

# 「相続財産の上手な増やし方！」要旨

相続の目的は、①相続人全員の「豊かな生活設計」②「円満な遺産分割」であり、③にやっと「節税」です。p. 1

遺産分割10箇条…①リーダーにまとめるか、皆で現金化し分けるかを定める。②安易な共有(兄弟姉妹)はトラブルの元 ③相続人それぞれの10年後、20年後の生活を想像して分ける ④10ヶ月以内に納税できるように分ける。⑤二次相続対策も考えて分ける ⑥過去の共有関係も同時に解消する ⑦債務は、収益力のある資産とセットで分ける。⑧法定相続分や遺留分を過度に意識せず柔軟に考える。⑨親の想いを尊重して分ける ⑩感謝の気持ちで譲り合う。p.237

賃貸住宅や賃貸ビルなどの賃料が下落している主因は、グローバル化(世界の均一化)、少子・高齢化といった大きな構造変化がもたらしているものです。P.11

全国の賃貸住宅の平均空室率は約22%です。最も高い沖縄県で約30%、最も低い福井県でも約12%です。東京都28%、神奈川県でも約26%です。p.17

少子化で人口が減るのに、老後の収入確保や相続税対策でアパートや賃貸マンションの供給が増えるので、さらに空室率は高まるものと予想される。P.17

10年後に資産を増やす人は、保有資産の「仕分け」をして、価値が下がる資産を価値が上がる資産に組み替えていくことが出来る人です。P.20

10年後に価値が上がる資産とは、成長エリアの成長分野です。日本であれば、例えば、東京都心や東京の城南、城西地区の収益不動産でしょう。世界で見れば、アジアなどの成長国です。p.20

50代以上は、まず、高度成長＝インフレ時代の成功体験を捨てることです。デフレ時代の経営は、インフレ時代とは全く違う。否応なく、一握りの勝ち組と大半の負け組に分かれます。P.26

賃貸経営も「結果オーライ」の時代は、20年前に終わっており、今は、最適適地に適切な投資をした方のみが勝ち組です。P.26

インフレ時代の土地活用や相続対策は、節税に重きが置かれていました。しかし、本書がおすすめする「資産経営」は、まず人生設計があり資産設計があり、最後に節税対策という順番で考えます。損か得より、あなた自身と家族が幸せになれるかどうか、それが一番大切です。P.33

「心が荒むような資産運用は本末転倒」であり、「お金と人生の目標をつなげる事が資産設計です。」→「人生設計に正解はありません。幸福とは心のありようです」p.33

「資産管理会社」より「資産保有会社」が有利→アパートの建物だけを法人に売却他P.167

長男には事業会社、次男には資産管理会社を継がせるという手がある。P.188

事前に不良資産(不動産)を分割可能な優良資産に組み替えておくことで、結果的に相続対策にもなるという形がベストなのです。P.36

収益力、換金力、節税力のある優良資産に組み替えること自体が、相続対策になるのです。しかも、その効果は生前から発揮され、豊かな人生が送れます。p.38

相続対策の原則は、1. 分割、2. 納税、3. 節税です。この優先順位を間違えて、失敗する例が驚くほど多いのです。P.36

節税対策で、採算の悪い賃貸マンションやアパートを建ててしまったために、遺産分割できずに兄弟で揉めたり、納税資金が無くなった、デフレ下で家賃が下がり、空室が増えて収益性はますます悪化。P.36

建設会社や銀行の利益にはなったが、被相続人はストレスで寿命を縮め、相続人は借金の返済に苦勞する事になるケースが多い。P.36

人口が増え、若者比率が高い成長エリアとは？＝東京ならば、「城南、城西地区とその沿線」沿岸地域も有望です。

東京の城南地区とは、大田区、品川区、渋谷区、世田谷区、目黒区との通称であり、城西地区とは、新宿区、杉並区、中野区を指す。

成長エリアをグローバルに見れば、アジアの新興国＝マレーシア、インドネシア等は実質経済成長率は5～10%、インフレ率は3～6% P.146

- ### 相続対策－不変の鉄則10箇条！
1. 相続対策は、①分割、②納税、③節税の順
  2. 「財産の棚卸し」で現状を把握する。→財産目録を作成し、相続税評価額を算定し、時価も調べる。
  3. (分割対策)遺言書作成は必須事項
  4. 「守る資産」「納税用資産」「活用する資産」に分ける。
  5. (節税対策)相続評価と時価の乖離を突く(利用する)
  6. (分割・節税対策)生前贈与を活用する。
  7. 「節税」だけのアパートはダメ。「収益力」を優先する
  8. 別荘などを処分して資産をシンプルにしておく。
  9. 相続対策等の知識だけでは効果なし。出来ることから即実行、ただし、節税対策からスタートしてはいけない。
  10. 「誰に相談するか」で成否が決まる。→専門家のネットワークを持っている、相続のプロなら間違いない。P.50

収益不動産の収益力は◎。ネット利回り7%以上の不動産もあり、優良な収益不動産は、「金の卵を産むニワトリ」です。P.42

反面、不動産特有のリスクもあります。建物の老朽化、空室増加、賃料下落、賃料不払い、地震リスクなどです。P.42

収益不動産は、節税力も抜群で◎。相続税評価が時価の3分の1になるケースもあります。P.42

- ### 「賢者の選択」から学ぶ成功法則！
- ①人生設計(ビジョン)を固め、
  - ②投資家の視点で総合的な資産設計を考え、
  - ③相続対策も視野に入れて、
  - ④資産活用(運用)を実行に移し、
  - ⑤ハッピーライフを実現します。P.92

アセットマネジメント(資産経営)のすすめ＝「全資産を効率よく活かしながら、幸福の最大化(目標の達成)を目指す継続的な行為」ととらえる。P. 96

資産経営の流れは、目標設定→資産設計→実行→結果の検証→改善→資産設計の見直しと修正です。(経営でのPDCAサイクルと同じ) p. 96

普通の事業は、会社を設立して5年以内に、85%が消えていくと言われています。それに対して、資産経営は、成功85%、失敗15%程度でしょう。p.99

資産経営の指標は「純資産価値の変動」であり、毎年の純資産額の増減で損益を把握する。→すべての資産を「時価」で再評価する。P.105

★5つの指標で保有資産を評価する→①ROA(総資産利益率)→②時価と相続税評価の乖離率→③借入金比率(理想50%以下)→④純手取額(税引き前)→⑤建物の実質耐用年数 p.102

資産経営は、一旦決めると方向転換がしにくいので、最初の企画段階(資産設計段階)で成否の8割が決まる。p.100

時価と相続税評価の落差で組み替える→「時価<相続税評価」の資産を売却し、「時価>相続税評価」の資産に組み替えればいい。P.118

「私は、かなり近い将来、地方や郊外の土地がばたりと売れなくなる日が来ると思います。」土地神話と持ち家信仰が残っている間に、どんどん資産を組み替えていくことです。p.121

私の経験では、収益不動産は、優良物件が100件中3件、不良物件が80件、普通の物件が17件といった感じです。市場に出ている物件は、売れ残りですから、買ってはいけない物件です。P.139

ネットで7%以上が目安であり、少なくとも残存耐用年数が20年以上ある物件を選ぶ。+「リミテッド(限定)」+3億円以下の資産規模が有利p.143

優良物件を買うには、①任意売却で購入②相続発生で売り急ぎ物件③マイホーム買い換えの売り急ぎ物件④法人の決算期前不動産処分を狙う。P.140

①2013/08/29  
②(株)資産評価研究所にて  
③福田郁雄著「相続資産の上手な増やし方」より  
④江口 徳治郎