱高下です。

そのような中今年の路線価が発表されました。都市部では全面的に値上がりです。

相続資産を保有している方にとっては気がかりなところでは。

相続対策で賃貸マンションを建築しましょう。30年フルローン、それとも自己資金ですか？

相続効果はどちらも同じ。借入増か現金減かの違いだけです。土地建物時価（建築費）と相続評価のギャップが節税原因であり、借金か否かは無関係です。多くが自己資金なしでの30年フルローンを選びます。15年ないし20年後に相続です。そのころには空室増、家賃下落、かさむ修繕費。ローン返済は生活費を圧迫していきます。同じころ付属設備の減価償却は終わり、返済額中の金利部分が減るので、所得税が増えます。投資家によるリスク覚悟投資なら攻めの30年フルローンです。投資でもなく、熱意も能力も欠けずすべてお任せでの、守りの節税対策が何で30年フルローン。子に財産を残すはずが、子に借金苦を残し、子に恨まれます。

「財産は土地だけ。現金がないから相続税が払えない。でも全ての土地を守りたい」との無理難題要望へは「30年ローンで賃貸建築なら全ての土地を守れます」との無理無謀提案です。「土地の一部売却で自己資金を投入して10年ローンにしたほうが安全です」と応じれば、「土地一筆も売らずに残りたいから頼むのに、売れと言うのか」「仕方なく30年フルローンで大丈夫です」と応じるだけ。顧客の意思ではなく、提案側の都合なのです。地主は相続税が目的で、建築は手段。業者は建築が目的で、相続税は手段。銀行も同様です。

ネガティブなことばかり記しましたが、すでに借金してる人は大勢います。10年まえの対策が現在どのように変化しているか？状況を常に確かめることです。状況に合わせて、対策を練り直すことが重要です。まさに相続税法が変わり、10年以上前の対策が節税効果が全くない場合もあります。所得税や個人の事業税も増えてきて、「なんでこんなに税金が多いのか」とボヤクことがしきりです。

相続対策は一過性のものではなく、継続的に環境の変化に合わせて対策していくことです。相続人が相続について理解し、実践することです。高齢化社会になり、ますます複雑な権利関係を生む世の中になっています。私たち相続にかかわるビジネスを運営するにあたり、ますます複雑化することを、強く感じます。

相続に関しては、それぞれの専門家と連携して対応していきます。  
司法書士、税理士、宅建士、生保会社など・・・相続士は専門家グループをコーディネートする役割です。

- \*法人化・借換・再評価計算などお気軽に相談ください。
- \*マイナス金利の影響下レートの見直しを

2016 盛夏

