

トライ

不動産活用情報誌



発刊にあたって・・・

金融危機から2年がすぎ、銀行も淘汰から再生へ金融再編の新しい時代へと変革しています。

新しい西暦2000年がスタートしました。私どもの会社も、今年10周年を迎える事になります。思えば設立以来、資産家（地主・家主）の皆様の相続問題、又不動産の活用問題とお手伝いをさせて頂いてまいりました。豊中のコンサルティング（相談）事務所も3年を迎える新しい年に、情報小誌“トライ”を発行させて頂き、少しでも大変革の時代の情報を資産家（地主・家主）の皆様の立場に立ってお届けできれば、と考えております。

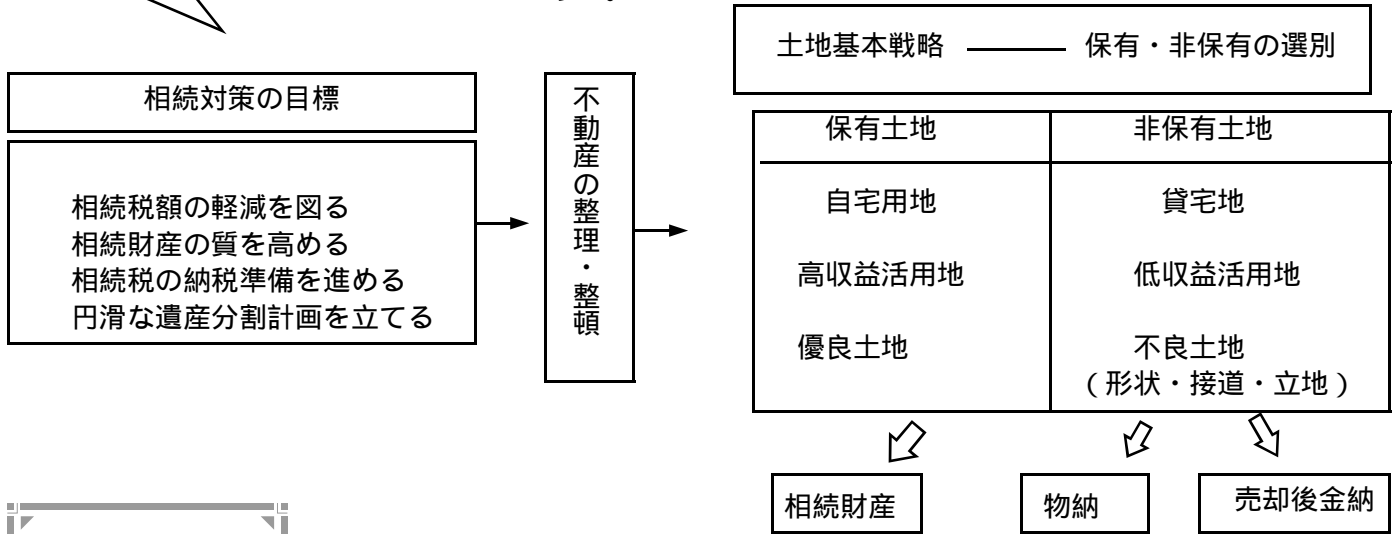
資産デフレがすすむ中、不動産の価値はまだまだ減り続け、税負担は増え続ける時代に相続を考えますと、次の世代に質の高い良い財産をより多く承継させるにはどうしたら良いのか等、これからも長期的な見通しの重要性を考え、将来の資産家（地主・家主）の皆様のお役に立つ事を心から願って、ご提案・ご相談をさせて頂きたく考えますので、今年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます

2000年1月 株式会社ダイキュウ 相談室長 大西 和彦

Vol. 1

保有・非保有の選別

相続を考える時、どの土地を保有し、どの土地を非保有する
のか、適切な選別が肝心なことであり、**収益性と換金性の物差
しで計る**、それがこれからの時代の土地基本戦略ではないで
しょうか。



問題点の把握

貸宅地・古い貸家・古い文化住宅等、低収益（負の資産）の現況を
調査・診断する事が大切です。

貸宅地

収益性が低く、換金性が悪いのに対して、相続時の評価が高く、課税される
相続税は高額であり、地主さんにとって“負の資産”になりかねません。

地代を毎年値上げすることは難しいのに、固定資産税だけは大幅に上がって
いこうとしている、又、貸宅地を物納するためには、法律や環境など条件を満た
している必要があり、“物納不適格”と判断されないためにも、事前の調整が
必要です。

古い貸家 古い文化住宅

家賃の値上げはままならず、収益性は低く、借家人付きの物件では、換金性も
悪い、いかにせん居住者の権利が強い借家法規定があり、立ち退いてもらうのも
難しい、というのが現実です。

古い貸家・古い文化住宅だから家賃が安い、安い家賃で割に合わないから、
修理・修繕がなおざりになる、なおざりで修理・修繕ができないので値上げが
できない悪循環におちいります。建物は古くても、土地の評価額は高いので、
固定資産税も相続税も高額になる、さらに、その古い貸家・古い文化住宅を
土地・建物ごと物納する、という考えはほとんどの場合、税務当局の物納基準
で管理・処分不適として物納不可となると思います。

問題点の解決

今まで述べてまいりました問題点は、その状況を10年続けても20年続けても、相
続税納税額に見合う金融資産を蓄積することは不可能です。そういった不良資産を
組み替えて、優良資産にすることで、相続税の軽減もはかれ、収益性が向上します。
このような財産状態は、早期に作り上げるほど金融資産が蓄積され、金融資産と納
税額とのバランスが好転します。

相続対策はどうするか

時期に応じた対策を！！

相続対策は、時期を考慮して、それに応じた対策をたてなければいけません。
 対策としては、事前対策・事後対策といろいろありますが、肝心なことは、相続人全員の幸福と発展への方策をたて、かつ、相続人全員の納得のいく対策をたてることです。

どんな対策があるか？

