

ハイライト

■土地活用成功のための最新情報

～ ラットレースから抜け出す ～

■入居満室・高収益経営のヒント

～中古だから人気なくなる？というのは勘違い！～

■金持ち大家さんになる賃貸経営

～あなたのお金を正しく分析する力を身に付けよう～

■6ヶ月で土地活用の天才になる！

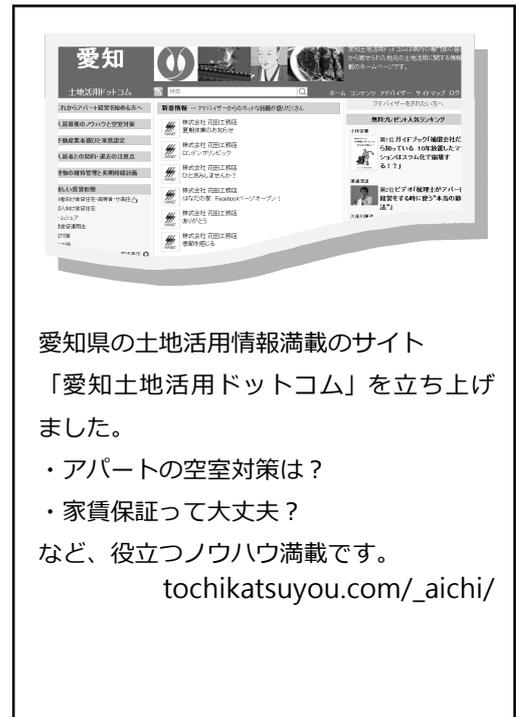
土地活用短期集中講座Ⅱ⑤

～相続税と賢い相続対策 中編～

■あいち資産形成倶楽部

第62回定期勉強会のご案内

～空室対策の分析と経営戦略～



愛知県の土地活用情報満載のサイト

「愛知土地活用ドットコム」を立ち上げました。

- ・アパートの空室対策は？
- ・家賃保証って大丈夫？

など、役立つノウハウ満載です。

tochikatsuyou.com/_aichi/

§土地活用成功のための最新情報

～ ラットレースから抜け出す ～

「社畜」という言葉を知っていますか？

若い人たちの間でよく使われる言葉ですが、勤めている会社に飼われ慣らされてしまい自分の意思と良心を放棄し、家畜と化したサラリーマンの状態を揶揄したもので「会社+家畜」から来た造語です。

以前は企業を舞台にバリバリと活躍する人々を「企業戦士」と言っていましたから、

時代の変化のなかで、随分と表現が変わったものです。

会社は自己実現の場だという教育を受けてきた世代の人たちは、この言葉から軽いショックを感じるのではないのでしょうか。

確かに現代の会社勤めの人達は、以前に比べゆとりが少なく、常に追い詰められた環境下ですから、心の病を発症する人も少なくあ



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

りません。さらに、景気も必ずしも上向きではないため、好条件で他社に転職することは難しいですから、多少のストレスがあっても家族の生活のために我慢をして働き続けているという人も数多くいます。

そのような社会情勢が、かつて尊敬をもって「企業戦士」と評されていた人たちをして「社畜」と言わしめるまでにしてしまったのではないのでしょうか？

ベストセラー「金持ち父さん貧乏父さん」の著者 ロバート・キヨサキ氏は、この社畜に似た表現で「ラットレース」という言葉を使っています。これは、回し車の中ぐるぐる回っているネズミ（ラット）に例えて、働いても働いても一向に資産が溜まらない様子を言っています。

毎日変わり映えのしない仕事をし、毎月同額の給与を受け取り、そのなかで生活しているのがこの状態です。決して、この生活スタイルを否定する訳ではないのですが、今回は、回し車の中から抜け出す方法を考えてみましょう。

だからと言っていきなり会社を辞めなさいということではありません。

ラットレースから抜け出す一番の早道とは、「不労所得を持つ」ことです。つまり、自分が働いてもらう給与以外の収入、例えば

アパート経営のような不動産収入を持つことです。

分かりやすく説明すると、ラットレースをしている人のお金の稼ぎ方を例えると、毎日、家からバケツをもって川まで行き、水を汲んで帰ってくるという仕事に似ています。

これでは、2倍の水を汲み取れば、2倍働かなければなりませんね。従って、体力とストレスの限界で働くことになります。

一方で不労所得でのお金の稼ぎ方は、同じ水を汲むにしても、家から川までの水道管を埋める投資を先にしておいて、わざわざ川に水を汲みにいかなくても家の中で蛇口をひねるだけで水が出るようにする方法に似ています。

そうすることによって時間的な自由と経済的な豊かさを同時に手に入れることが出来るのです。

「自分の食い扶持は自分で稼いでいる」という安心が、社畜と呼ばれる状態から抜け出す第一歩だと思います。



§入居満室・高収益経営のヒント

～中古だから人気なくなる？というのは勘違い！～

あなたが仮にマンションオーナーだったとして、ご自分のマンションに空き部屋ができてしまった場合、どのような対策をしましょうか？

もちろん、誰でも最初に考えるのは不動産屋さんに入居者の紹介をお願いする事です。でも、本当にそれだけで入居満室ができるのでしょうか？

あなたのマンションが新築で、鉄筋コンクリートのピカピカの建物であればそれほど心配はないかもしれませんが、中古で古ぼけた印象の建物なら、いくら不動産屋さんをお願いしても簡単には入居者は決まりません。

そんな時あなたは、新築当時は入居が決まりやすかったのに中古になったから人気なくなった、と考えるのではありませんか？

また、不動産屋さんから「お金をかけてリフォームしなければ、入居は決めにくいよ。」とか、「家賃を下げなければ、中古物件は難しいね。」などと指摘されて、言われるがままにその要求に応じるのではありませんか？

景気が回復基調にあるとはいえ、派遣切りなどの影響からアパートの空室でお困りの大家さんもまだ見受けられます。

この土地活用新聞をお読みいただいている

読者の方の中には、既にアパート経営をされている方も数多くいます。

その中には、今まさに空室にお悩みの方もいるのではないのでしょうか？

そのようなお悩みを解決するために、「入居満室・高収益経営のヒント」を連載していきます。このコーナーでは、なるべくお金をかけずに、大家さんがご自分でできるアパートを満室にする方法をご紹介します。

最近では、ある程度の投資をしてリフォームをすれば、その後は家賃保証をするサービスもあります。一方で、大金をかけないでできる空室対策も勉強しなければなりません。

限られた家賃で収益をあげている大家さんにとって、大金をかけるリフォームはむしろアパート経営の収益性を悪化させてしまうことにつながります。

私達は空室で悩む大家さんが増える結果、これから賃貸経営に挑戦しようとする方がしり込みすることを防ぎたいのです。ですから、お金をかけずに自分でできる空室対策ノウハウを広めていきたいのです。

さて前置きが長くなりましたが、まず最初にお伝えしたいことは、「あなたのアパートにもっと愛情を注いでください！」です。「愛情の注ぎ方」の詳しい解説は、次号で。



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

§金持ち大家さんになる賃貸経営

～ あなたのお金を正しく分析する力を身に付けよう ～

「学校では、人はお金のために働くことを学ぶ。だが、お金を自分のために働かせることは知らないままで一生を終わる。」

とは、ベストセラー「金持ち父さん貧乏父さん」の著者ロバート・キヨサキ氏の有名な言葉です。

ロバート氏はお金を自分の為に働かせるために必要なことは次の2つとっています。

①ファイナンシャルリテラシー（お金に関する数字や言葉を理解する力）を学ぶこと。

②不動産・証券・金融商品など有効な投資先の中で一つだけ自分が最も得意とするものを見つけ投資をすること。

ロバート氏は、この二つを実践してハワイ有数の資産家になったのです。

今回は、ファイナンシャルリテラシー（お金に関する数字や言葉を理解する力）についてより詳しい説明をさせていただきます。

ファイナンシャルリテラシーとは、簡単に言うと、「税金」「資産」「投資」「負債」「貸借対照表」といった「言葉の意味」と「お金の流れ」を正しく理解して活用していく能力のことをいっています。



家も車もあなたにとっては「負債」？



資産と負債の見分け方

まず最初に「資産」と「負債」について説明していきます。

個人の財産の中で「資産」と「負債」との見分け方ですが、

「資産」とは、

その財産があなたのために働くもの

「負債」とは、

あなたがその財産のために働くもの

といった区別が判り易いと思います。

この説明をするまで、例えば住宅や自動車はあなたにとって「資産」として位置づけられていたのだと思います。



しかし、このような分け方で区別すると住宅や自動車は実は「負債」であることがわかります。

それは、あなたの住宅や自動車がローンで購入されたものであれば、あなたが働いた給料の中からローン返済をしていることからわかります。現実には、あなたは、住宅や自動車のために働いているのですから。

仮に、あなたが自己資金で住宅を購入している場合も、再販価値が目減りしているのであれば、結局は同じことです。

本当の意味で資産と呼べるもの

それでは、「資産」とはどのようなものになるのでしょうか？

あなたの財産の中で、あなたのために働いてお金を稼ぎ出しているものを探してみてください。

株券、定期預金などは、あなたのお金を生み出すために毎日休まず働いてくれています。

これが「資産」です。

アパート・マンションなども、健全に経営されているのであれば、あなたのために働いてくれているので「資産」といえます。

確かに、アパート・マンションも減価償却

をして毎年価値が目減りしていますし、ローンを組んでいるものであれば返済が必要です。

しかし、それらを支払って余りある家賃収入がある点が、同じ建物でも住宅など「負債」との大きな違いといえます。

以上からわかるように、普通の人たちは、自分で働いた給料から家や車といった「負債」のための支払いをしているので、お金を貯めるためには相当な苦勞が必要です。

逆に、自分のために毎日休まず働いてくれる「資産」を多く持てば、賢くお金を貯めることが出来るのです。

解りましたでしょうか？

「お金のためにあなたが働くのか？ お金があなたのために働くのか？」という感覚を持つことが、ファイナンシャルリテラシーを学ぶ第一歩です。





「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

§ 6ヶ月で土地活用の天才になる！土地活用短期集中講座Ⅱ⑤

～ 相続税と賢い相続対策 中編 ～

ご好評を頂いております『土地活用短期集中講座』ですが、以前にご紹介しましたテーマの中から読者の皆さんからのリクエストが多かった部分について最新の情報を加えてバージョンアップした内容で連載していきます。

今回は前回に引き続き『相続税』に関する内容です。

前編では、相続や相続税に対する基礎的な項目をご説明しましたので、今回は具体的な相続税の試算をし、次回の相続対策の方法につないでいきます。

この新聞をお読みの方にとって一番の心配事は、相続税ではないかと思えます。

もしもの時のために、今から正しい知識を身につけましょう。

(※平成27年1月より相続税の改正がされています。減額措置・税率などの一部が、変更になっている可能性があります。詳細は税理士事務所などにご相談下さい。)

3. 相続税納税額は5つのステップで計算する

複雑で分かりにくい相続税の計算ですが、ステップ1～5の5段階の流れで計算していくことを覚えていただければ、誰でも簡単に試算することが出来ます。

3-1. 相続税計算5つのステップ

それでは、5つのステップを順にご説明していきます。

(ステップ1) 遺産分割の検討

相続税の総額計算だけならば、遺産分割を考えずに計算できますが、実際の場面では誰に何を渡していくのかが大前提になるかと思われる。

(ステップ2) 課税遺産総額の計算

課税遺産がどれだけになるのか計算します。

[課税遺産総額①] =

[課税価格の合計額] - [基礎控除額]

※基礎控除額は、

3,000万円 + (法定相続人の数) × 600万円です。

(ステップ3) 相続税の総額の基礎となる税額の計算

ステップ2の結果から、各相続人の相続税の基礎となる税額を計算します。



[法定相続分に応ずる取得金額②] =
[課税遺産総額①]×[法定相続人の法定相続分]
をまず計算し、
[相続税の総額の基礎となる税額③] =
[法定相続分に応ずる取得金額②]
×[税率(相続税の速算表参照)]
－[控除額]

の金額を計算します。

(ステップ4) 各人の相続税額の計算

実際の遺産分割に従って各人の相続税額を計算します。

[各相続人の算出税額④] =
[相続税の総額③]×[各相続人が実際に取得した遺産の課税価格]÷[課税価格の合計額]

(ステップ5) 各人の納付税額の計算

実際に各人が納税する税額を計算します。

[各相続人の納付する相続税額⑤] =
[各相続人の算出相続税額]
－[税額控除額]

以上の5つのステップで考えていけば、誰でも相続税の試算が出来ます。

3-2. 5つのステップを利用した相続税納税額の計算の実例

それでは、5つのステップを利用した相続税納税額の計算を、実例を使用して行います。

モデルとなるのは、(仮称)小林家の皆さんです。

小林家の家族構成

続柄	氏名	生年月日	年齢	職業	住まい
長男本人	小林 博	S24.4.6	55歳	会社員	
妻	小林文子	S27.8.3	52歳	パート勤務	同居
子	小林大輔	S53.5.1	26歳	会社員	
子	小林絵美	S55.10.10	24歳	アルバイト	同居
父	小林 清	T11.7.22	82歳	無職	別居
母	小林幸子	T14.12.1	79歳	無職	別居
次男	小林 茂	S26.7.11	53歳	公務員	別居他県
長女	加藤和子	S28.9.5	51歳	主婦	別居他県

(1) 小林家の家族構成と資産内容

小林家の家族構成は、上の表の通りでお父さん(小林清さん)に相続が発生した場合を例にとり、5つのステップを利用して相続税の計算を行います。

(2) 小林家の相続税の計算

実際は取得遺産に応じて計算しますが、ここでは仮に法定相続分で分割取得したとして計算します。

母幸子1/2、長男博1/6、次男茂1/6、長女和子1/6で分割したとします。



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

小林家の課税価格の計算

預貯金	2,500 万円	2,500 万円
株式	1,200 万円	1,200 万円
生命保険	終身 1,000 万円 法定相続人 4 人(2,000 万円)	1,000 万円
自宅	建物 1,500 万円	1,500 万円
	土地 1,000 万円	1,000 万円
アパート	建物 1,000 万円	1,000 万円
	土地 1,800 万円 660 m ²	1,800 万円
運送会社	土地 9,000 万円 1,980 m ²	9,000 万円
駐車場	1,800 万円 500 m ²	1,800 万円
遊休地	9,000 万円 3,300 m ²	9,000 万円
非課税財産	生命保険金 1,000 万円 葬儀費 300 万円	▲1,300 万円
合計		28,500 万円

「(ステップ1) 遺産分割の検討」は割愛

(ステップ2) 課税遺産総額の計算

遺産総額 29,800 万円から非課税財産 1,000 万円と葬儀費 300 万円を引いて法定相続分で分割し、課税価格を算出します。

(ステップ3) 基礎控除後の課税価格

基礎控除額 (3,000 万円+相続人 1 人あたり 600 万円) をステップ1 で計算した課税価額からひきます。

$28,500 \text{ 万円} - (3,000 \text{ 万円} + 600 \text{ 万円} \times 4 \text{ 人}) = 23,100 \text{ 万円}$

(ステップ4) 各人の相続税額の計算

23,100万円を法定相続割合で分割して相続税総額を計算します。相続税の計算には各人の取得に応じた税率

(P9 参照) と控除額が適用されます。

相続税の総額	母幸子	1/2	$11,550 \text{ 万円} \times 40\% - 1,700 \text{ 万円}$	2,920 万円
	長男博	1/6	$3,850 \text{ 万円} \times 20\% - 200 \text{ 万円}$	570 万円
	次男茂	1/6	$3,850 \text{ 万円} \times 20\% - 200 \text{ 万円}$	570 万円
	長女和子	1/6	$3,850 \text{ 万円} \times 20\% - 200 \text{ 万円}$	570 万円
	合計			4,630 万円

(ステップ5) 各人の納税額の計算

相続税の総額4,630万円に各人の取得額に応じて按分します。

各人の相続税	母幸子	$4,630 \text{ 万円} \times 14,250 \text{ 万円} / 28,500 \text{ 万円}$	2,315 万円
	長男博	$4,630 \text{ 万円} \times 4,750 \text{ 万円} / 28,500 \text{ 万円}$	771 万円
	次男茂	$4,630 \text{ 万円} \times 4,750 \text{ 万円} / 28,500 \text{ 万円}$	771 万円
	長女和子	$4,630 \text{ 万円} \times 4,750 \text{ 万円} / 28,500 \text{ 万円}$	771 万円
	合計		4,630 万円

税額控除として母幸子には配偶者控除 2,315万円が適用される (P9 参照) ので、納付税額は0になります。ここでの各人の取得額は法定相続割合で計算していますが、実際の取得割合は法定相続割合とは関係なく自由

各人の納付税額	母幸子	$2,315 \text{ 万円} - 2,315 \text{ 万円}$	0
	長男博		771 万円
	次男茂		771 万円
	長女和子		771 万円
	合計		2,314 万円

です。

小林家の場合、法定相続分で分割したならば、合計相続税額は2,314万円となります。

このような流れで相続税納税額の計算が出来ます。流れを理解すれば、意外に簡単に計算できますので、皆さんも一度計算してみてください。



(参考資料集)

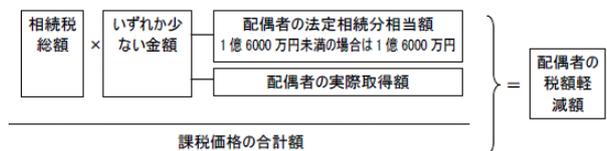
①相続税の税率

法定相続分に応じる各人の取得金額①	税率②	控除額③
1,000万円以下	10%	0万円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

基礎控除
相続税：3,000万円＋（600万円×法定相続人数）
相続税の税額＝①×②－③

②配偶者の相続税額の軽減

被相続人の死亡後における生存配偶者の老後の保障、遺産の維持形成に対する配偶者の貢献等の考慮から、配偶者に対して相続税額の軽減措置が設けられている。



4. 賃貸住宅を利用した相続税対策

賃貸アパート・マンションは相続税対策としても非常に有効です。具体的な例を見ていきましょう。

4-1. 土地建物の借地借家比率による評価減

土地は、その利用状況によってそれぞれ評価方法が異なります。

空き地にアパート・マンションを建てた場合、借家人に借家権とその土地に対する支配権が生じるため、地主は自由に出来ない、という制約を受けてしまいます。

このことは、相続を受けた後も同様です。アパート・マンションを建てている土地を、相続しても、その後自由に建物を建てたり、他人に貸すことが出来ないという理由から、相続税の課税評価が安く！なるのです。

(1) アパート・マンションを建てると相続税額の評価が安くなる！

(貸家建付地)

アパート・マンションを建設した場合は、貸家建付地として更地の価額から、借地人の有する権利に相当する価額を控除して評価されることとなります。次頁の例では、6,300万円の評価減となります。

(2) 小規模宅地としての評価減

1世帯あたり200㎡までの宅地は小規模宅地としてみなされさらに相続税の評価が安くなり、5割で評価することが出来ます（ただし、他の宅地について適用しない場合に限りです）。



「愛知土地活用DotCom」でクリック！

下図の例の条件では、前記2つの節税効果により、相続税額は全くかからなくなります。(資料提供：全国土地活用研究会)

	アパート・マンションを建てる前	アパート・マンションを建てた後
相続人	妻と子2人と仮定	
相続財産	 土地（更地）200 m ² 相続税評価額で3億円と仮定	 土地（貸家建付地）200 m ² 借地権割合 70%、借家権割合 30%と仮定
土地の評価	更地の評価 3億円	貸家建付地の評価 $3億円 \times (1-70\% \times 30\%) = 23,700万円$ 小規模宅地の評価減後の評価 $23,700万円 \times (1-50\%) = 11,850万円$
計算式 (妻の税額の軽減の特典をフル活用したものとして計算)	相続財産 3億円 基礎控除 $\Delta 4,800万円$ 課税価格 <u>25,200万円</u> 妻 $25,200万円 \times 1/2 = 12,600万円$ 相続税 配偶者控除を活用 = 0円 子 $25,200万円 \times 1/2 \times 1/2 = 6,300万円$ 相続税 $6,300万円 \times 30\% - 700万円 = 1,190万円$ 相続税の総額 $1,190万円 \times 2人$ = 2,380万円	相続財産 11,850万円 基礎控除 $\Delta 4,800万円$ 課税価格 <u>7,050万円</u> 妻 $7,050万円 \times 1/2 = 3,525万円$ 相続税 配偶者控除を活用 = 0円 子 $7,050万円 \times 1/2 \times 1/2 = 1,762万円$ 相続税 $1,762万円 \times 15\% - 50万円 = 214万円$ 相続税の総額 $214万円 \times 2人$ = 428万円
相続税	2,380万円	428万円（節税額 1,952万円）



§あいち資産形成倶楽部 第62回 定期勉強会のご案内

空室対策の分析と経営戦略 ～繁忙期を過ぎたこの時期、何をすべきか！？～

日 程 : 2018年4月21日(土) 14:00~16:30

講 師 : 不動産コンサルティングマスター 松葉 民樹 氏

会 場 : ウィンクあいち 1203号室

定 員 : 80名(参加無料・事前申込要)

申込先 : お電話、同封の返信はがき、又はFAXでお気軽に!

主 催 : 花田グループ 株式会社財産ドック

TEL.0120-53-8035 FAX.052-882-0479

平成20年にスタートしたあいち資産形成倶楽部定期勉強会は、今回で62回を迎えます。これまでに50回以上もご参加いただいている方がいらっしゃるほど、毎回ご好評をいただいているセミナーです。

今回のテーマは「空室対策の分析と経営戦略」です。繁忙期を過ぎたこの時期、オーナー様がすべきことはなにか?についてお話致します。下記項目の一つでも当てはまる方は、ぜひご参加いただき、今後の参考にしていただけましたら幸いです。

- 繁忙期に入居が決まらなかった部屋、どうすれば決まる?
- リフォームにどれくらいお金をかけたら良い?
- 設備はどのタイミングでかえるべき?

極力お金をかけずに空室をうめたいけどどうしたら良い?

尚会場の都合上、参加をご希望される方は事前のお申し込みをお願いいたします。皆様のご参加をお待ちしております。

◇講師のご紹介◇

不動産コンサルティングマスター 松葉 民樹 氏
 1958年生 京都府出身 中央大学卒業

東京都八王子で不動産業を営む傍ら、全国の税理士・建設業者・地主さん等と幅広く交流し、様々なノウハウを構築した。

業者に偏らない柔軟かつトータルな視点で、相続対策など数多くのコンサルティング実績を残す。

全国的に年間100回以上の地主さん向けの「資産形成セミナー」「個別相談」を行い、その幅広い視点でのアドバイスには定評がある。



[国土交通大臣登録証明事業 公認 不動産コンサルティングマスター(5)第15389号]



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

§相続対策に役立つ冊子プレゼント

「賃貸不動産活用による最適相続」

無料進呈 先着20名様限定 3月20日締切



相続・贈与といった問題は、一般的にその事柄の性格上ついつい避けて通りがちです。また、税法だけでなく民法の知識も必要とされることから「難しいもの」と考えられ、長期的な展望をもってその対策に取り組むという方は少ないようです。

収益不動産を活用した相続対策について、法人経営と民事信託活用に主眼を置いて解説しています。不動産所有法人活用のメリット・デメリットや、各法人形態、実

際に法人経営を始めるための届出や手続きも紹介します。

これから賃貸不動産活用による相続対策を検討される方や相続税について興味のある方にお役に立てていただけます。

この冊子をご希望の方は今すぐ！同封のハガキでお申し込みください。

フリガナ	
お名前	
ご住所	〒
TEL	() -



差出有効期限
平成30年8月
31日まで



料金受取人払郵便

豊橋局
承認
3805

豊橋市中世古町121
株式会社花田工務店 行

郵便はがき

440-8788

先着順ですので、今すぐ同封のはがきに記入いただきご投函下さい。

そのままファックス（0532-54-4320）でお送りいただいても結構です。

締切りは3月20日です。