



## ハイライト

### ■土地活用成功のための最新情報

～家庭学習をしたら毎日1万円あげる！？～

### ■自分で出来る空室対策

～空室になるアパートに共通の2つの問題点とは？～

### ■金持ち大家さんになる賃貸経営

～金持ちはお金を作り出す～

### ■6ヶ月で土地活用の天才になる！

～相続税と賢い相続対策 前編～

### ■あいち資産形成倶楽部からのお知らせ

### ■炭を使ったペット共生賃貸マンション

完成内覧会のご案内 ～CentoFiore 神宮～



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。  
[http://www.tochikatsuyou.com/\\_aichi/](http://www.tochikatsuyou.com/_aichi/)

## §土地活用成功のための最新情報

### ～ 家庭学習をしたら毎日1万円あげる！？ ～

子供に家庭学習の習慣を付ける事は、すべての親にとって共通の悩みですね。

頭ごなしに「勉強しろ！」と言っても、子供が勉強する筈がないのは、自分が子供の頃の事を振り返れば誰でもわかります。

だからと言って、何の手も打てないまま時間が過ぎて、受験の時を迎える様では困ります。何とか、子供に家庭学習の動機を付ける方法はないものでしょうか？

そんな子供の学習に悩みのある貴方に、魔法の言葉をお教えします。

そのままお子さんに言ってみて下さい。

「家で1時間余分に勉強したら、毎日1万円あげるよ。」

こんな事を言ったら、言われた子供だけでなく、言ってしまった親の方もビックリするかもしれません。しかし、家庭学習には毎日1万円払っても惜しくないほどの価値があるのです。



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

ベネッセの調査によると、中学2年生の平均的な家庭学習時間は87分です。さらに勉強時間と子供の割合は下記の通りです。

勉強時間	割合
～30分	26.7%
1時間	18.7%
1時間30分	15.7%
2時間	18.0%
2時間30分	8.9%
3時間	6.6%
3時間30分	1.8%
それ以上	2.4%

↑ 61.1%

子供の学習時間と世帯年収に単純な相関関係があるとは限りませんが、子供の時に勉強が出来た人が高収入になる確率は高いと思います。そこで、全世帯に対する世帯収入の割合の下記のデータと家庭学習時間の比較を試みたいと思います。

世帯収入	割合
～300万円	36.0%
300～500万円	28.2%
500～800万円	17.1%
800～2000万円	16.8%
2000万円～	2.1%

↑ 64.2%

この2つのデータから平均的な家庭学習時間以下の子供の割合は61.1%で世帯収入500万円以下の割合（64.2%）とほぼ一致することがわかります。

仮に、平均より1時間長く2時間30分の家庭学習をした場合、上位19.7%に入り、これは年収でいくと500～800万円のクラスの上位部分に入ります。

単純に言えば、子供の時に毎日1時間余分に家庭学習をすると、将来年収で約300万円以上の差が出てくる、つまり1日あたり1万円程度の差が出ると言えそうですね。

これが「家で1時間余分に勉強したら、毎日1万円あげるよ。」という言葉の意味です。

子供の頃の日々の努力が、大人になってお金で返ってくるという事をこの様なデータを添えて教えてあげて下さい。

土地活用で年収アップを目指すことも大切な事ですが、子供たちの将来の年収アップのために、勉強時間を毎日増やしていく努力の必要性を教えることも心がけていきたいものです。

## §自分で出来る空室対策

### ～ 空室になるアパートに共通の2つの問題点とは？ ～

前号では、あなたのアパートが空室になる原因は、不動産屋さんだけが悪いのではない事と、高額なリフォームをする事が必ずしも効果的な対策ではない事をご説明しました。

その上で、効果的な対策として、あなたのアパートに「愛情を注ぐ」事を提案しました。

愛情の注ぎ方に入る前に、今回はまず何故空室になるのか？



という原因を探ってみたいと思います。

これからアパートを借りたいと考えているお客様の行動パターンを想像してみてください。

1. 広告や専門誌やインターネットを見て、自分の気に入った条件の物件を探します。これを『物件検索』といいます。
2. そして気に入った物件を仲介している不動産業者に問合せをして、実際に空いているかどうかの確認をします。  
『問合せ』ですね。
3. 物件が空いていれば、不動産業者の窓口に出向いて、より詳しい説明を受けます。  
『店頭説明』です。
4. その内容に納得できれば、不動産業者の担当者と一緒に物件を見に行きます。  
『物件見学』です。
5. そして、その物件の実物を確認し、内容が納得できれば入居の申込をします。  
『入居申込』です。
6. その後、契約書の取り交わしや敷金、礼金、前家賃の支払い、不動産業者へ仲介手数料の支払いなどをします。  
『入居契約』です。

この様なアパートを探されているお客様の行動パターンの中で、あなたのアパートは最後まで勝ち残れば入居決定ですし、いずれかの段階で落選すれば空室になります。

もう少し整理してご説明すると、1.物件検索、2.問合せ、3.店頭説明までスムーズに勝ち残るとお客様はあなたのアパートを見学してくれるのです。サッカーで言えば予選リーグ突破ですね。

そして、4.物件見学、5.入居申込、6.入居契約の段階を勝ち残れば、入居決定です。サッカーで言えば決勝リーグ優勝ですね。

逆に言えば、入居者が決まらないアパートというのは、

- 見学者の数が少ない
- 見学しても契約までいかない

といういずれかの問題を抱えています。

この2つに気付けば後は根気良く対策をしていくだけなのです。

今回は、この2つの問題点をより具体的に解説したいと思います。





「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

### ～ 金持ちはお金を作り出す ～

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。

このコーナーでは、ロバート・キヨサキ氏が同氏の著書の中に記している「金持ちになるための6つの教え」について解説しています。

ロバート氏をハワイ有数の金持ちにした6つの教えとはいったいどのような事でしょうか？

今回はその6つの教えの中から、第五の教え

「**金持ちはお金を作り出す**」について解説していきます。

金持ち父さんがいう「お金を作り出す」というのは、『お金のために働く』のではなく、『お金を作るために働く』ことです。

『お金を作る』といってももちろん偽造紙幣を印刷する事ではありません。



『お金のために働く』のではなく、  
『お金を作るために働く』の意味とは？

例えば、あなたが調理師で、店のお客さんから収入を得るために、毎日あなたが体を使って働かなくてはならないとしたら、金持ち父さんがいう『お金のために働いている』状態です。

一方で同じ調理師でも、自分の腕前で人気メニューと人気のレストランを作り、オーナーとして他の調理師を雇い複数の店を営業できていたら、そのお店がオーナーのためにお金を作り出している事になります。

後者の場合、オーナーがお金のために働いているわけではありません。



『お金のために働く』ことと、『お金を作るために働く』ことの違いは、この両者の違いです。

このように、『お金のために働く』という事は、自分が働く時間に比例して収入を得るため、お金を稼ぐスピードに限界がありません。

『お金のために働く』ことに時間を割くよりも、むしろお金を作る方法を見つける方がずっと手っ取り早い場合もあるのです。

もちろん、その前提としてお金を作るための十分な見識とリスク管理のノウハウを、あなたが持たれていることが必要とされます。

さて、ごく一般の人には『お金を作る』チャンスはあり得ないのでしょうか。

その答えとして金持ち父さんがロバート氏に教えた言葉をご紹介します。

**「お金に関する哲学の基本は資産欄に種をまくことだ。」**

ここでいう「資産」とは、不動産、アパート、株式、投資信託などの不労所得が稼げる投資物件の事です。

(個人使用の住宅や自動車は「負債」なので資産とはみなしません。)

**「はじめは少ない額で種をまく。何粒かの種は育つが、育たない種もある。」**

ロバート氏は、この教えを忠実に実行し、不動産やアパート経営でハワイ有数の資産家になりました。

前述の人気レストランを作りそのオーナーになる程の事は一握りの天才に限られますが、土地の有効活用やアパート経営は多くの方に有効な『お金を作る』ための方法なのです。

以上、『お金を作り出す』という事の金持ち父さんの考えは、日常の仕事の延長に豊かな生活があると信じ込んでいる私達にとって新鮮な軽い衝撃を与えるものでした。

最後にロバート氏の言葉をご紹介します。

**「お金のために働き、後でお金を貯めるつもりでいる人は、両親からもらった斧がなまっているのを気づかずに、木を切るのに恐ろしく時間が掛かる斧を振り回しているのかも知れない。」**





「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！

### ～ 相続税と賢い相続対策 前編 ～

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。

今回は特に読者の皆さんから人気の高かった『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、次回の具体的な相続税の試算と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。

(※今年4月より平成30年度の改正税制がスタートしています。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。)

## 1. 相続とは？

### 1-1. 相続の思わぬ落とし穴

相続・・・家族の誰かの死を前提に始まるテーマです。どんな家庭でも、「そんな話は出来ればしたくない。」「考えたくない。」と思うのが普通です。実際、このテキストを読みながらも「相続なんてその時になればなんとかなる。」

と思っているかもしれません。

時折話題に出る、多額の相続税を払わなければならなくなった人の話を聞いて、「自分の時には、どうなるのだろうか？」という不安を感じながらも、いつかは考えなくてはな

らないこの問題を先延ばしにして、毎日を送っているのではないのでしょうか？

親の立場からすれば、

**「自分が死ぬなんて考えたくない。」**

と思うのは当然のことですし、

**「税金は、財産を相続した子供たちが払うのが当然だ。」**

とさえ考えてしまいがちです。

相続する子供の立場からすれば、

**「相続なんて話を持ち出して、親の機嫌を損ねたら困る。」**

とか、



## 「相続の対策を考えたら、不吉なことが起こるんじゃないか。」

と考える、相続対策に関して無関心でいることを、非常に危険なことと分かっているが、心の中で良しとしているのではないのでしょうか。

確かに、相続対策をしていなかったために残された家族に莫大な相続税という負債を残したり、その挙句に、代々受け継いだ財産を処分しなければならぬといった事態に陥りかねません。

そんなことにでもなれば、あなたはこれまで大切に守ってきた財産、また家族を失うことになりかねません。子供の頃仲良く遊んだ兄弟が相続財産という魔物をめぐって骨肉の争いを始めるという、最悪の事態にまで発展してしまう可能性だってあります。

しかし、事前に対策を打てば相続のリスクは回避できます。

是非相続についての知識を身につけて、あなた自身の相続対策のお役に立てていただければ幸いです。

## 1 - 2. 相続対策と相続税対策

相続に際して考えることは、次の3点かと思えます。

- ① 相続税をいくらかでも少なくしたい。
- ② 相続税の支払いで、困らないようにしたい。

- ③ 相続人同士で争うことなく、遺産を円満に分割したい。

この3点が、そのまま相続対策の目的になります。

このうち、①と②は相続税に関することであり、③は遺産分割に関することです。

相続税に関することを「相続税対策」、遺産分割に関することを「相続対策」、納税資金をどう捻出するかに関することを「相続税納税資金対策」とし、それぞれ検討しなければなりません。

相続税対策については、相続税を試算し、現金・預金という金融資産と比較します。

相続税が、金融資産より多い場合には、節税及び納税資金に関する相続税対策を講じなければなりません。納税資金の手当てに関する対策、相続財産の減少に関する対策です。相続対策については、生活基本設計がポイントです。生前において、どのように相続人どうしで分割するのか決めておきます。方法は、生前贈与・遺言・死因贈与と3種類あります。「この財産は誰に」「あの財産は誰に」と決めておくことです。





「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

## 2. 相続税の課税評価の考え方

### 2-1. 相続税とはどんな税金か

(1) 相続税は、故人の財産を相続した配偶者や子供が納める

相続税は、人の死亡により、その人の財産をもらった妻（配偶者）および子供などにかかる税金です。

この財産をもらった人のことを相続人、死亡した人のことを、被相続人といいます。被相続人の財産を相続した相続人が、相続税を負担するということです。

(2) 相続税は故人の死亡の翌日から10ヶ月以内に納税しなければならない

相続人は、被相続人の住所地の税務署に対し、被相続人の死亡の日の翌日から10ヶ月以内に相続税の申告をしなければなりません。そして、申告のときに相続税も納めます。

### 2-2. 相続財産の計算方法

(1) 相続の財産の把握

- ① 現金、預貯金、有価証券、土地、家屋など金銭に見積もることが出来る経済的価値のあるもの全てをいいます。財産の評価はその種類によって評価方法が異なります。（次章「2-3.相続財産の種類と評価方法」参照）

② みなし相続財産

(注1)

**死亡保険金、死亡退職金、弔慰金など**

本来の相続や遺贈で取得した財産でなくても、経済的にみて本来の相続財産と同じ効果があるもの

(注1) ケースや金額によります

③ 生前贈与財産

**被相続人からの相続開始前3年以内の贈与または相続時精算課税制度の対象贈与**

故人の死亡直前に贈与を受けたものと、相続時精算課税制度を利用して故人の生前に課税猶予を得て贈与されたもの

④ 非課税財産

**生命保険金や退職手当金のうち一定額など**

生命保険金：500万円×法定相続人数

⑤ 債務・葬式費用

**債務：借入金、未払い医療費、未払い税金など**

**葬式：通夜費用、本葬費用など**

これらを合算すると相続税の課税価格が算出されます。

(2) 相続財産の把握

[課税価格の合計額] =  
 { [本来の相続財産] + [みなし相続財産] -  
 [非課税財産] - [債務等] + [一定の贈与財産] }



## 2-3. 相続財産の種類と評価方法

相続財産の種類		相続財産の評価方法					
土地および建物	自用宅地	①市街地および周辺の自用宅地：路線価方式 ②①以外の地域の自用宅地：倍率方式					
	貸家建付地	宅地の評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)					
	貸宅地	宅地の評価額×(1-借地権割合)					
	小規模宅地等の減額特例	宅地の利用状況	被相続人要件	相続人要件	適用対象宅地	減額割合	限度面積
		居住用	○	○	特定居住用宅地等	80%	330㎡
		事業用	○	○	特定事業用宅地等 特定同族会社事業用宅地等	80%	400㎡
			○	×	その他の事業用宅地等	50%	200㎡
	貸付用	○	-	不動産貸付用宅地等	50%	200㎡	
	借地権	宅地の評価額×借地権割合					
	自用建物	固定資産税評価額(建築価額の60%~70%程度)					
貸家	固定資産税評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)						
庭園設備	中古品としての調達価格×70% 中古品としての調達価格：課税時期においてその財産を財産の現況により取得する場合の価額						
現金預金	定期預金等以外の預貯金で課税時期現在の既経過利子の額が小額なものは預入残高 定期性預金の場合は預入残高+既経過利子の額						
有価証券	上場株式	上場株式は次の4つのうち最も低い価格で評価する					
		課税時期の終値 課税時期の属する月の毎日の終値の平均値 課税時期の属する月の前月の毎日の終値の平均値 課税時期の属する月の前々月の毎日の終値の平均値					
	非上場株式	類似業種批准価額方式：評価会社と事業内容が似ている上場企業の株価・配当・利益・純資産をベースに自社株を評価 純資産価額方式：所有資産の相続税評価ベースの純資産価額により自社株を評価 発行会社を大会社・中会社・小会社に区分し、上記2方式または配当還元方式により評価					
		株式投信・公社債投信とも、相続開始日の基準価額					
投資信託	株式投信・公社債投信とも、相続開始日の基準価額						
貸付信託	元本の額+(既経過利息-源泉徴収税額)-買取手数料						



「愛知土地活用ドットコム」でクリック！

ゴルフ会員権	相場の70%程度
動産	中古品としての調達価格 (課税時期においてその財産をその財産の現況により取得する場合の価額)
書画骨董	販売業者が所有する書画骨董品の価額は、棚卸商品として評価 販売業者以外が所有の書画骨董品の価額は売買実例価額、精通者意見価額などを参酌して評価
生命保険金	法定相続人1人につき500万円の非課税あり
死亡退職金	法定相続人1人につき500万円の非課税あり
生命保険契約に関する権利	平準払いの契約…(既払込保険料の合計額×70%) - (保険金額×2%) 一時払いの契約…一時払い保険料の額
弔慰金等	業務上死亡…賞与以外の普通給与の3年分 業務外死亡…賞与以外の普通給与の半年分
贈与加算額	相続開始前3年以内に被相続人から財産を贈与により取得している場合には、贈与により取得した財産の価額が相続税の課税価額に加算される 平成15年制定の「相続時精算課税」を選択している場合、選択時よりの贈与額が加算される
債務控除/寄付金等控除	
債務	借入金・アパートの預かり敷金・未払医療費 被相続人にかかる未払い所得税・住民税・固定資産税等
葬式費用	通夜費用・本(蜜)葬費用・死体の搜索、運搬費用 葬式前後に生じた出費で通常必要と認められるもの
寄付金等	国・地方公共団体・特定の公益法人に対する寄付金等

(資料提供) 特定非営利法人 全国土地活用研究会

今回は、

「相続税と賢い相続対策～後編」です。

ご期待下さい！



 §あいち資産形成倶楽部からのお知らせ 

あいち資産形成倶楽部 定期勉強会は、2018年10月13日を持ちまして終了いたしました。  
長きに渡りご愛顧いただきありがとうございました。



## §炭を使ったペット共生賃貸マンション 完成内覧会のご案内

### CentoFiore 神宮

\*\*\*\*\*

日程：2019年2月16・17日(土・日) 10:00~16:00

会場：名古屋市熱田区花表町1201,1212

(名鉄「神宮前」駅東口より徒歩5分ほどの場所です)

問合せ：株式会社花田工務店 名古屋支店

TEL.052-882-0441 FAX.052-882-0479



2019年2月に、自社物件『CentoFiore 神宮 (セントフィオーレ じんぐう)』が竣工を迎えます。

こちらのマンションは、室内の湿度の調整を目的とした調湿木炭“炭八”を全居室の天井裏に敷き詰めています。“炭八”には下記4つの効果があります。

- ①調湿
- ②防音
- ③消臭
- ④省エネ



一般的に新築時に気になると言われる建築建材のニオイが気にならず、居室内が快適な湿度に保たれていることを完成内覧会で体感していただくことが可能です。

同時に、防音や省エネについての効果も詳しくご案内させていただきますので、ご家族やご友人をお誘いあわせの上、是非ご来場ください！

2019年1月中旬頃に、完成内覧会の詳細を弊社ホームページに掲載予定です。ご不明な点がありましたらホームページをご覧ください。お電話にてお問合せください。

#### ◇建物のご紹介◇

〈構造・規模〉鉄筋コンクリート造6階建て  
 〈間取り・戸数〉1LDK15戸・1K20戸  
 〈建物附帯設備〉モニター付オートロック、防犯カメラ、宅配ボックス、ペット洗い場、敷地内駐車場—8台、屋内駐輪場—36台、屋内バイク置き場—5台  
 〈各居室設備〉IH2口コンロ付キッチン、追い焚き・浴室乾燥機能付ユニットバス、温水洗浄機能付トイレ、インターネット無料



「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

# 「絵と図表でわかる 平成30年版 相続・贈与の税金」

無料進呈 先着20名様限定 12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。

長年にわたり苦勞して築き上げてきた財産をどのように維持し、いかにスムーズに次の世代に引き継いでいくかということが、今まで以上に大切な課題となるのは間

違いありません。

この冊子では、絵と図表を用いて、相続や贈与に関する基礎的なポイントが分かりやすく紹介されています。

これから相続対策を検討される方や相続税・贈与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	( )	-



差出有効期間  
2020年7月31日  
まで

豊橋市中世古町 121  
株式会社花田工務店 行

料  
金  
受  
取  
人  
払  
郵  
便  
  
豊  
橋  
局  
認  
承  
6048



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12月20日です。