



中央プランナーNEWS

“資産”の組み換え



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に、資産の組み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！



- ① **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。
- ② **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
- ③ **不動産の評価と資産の組み替え**⇒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。

④ 資産の組換えと法人化をセットで行う事も検討

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



資産の組換えの最大のポイントは「**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ります。「土地持ち」ではなく「**資産家**」になることを目指しましょう！！

ご相談は中央プランナーへ！お声かけ下さいね！



不動産は、長期的な視野に立ち『資産の組み換え』・『見直し』
『メンテナンス』などを継続して行なってゆく事が大切です！！



《今月のトピックス!!》



① 家族で守る不動産 vol.10「わが家の不動産戦略」資産を“家族をつなぐかすがい”にするために 4月17日掲載



今回は、日本の不動産に関する「税制」を解説します。

全てを完璧に理解するのは専門家でも至難の業。大切なのは、自分に関わりがありそうなポイントの大枠を捉えておくこと。また自己判断せず、早めに税務署や税理士さんに相談することが失敗しないコツです。不動産にまつわる税金は「買う時」・「持っている時」・「売る時」の3つのステージがあります。



川崎市・幸区

① 購入時の税（住宅ローン減税・印紙税など）⇒住宅ローン控除の条件や登録免許税の軽減措置など、「今がお得」なルールがあります。最近では電子契約による印紙代カットなど、コスト削減の手法も多様化しています。② 保有時の税(固定資産税) ⇒居住用建物が立つ土地には軽減措置があります。ただし空き家を放置して「特定家」に指定されると、減税対象外となる恐れがあります。③ 売る時の税(譲渡税) ⇒不動産売却益には税金がかかりますが、マイホームの「3000万円控除」や相続空き家の取り壊し特例など、節税ルールが豊富です。④ 相続に関わる重要な変化⇒最近の改正で特に注目は「購入直後のアパート等の評価」についてです。※ 令和9年以降、取得5年以内の貸付不動産は相続が厳格化され、極端な節税が困難になります。「売り時・買い時」は、こうした税制改正とご家族の状況を併せて判断すべきです

当社では、税理士と一緒に最新の情報を踏まえた最適なタイミングのアドバイスも行っております。「これってどうなるの?」という疑問があれば、ぜひお気軽にお声がけください。次回は「我が家の相続戦略」についてお届けします

② 建築費高騰と融資のしくみ ～借金は「悪」なの?～



建築費が高騰する今、大規模修繕や建て替えを躊躇されるオーナー様が増えています。そこで鍵となるのが「融資」の考え方です。融資の本質は、単なる借金ではなく「時間のショートカット」です。何十年もかけて資金を貯めるのを待つのではなく、未来の利益を「今」手に入れ、すぐに稼働させるための道具なのです。確かに金利（手数料）はかかります。しかし、「支払う金利 < 家賃収入 + 節税効果」という計算が成り立つなら、それは損ではなく「価値ある投資」となります。むやみな支出は不要ですが、迷われているなら一度シミュレーションをしてみませんか? 「何もしないリスク」と「融資の価値」を数字で可視化し、最適なプランをご提案します。

