



未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web : www.asset-adv.co.jp



Masahide Ajiki

AA通信

2015年(平成27年)5月1日 第 50 号

おかげ様で「AA通信」は今回が第50号です。2007年(平成19年)3月から隔月毎に配信を続けて9年目です。みなさまの応援による賜物と、心より感謝を申し上げます。会社も間もなく10期目に入ります。これからも、みなさまに役立つ情報を発信して参ります。今後とも、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■ ■ 土地を交換して相続税対策をする ■ ■

■ 今回は、土地の所有者を交換して相続税を節税する方法です。相談者は10年近く前に夫を亡くした妻でした。夫には二つの土地がありました。夫は先代の相続争いで苦勞をしたため、妻と話し合い、自宅の土地建物を同居する息子に相続する旨の遺言書を作成しました。もう一つの土地は、先代の相続争いの結果、無償で親戚に貸している土地です。この土地は、親戚との話し合いが残っているため、妻が相続しました。

■ 夫の他界後、妻は努力して資産を増やしましたが、税理士に相続税額が3,000万円になると言われ、相談に來られました。私は、二つの土地が等価の可能性があったので、息子が所有する自宅の土地と、妻が所有する親戚への貸地を交換する提案をしました。(下図)

■ 土地の交換によって、新たに妻が所有する土地は、妻の相続時に同居の息子が改めて相続すれば、特定居住用宅地等に該当する土地として、小規模宅地等の特例が使える可能性がでできます。結果、土地の評価は80%も減額できます(330㎡まで)。このケースでは、7,000万円の土地評価が1,400万円に減額されて、相続税が約1,500万円近く減額できると予測しました。

■ 建物の所有者は息子のままで構いません。小規模宅地等の特例は、土地に対する特例ですので、建物の名義は(法人を含め)誰でも構わないのです。



■ 固定資産の交換の特例には条件がある ■

■ 個人が、土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする税務上の特例(固定資産の交換の特例)があります。

■ 特例を受けるための適用要件は、(1) 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも固定資産であること。(2) 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。(3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。(4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。(5) 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。(6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。これらの全てが必須の条件です。

■ 実施前に「分割対策」の検討が重要！ ■

■ この方法は、法人が絡む相続税対策でも活用できます。法人が所有する土地上の建物で事業を行ったり、法人のオーナーが居住している場合、法人が所有する土地と、法人のオーナーが個人で所有する別の土地とを交換することで、効果がでるケースもあります。

■ 土地の交換を利用した相続税対策は、費用対効果が大きな対策です。相談者も驚喜喜んでくださいます。しかし、相続対策は「納税対策」「分割対策」「節税対策」の順序で行わなければ、争族の原因になります。節税に囚われず、全体像を把握した対策が重要です。

■ サンケイ「リビング東京南4/25号」に掲載 ■

■《夕刊フジ》の連載が無事に終了しました。みなさん
に買って読んで戴き、応援して戴きましたこと、有難く、
心より御礼を申し上げます。ありがとうございました。

■今回は、サンケイリビング新聞社の「**リビング東京南**
」に記事が掲載されました。不動産の売却についてで
す。不動産の売却では価格が気にな
ります。それ以外の、売主責任や、
リフォームなどの事前対策、不動産
業界の商習慣など、知っておきたい
ポイントについてアドバイスしました。



■ 今春は、大阪でも満開の桜を満喫しました。 ■

■大阪では、大阪市内の大川の両岸で、川沿いの桜
を楽しむことができます。たまたま大阪へ行った日が、
今年一番の満開の桜にあたり、満喫して参りました。



◆◆◆ 株式会社アセット・アドバイザーが主催する「東京国際フォーラム」におけるセミナーのご案内 ◆◆◆

「事例に驚かされ、わかり易く対策の基本が学べる！」と、ご来場の皆さまに好評を戴き、継続して開催しています！

株式会社アセット・アドバイザーの相続対策セミナー

『相続対策を成功させる
8つのステップ！』

【開催日】

5月27日(水) 10時15分受付 -G606会議室-
7月29日(水) 10時15分受付 -G606会議室-
以降、9月、11月に開催予定です。

株式会社アセット・アドバイザーの不動産対策セミナー

『人口減少時代に備える、
余った不動産を賢く売る方法』

6月17日(水) 18時30分受付 -G006会議室-

『失敗しない老朽化建物の建替え事業』

4月22日(水) 18時30分受付 -G006会議室- (好評終了)
次回8月開催予定。



東京国際フォーラム ガラス棟



会場イメージ



会 場： **東京国際フォーラム** ガラス棟会議室

千代田区丸の内3丁目5番1号 (〒100-0005)

参加費： 5,000円 (事前銀行振込の場合、親族2名様まで受講可)

◇振込先等の情報は申し込み後にお知らせします。

◇当日ご持参の場合は6,000円 (親族2名様まで受講可)

定 員： 各回4組様限定、計8名様まで

時 間： セミナー60分、昼12時or夜21時終了(相談時間含)

申込先： FAX 03-6240-2301

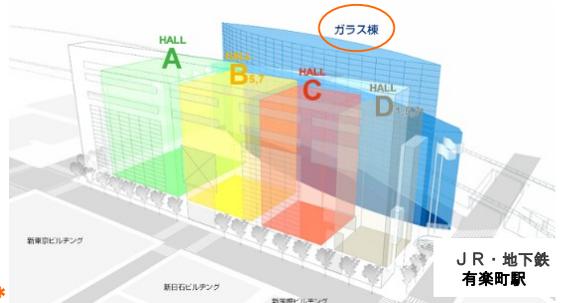
Mail info@asset-adv.co.jp

※ご注意： 参加人数に限りがありますので、お申し込みを戴いても
先約のお客様が有って、お断りする場合があります。

** 以下の必要事項を記載のうえ、FAX(03-6240-2301)でお申し込みください。 **

お名前	ご住所
お電話	E-mail @
※ 月 日()のセミナーに 名で申し込みます。	

※ 個人情報の保護に関する方針 ⇒ 上記に記載して戴きましたご連絡先等の個人情報は、当該セミナーへの参加を再確認する、案内状等を送付するなどの目的以外に使用する事はありません。詳しくは当社ホームページ記載のプライバシーポリシー(個人情報の保護に関する方針)をご参照下さい。(「株式会社アセット・アドバイザー」ホームページ <http://www.asset-adv.co.jp/>)



（JR線）
有楽町駅より徒歩1分
東京駅より徒歩5分（京葉線東京駅とB1F地下通路で連絡）
（地下鉄）
有楽町線：有楽町駅(B1F地下コンコースにて連絡)
日比谷線：銀座駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩5分
千代田線：二重橋前駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩7分
丸ノ内線：銀座駅より徒歩5分
銀座線：銀座駅より徒歩7分/京橋駅より徒歩7分
三田線：日比谷駅より徒歩5分