川崎中央プランナー NEWS

不動産と“相続準備”＆etc・・・　　**2022 年 4 月号**

相続準備と“資産の組み替え”のポイント

皆さん、こんにちは。今回は、最近多いご相談、不動産の相続準備の為の、資産の組替えについてお話ししますね。

相続準備としての、“資産の組み替え”には4つのポイント!!があります！

❶ **不動産の相続税評価の圧縮**⇒所有資産全体の「収益力」・「換金力」・「節税力」を高め、将来の相続に備える。

❷ **不動産を 3 種類に分類する**⇒① 維持すべき土地 ② 利用すべき土地 ③ 換金すべき土地

❸ **不動産の評価と資産の組替**⇒① 相続税評価額が「高く」・収益性が「低い」不動産 **を** 相続税評価額が「低く」・収益性が「高い」不動産 **に** 買い替える ② 価値を生まない不良資産（貸地・古アパート・崖地・無道路地・別荘地）を優良資産に組み替える。

❹ **資産の組換えと法人化をセットで行う**

ホップ　収益性が低い不良資産を売って、キャッシュに換える

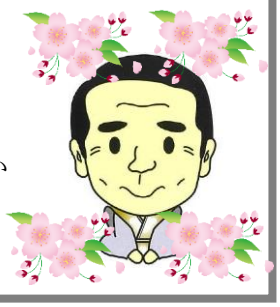
ステップ　キャッシュを出資して、法人（資産保有会社）を作る

ジャンプ　法人名義で優良な、収益不動産を取得する

資産の組替えの最大のポイント「**立地**」という“不変要素”を“可変要素”に変える事です。土地は利用してこそ意味がある。「土地持ち」ではなく「**資産家**」になることを目指しましょう！！

ご相談は！川崎中央プランナーへ！お声かけ下さいね！

男性スタッフのひとりごと（会長の木村教義です！！）「桜月記」



春の桜は寒い冬から抜け出して、未来への息吹きや希望、そして、人の成長を感じます。川崎周辺でも“大師公園”、“富士見公園”、“夢見ヶ崎公園”が有名ですね。この美しい桜。特に“染井吉野”は“てんぐ巣病”にかかりやすく、最近では品種改良もすすみ、病気に強い桜や四季いつでも咲き誇る“仁科乙女”などが開発されています。桜の世界も時代の変化を受け進化しているのですね。

株式会社　川崎中央プランナー

〒２１０－０００５　川崎市川崎区東田町５番地５（市役所前）　☎０４４－２４６－５８３１

《なぜ？建物は壊れてしまうのか？》

『世界貿易センタービルはなぜ？崩壊してしまったのか？』

2001 年 9 月 11 日のテロで、世界貿易センタービルが崩壊して 20 年が経過しました。
実は、**超高層ビルに飛行機が衝突したのは初めてではありません。**
あのキングコングも登った近代アメリカの象徴**エンパイア・ステート・ビル**に、１９４５年７月２８日にＢ－２５爆撃機が衝突しました。

AP 通信

その日は霧が深くたちこめていました。そのため、操縦士は現在位置を見失い、ニューヨークのマンハッタンの中を飛行していることに、まったく気がつきませんでした。 操縦士が気がついた時は、すでに目の前に１０８階建のエンパイア・ステート・ビルが立ちはだかり、アットいう間に７９階（地上２７８ｍ）に激突しました。**さて、皆さんに質問です！激突したＢ－２５爆撃機はいったいどうなったでしょうか？なんと、Ｂ－２５爆撃機は翼を折られながらも、ビルの中を突きぬけ、隣のビルの屋根に突き刺さりました！**搭乗員３名と、衝突した階にいた１１人の合計１４人が亡くなりました。しかし、エンパイア・ステート・ビルはびくともしませんでした！Ｂ－２５爆撃機は重量**１１トン**、 かたやエンパイア・ステート・ビルの重量は**８，０００トン**。人の体重で言えば、体重差は実に**700倍以上**！びくともしなかった事は理解できます。

それでは、なぜ？世界貿易センタービルは崩壊してしまったのでしょうか？実は、エンパイア・ステート・ビルの事故の教訓から、世界貿易センタービルはボーイング７０７型機（１１９トン）が衝突することも想定して設計されていました。実際に衝突したのはボーイング７６７型機（１２５トン）でしたが、**飛行機の重さは想定内**でした。 しかし、**衝突時のスピードが想像以上**でした。ボーイング７６７型機は速度を増して意図的に突っ込んだ為、その**衝突時のエネルギーは考えられていた８倍程度**になりました。それでも世界貿易センタービルはすぐには崩壊せず、約１時間後に崩れ落ちました。原因は飛行機のガソリンに火が点き、その為に重要な構造部分である鉄骨の強度が半減し、自分の重さに耐え切れず崩壊してしまったと言われています。

これらの事実から学ぶことは、過去の失敗体験などからいくらアクシデントを想定していても、**想定外のアクシデント**が常に起こりうるということです。それらのアクシデントをすべて未然に防ぐことは不可能です！残念ですが、わたしたちに出来る事は、可能な限りリスクがある所へは近づかないことでしょうか。リスクはその人の行動しだいでは８割以上減らすことが出来ると言われています。たとえば、**「電車の先頭車両には乗らない」・「車を運転する時は、右車線を走らない」**などかな～？と、・・・。

《無料相続相談会のご案内》

第5回《川崎市無料“相続”相談会》

●相続の手続きがわからない●空室や遠方の不動産を相続した●遺言の書き方がわからない●きょうだい間で財産を公平に分けたい●節税対策を何から始めたらよいかわからないなどなど！！**ご家族の感情などが絡み合っている時は**、プロに相談して対策を練っておくことは重要です！！

お問合せ・予約　044(246)5831

●**日　時**　５月１４日（土）/１７日（火）
●**会　場**　宮前市民館（ 第３会議室）
川崎市宮前区宮前平２―２０―４
●**時　間**　10 時から 16 時 30 分
●**相談員**　藤田温久　（弁護士）
中瀬奈都子（弁護士）
嶋内雅人（会計事務所.不動産鑑定士）
木村真教（宅地建物取引士）　他