

家主と地主[®] Vol.39

**こんな手もあった！
借金苦を跳ね除けた家主奮闘伝**

**来年1月から相続税増税へ
不動産所有会社設立で資産を残す**

**経費で落とせる
低コストセキュリティ商品**

女性目線で設計した人気物件



地主の資産防衛

こんな時は どうするの② (第6回)

相続が発生した場合、不動産を所有したことがない方が活用方法が判らず、相談先として地元の不動産業者にご相談をして売却してしまい、その後、失敗したと嘆いている方を見かけることがございます。そこで、売れない・使用しない・不動産を相続してしまつたらどうすればいいのかについて、以下に事例を記載いたしました。

代々続いた農家の方で、相続財産として畑を引き継がれましたが、サラリーマンで兄弟も妻も畑を耕す考えはありません。また、アパート等の建物を建てることのできない

20%増しの支出を見込み不慮の事態に対応

土地について「先祖代々の土地であり何か良い方法はないでしょうか？」という相談を受けたことがあります。

農地の活用は、農業継承者でなければ活用はできませんが、農業従事者で活用して頂ける方への売却は可能です。

最近の相続において、後継者が農業以外の業種に従事しており、先祖代々の土地を維持していくことができない状況が多くあります。そんな中、自分で活用できないために、売却して現金化することで住宅ローンの返済並びに子供の教育資金への転換ということも一つの施策としての活用もよろしいと思います。

または、財産の組み替えとして収益性のあるアパートやマンションなどを取得することもお勧めします。ただし、以下のような条件をクリアできたかどうかで判断します。

- ① 新たな投資資金は最小限に抑えられるか
- ② 不動産の立地は駅近くか幹線道路沿いで集客に優位な立地であるか

③ 近隣が住宅密集地であり、賃貸に適している立地を選定し、この条件を基に組み替えをすることができるか

この3条件を満たす場合には、結果的には先祖代々の財産を守ることにつながり、次世代に向けた財産構築となります。相続の前に先代と十分な話し合いと施策検討をされることをお勧めします。

事業継承者がいない場合 M&Aも一つの選択肢

次の相談は製造会社を経営している方で、土地は個人所有で建物は会社所有です。後継者がいないことから今後の老後において、会社運営ができなくなつた場合に、不動産に関する活用方法はどの様にするべきなのでしょう？

近年経営者の高齢化が目立つなかで、後継者問題で会社運営に悩んでいる経営者も多く見ます。親戚や社員の中で後継者を探すものの後継者が見当たらない場合には、会社の事業自体を譲渡するM&A

という取組みもあります。

不動産も含めてM&Aをした時も不動産を含めないでM&Aした時でも、不動産賃貸業への事業の転換を検討すべきたと思えます。子供はいるが別の会社に勤務しており現事業を継承することができない方や、事業自体を継承したくない子供がいる方の場合には有効的な活用方法と思います。

住居系・テナント系と現状の立地によって検討すべき項目に違いはありますが、第三者への賃貸業種により、子供も継承しやすい形に切り替えることができます。

また、子供たちが管理会社を設立し不動産管理法人の役員となり、収益基盤を確保すること、スムーズに次世代へ継承することができます。

ただし、建築に伴う費用や入居者選定などを誤ると収支バランスが崩れた不良資産になってしまうことから、充分な計画と有益なアドバイザーを見つけることが必要不可欠です。

よく、金融機関や不動産業者などからの紹介で建築業者を選定する方がいますが、第三者の視点で検証できる協力者と進めることをお勧めします。

賃貸業の事業計画においての策定基本方針として、収入を80%と見込み、支出を120%で算定することで、不慮の事態になつたとしても返済に支障をきたすことはないと思えます。また、金融機関からの資金調達もスムーズに行うことができると思えます。

具体的には、第三者の専門的なアドバイスを基に、現状分析をして、事業計画書を作成し、税務対策と継承対策と収支バランスを織り込んだ取組実施をお勧めします。



船井財産コンサルタンツ東京銀座
代表取締役社長
藤間秋男氏

Profile
1975年、慶応義塾大学卒業後、82年に藤間公認会計士税理士事務所を開設。2000年、船井財産コンサルタンツ東京銀座を設立し、代表取締役社長就任。
<http://www.fzc.co.jp>

家主と地主 Vol.39|2011

CONTENTS

- 9 **この人に聞く** NPO法人住宅再生推進機構 堀本雄一氏
- 11 **業界トレンド最前線!**
- 16 **哲学する地主** 吉原勝己オーナー
- 38 **リノベーション成功事例**
- 42 **家主座談会** ~大阪不動産投資家編~
- 45 **コミュニティーを考える** 大森ロツヂ
- 47 **グリーン活用で変わる賃貸住宅の付加価値**
- 48 **写真は語る** 海陽亭 札幌店
- 58 **賃貸住宅市場の名プレイヤー** 横濱快適住環境研究所 石川龍明社長
- 60 **データで見えた** 20・30代、単身男女の水回りに求める設備
- 62 **家主の会 近況レポート**
- 66 **地方都市オーナーレポート**
- 76 **不動産・相続対策に関するQ&A**
- 79 **アイデアの泉**
- 82 **解決! テナントトラブル Q&A**
- 84 **賃貸経営と家族**
- 109 **不動産オーナーのためのイベント情報**
- 110 **不動産経営に役立つ書籍案内**
- 111 **歴史探訪**
- 112 **名店を訪ねて** 高木屋
- 130 **賃貸住宅経営セミナー in仙台**
- 133 **次号予告**

表紙の写真



高齢者住宅・介護施設を運営するシスケア（東京都新宿区）が手がけた「ご隠居長屋和楽久ぼっくい」。独立法人住宅金融支援機構の理事長表彰賃貸マンションに選ばれた。

強力連載

- 49 **エッセー** 榎本ゆかり編集長の一刀両断
- 68 **投資** 海外不動産投資
- 69 **相続** 相続で幸せになれる人
- 70 **防犯・防災** アパートマンション経営における危機管理
- 71 **経済指標** 不動産オーナーに必要な経済指標の読み方
- 72 **法律** トラブルを回避する賃貸借契約
- 74 **税務** 土地評価と相続税還付の実態
- 78 **借家** 定期借家契約の実務応用
- 86 **株式** 千葉明の株式一本勝負
- 88 **株式** 注目銘柄研究
- 96 **借地** 借地・借家問題 解決コンサルティング
- 97 **融資** 知っておきたい融資の注意ポイント
- 98 **土地購入** 土地選びを成功させるチェックポイント
- 99 **相続** まんが・トラブルマンション解決記
- 104 **高齢者** 地主目線の高齢者住宅
- 105 **資産運用** 地主の資産防衛
- 106 **賃貸経営** お悩み解決あるある大百科
- 108 **管理** ペット共生物件 成功の秘訣
- 126 **イカアポイント** 空室を防ぐ! カラーだけでこんなに変わる!
- 132 **建方サイン** 誰でもかんたんカラーコーディネート術

第1特集

18 こんな手もあった!

借金苦を跳ね除けた 家主奮闘伝

20 第1章 親から承継するもマイナスから開始サラリーマン時代の営業力生かす

30 第2章 購入前には想定外のトラブル発生にマネジメント力を発揮して解消

第2特集

50 来年1月から相続税増税へ

不動産所有会社設立で資産を残す

第3特集

92 10万円以内で付加価値アップ

低コストセキュリティ商品

好評連載

113 人気物件の生みの親 建築家の実像に迫る

アップ 楠本公哉社長

第4特集

118 女性目線で設計した人気物件