

## 住まいる通信 第1号

ハウスメーカーの「相続対策」と言うのは「相続税対策」のことなのですが、借金をすれば相続税が安くなると思っている人がいるので要注意です。借金をしても、それだけ資産が増えることになりませんので、差し引きゼロで相続税は安くなりません。ではなぜ相続税対策になるのでしょうか？これは、現金を不動産に替えると評価が下がるので相続税が安くなるのです。また、更地の上に建物を建てるとその土地の評価が下がるので相続税が安くなるのです。つまり、借金をしなくても相続税を安くすることができるのです。無理に借金をする必要はないのです。たとえば、空いている土地を売却し、その売却資金でアパートを建てても相続税を下げることができます。そうすると、無借金で健全なアパート経営ができます。利便性の悪い場所にアパートを建ててもなかなか借り手が見つからないですから、そのような土地を売却し、主要駅周辺のマンションに買い換えて賃貸にするというのも良いでしょう。

今後もアパートが増え続け、空室が増え、賃料収入が下がることが予想できます。だからといって借金は下がりません。無理な借金が生活を圧迫してしまうこともあります。借金をしてアパートを建てて、けっきょく得をしたのは銀行とハウスメーカーだけという結果にもなりかねません。

借金をすることが相続対策になると思っている方は注意してください。

## 行政書士による無料相談を実施しています。

○相続で争いにならないためには？

○税金はいくらかかるの？

○目に見えない問題点は？

お気軽にお電話ください。



## 長尾 影正(ながお かげまさ) プロフィール

住まいる株式会社 代表取締役  
行政書士長尾影正事務所 所長

行政書士  
宅地建物取引主任者  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士  
相続アドバイザー協議会認定会員(18期生)



昭和49年7月生まれ。

妻:明日香(昭和55年4月生まれ)、長男:皇成(平成22年3月生まれ)。  
神奈川県湯河原町出身。小田原市在住。神奈川県立西湘高校卒。



住まいる株式会社  
代表取締役 長尾影正  
小田原市鴨宮 666番地の1  
0465-20-8501