



石橋レポ 第4号

発行日：平成26年10月1日(隔月1日発行)



杉浦のつぶやき



皆さん、こんにちは、開発部の杉浦です。朝、晩はめっきり涼しくなり、スポーツやレジャーに気持ちの良い季節となりました。我が家でも上の子が公式テニス部、下の子が軟式テニス部に所属しておりまして、私も右手に公式ラケット、左手に軟式ラケットを持ち、時々家族でテニスを楽しております。体力的な衰えは否めませんが、運動して汗をかくことは気持ちがよくビールもうまいため、健康管理のためにも娘達が誘ってくれるうちは続けていきたいと思っております。

また、今年の夏は雨が多く、広島では豪雨により甚大な被害が出てしまいました。近年は異常気象が多く発生し、何十年に一度と言われる豪雨が頻繁に発生しております。あまりの被害の多さに、損害保険会社各社は10年超の長期契約について、保険商品の長期間にわたる収支予測が難しくなったとして、新規の引き受けを停止すると発表しました。加えて保険料も値上げになるなど、家庭の負担も重くなりつつあります。収入増が期待できない経済状況ですので、保険の見直しも必要かもしれませんね。

今月のテーマ

アパート建築は『相続対策』として本当に有効か？

皆さんは**相続対策**と聞いてどんな事を思いつかれるでしょうか。よく耳にされるお話としては、**アパート建築**ではないかと思いますが、「実際のところはどうか？」と、疑問を持たれている方も多いのではないのでしょうか。そこで今回は「**賃貸経営**」の実態に迫ってみたいと思います。

アパート建築は相続税を安く抑えるための対策(**節税対策**)で、簡単に言いますと、アパートの建築資金で借金(**マイナスの財産**)をつくり、相続財産(**プラスの財産**)から差し引いて**相続財産の圧縮**を図るものです。また、土地自体の評価も**貸地の扱い**を受けることができるため、**更地の評価から15~20%程度の評価減**を受けることができ、まさに一石二鳥の節税対策なのです。更に言えば、年金以外の安定収入を確保できることもでき、**高い入居率が続くのであれば**、まさに至れりつくせりの対策であると言えます。

しかしです、現在の日本では少子高齢化で人口が減少し、住宅の空き家率も13%を超え、**アパートの空室**も多く見受けられるようになりました。**家賃の値下げ**や**修繕費の支出**などで、苦しい台所事情のオーナーさんも多くなっています。相続の節税対策で作った借金が重くのしかかることになり、最悪のケースでは**ローン破たん**となり、アパートどころか全てを失うことに繋がりがねません。そのようなことのないように、アパート経営される場合には、事前の**市場調査と賃貸経営のリスクを見込んだ収支計画**が**とても重要**になってきます。**将来の家賃の見直し**や**入居率**を甘く見ている収支計画をよく見かけますが、やはり計画段階では厳しめで丁度です。その上で賃貸経営が成り立つと判断できない計画では、やるべきではありません。目先の数字だけ追いますと、後から痛い目に合うのは、あなたの大切な家族である相続人です。アパート建築だけが相続対策ではありません。他の資産と合わせて総合的に判断することが重要です。でも実際のところ「**どうしたらいいかわからない**」という方が圧倒的に多いのではないのでしょうか。そんな方は、是非私までお気軽にご相談下さい。まずは**現状把握**から始めましょう。



ちょっと一息頭の体操

<前号の答え>

2	6	4	7	3	8	1	5	9
3	1	8	4	5	9	7	2	6
9	5	7	6	2	1	8	3	4
7	9	2	8	6	4	5	1	3
8	3	6	2	1	5	4	9	7
1	4	5	3	9	7	6	8	2
6	7	1	9	8	2	3	4	5
5	2	3	1	4	6	9	7	8
4	8	9	5	7	3	2	6	1

<数独のルール>

- 1、空いているマスに1~9の数字をいれる。
- 2、縦・横の各列及び、太線で囲まれた3×3の
'ロック'内に同じ数字が複数入ってはいけない
ルールは以上です。簡単ですね。

でもやってみると意外に難しいですよ。

正解は次号にてお知らせします。

<問3>

		2		1				
	9		3			4		
2			8	6				3
7				8				6
	2						1	
	4			7				8
	5			9				6
		1			8		9	
			7	6				

● お問い合わせ先

石橋建設興業株式会社

碧南市山神町2丁目72番地

TEL: 0566-42-8181

FAX: 0566-42-8833

E-mail: ishi1957@oregano.ocn.ne.jp

ホームページ:

石橋建設興業

検索

● 営業内容

・土木工事

・建築工事

・造園工事

・舗装工事

・アスファルトガラ、コンクリートガラ、建設発生土のリサイクル

・重機械の施工

・建設用資材の納入販売

・宅地建物取引業

第二事業部 開発部 都築一雄(携帯)090-1235-0237 / 杉浦幹夫(携帯)080-2658-3035