



平成30年4月10日
Vol. 162

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

気持ちが新しくなる季節

子どもたちの春休みがおわり、ホッとしております(笑)。また次の学年に進級し、「何組になった」「〇〇先生やったよ」などの話を聞きながら、自然とわたしの気持ちまで新しくなった気がします♪

加来



Q、「相続税対策として、銀行から借入してアパートなどを建てるのがよい、と言われますが、本当にそうなのでしょうか？」

親から引継いだ土地があります。よく色々なハウスメーカーが、「土地にアパート建てませんか？借入しておく相続税対策になりますよ」と言われますが、本当にそうなのでしょうか？

A. ある意味正しいですが、ある意味、間違いです

借入は相続税対策になるのか

借入すると相続税が安くなる？

結論から申しますと、借入するから相続税が安くなるわけではありません。

借入したお金でアパートやマンションなどの建物を建てるから相続税対策になるのです(ただし、賃貸経営の視点は別問題です)。

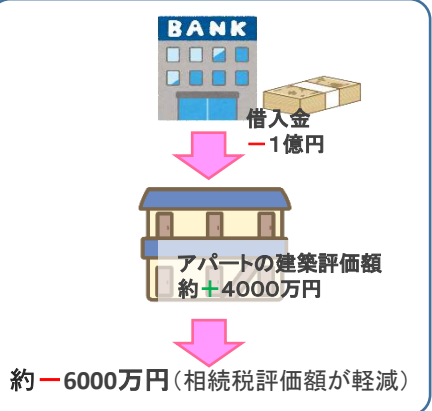
たとえば、左図のように現金一億円を銀行から借りて、そのまま手をつけずに保有した場合、借入一億円はマイナスになりませんが、プラスの財産として一億円が入るので、プラスマイナス〇。つまり、何も相続税対策にはならない、ということがわかります。



建物を建てる効果がある

では、借入したお金で、建物を建てるとうなるか。それは左図のように、現金では一億円だったものが、建物の相続税評価では約四割程度になります。

そのため、現金として考えると増減はないものの、相続税評価額でみると約六万円正味財産が減るので、結果として相続税額が軽減されることとなります。



また、賃貸アパート・マンションなどを建てることで、もともと所有していた土地の評価も下がるため、賃貸アパート・マンションが相続税対策といわれる所以です。

まとめ

とは言え、目的が何なのか？また、賃貸経営がうまくいくのか？を当然考慮した上での判断になります。

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、賃貸物件における『施設賠償保険』のお話です。

賃貸物件をお持ちの方は、必ずご一読下さい。

施設賠償保険とは、アパートやマンションの維持・管理の不備や、構造上の欠陥などが原因となり、入居者や通行人等にケガをさせたり、入居者をこわしたりしたために発生する賠償責任のための保険です。

たとえば、建物の床がぬけて入居者がケガをした・マンションの壁がおちて、とおりがかりの人に当たったなど、アパートやマンションの安全性の不備や構造上の欠陥によってある日突然、大家さんに賠償責任が発生することがあります。



その場合の賠償金額は数万円から数億円になる可能性があります。

火災保険に加入されていても、賠償保険には未加入という方も多くいらっしゃいます。

施設賠償保険という名称以外にも、建物管理賠償保険や建物所有者賠償保険という名称の場合もありますので、気になる方は当社までお問い合わせ下さい。

《編集 加来》

《資産管理部 柴田》



加来の

先月のグッときた本の紹介

『素直な心に花が咲く』



著者：池田繁美

出版：モロロジー研究所

生きていくなかで、人は皆いろいろな壁にぶつかり、悩み苦しむことがあると思います。

でも、それは、誰かのせいではなく、起こるすべてのことは、自分に原因があるのだということ。本のなかに『誰もが、「素直」という幸福の種を心に持っている。自分を見つめ正していくことで、「素直」という種から、美しい自分の花を咲かせ、味わい深い人生を送ることができるようになっていく』とありました。

わたしも自分を見つめ正していくことで成長し、まわりにも良い影響を与えられる人になりたいです。

ひとこと不動産業界

“地方圏の上昇 顕著に”

国土省が27日発表した2018年1月1日時点の全国の公示地価の全用途平均は3年連続で上昇した。インバウンド（訪日外国人）需要や雇用環境の改善が地価を押し上げた。地方4市（札幌、仙台、広島、福岡）の上昇率は住宅地、商業地とも三大都市圏を上回った（日本経済新聞より）

ウチ。こんなことやってます

春の風が快い季節となりましたが、みなさまお元気にお過ごしでしょうか。

昨年11月に花だんに、お花を植えたのですが、寒波もあり、なかなか開花してくれませんでした。

ちゃんと開花してくれるのか心配していたのですが、春のあたたかさを感じるようになって、ようやく冬ののり切った花たちが開花してくれました。

ただいま、絶賛満開中です！



いまが見ごろですよ～♪

ぜひ当社近くにお立ち寄りの際は、花だんに咲く色とりどりの花をお楽しみ下さい。

《加来不動産を美しくする委員会

今井佳子》

今井佳子の感動体験

3月31日（土）に会社近くの八幡八幡神社でスタッフとスタッフの家族総勢20名で花見を楽しみました。

連日の晴天のおかげで、満開の桜の下での花見となりました。

神社は、桜だけでなく、チューリップや菜の花など春の花も満開です。満開の春の花に囲まれると、それだけで心がほっこりしました。



我が家は、娘3人と一緒に参加しました。子どもたちは、本当に会社の行事が大好きで、今回もとても楽しみにしていました。

ひさしぶりに会うスタッフの子どもたちともすぐに打ち合わせ、みんな仲よくすごしていました。

おいしいお酒や焼肉、温かい鍋を堪能した後、みんな大好きビンゴ大会です。

今回、私と井料が見担当として準備してきました。みんなのよろこんでくれる姿を想像しながらビンゴの景品を購入しました。

目当ての商品をゲットしてよるこぶ人、なかなかビンゴでできずにくやしがる子どもなど様々でしたが、みんな楽しく盛り上がる事ができました。

この日は、井料の41歳の誕生日でしたので、サプライズで誕生日祝いもおこないました。

人数分のプチケーキにろうそくを立てて、祝福のクラッカーをならしてのお祝いです。

4月から禁酒するということが知らず、誕生日プレゼントはウイスキーにしてみました（笑）。



今年も、みんなの笑い声と素敵な笑顔が満開のお花見を行うことができました。

《今井佳子》