研修パック　レジュメシリーズ

「相続対策に必要な建築知識」

相続ビジネスは地元ビジネス～　　講師：秋山　英樹　氏

講演内容

１．相続コンサルの基本

①相続対策の基本三対策と資産を考える
②残す土地と活用する土地を明確にする
③最近改正された身近な相続対策－１（二世帯住宅）
④最近改正された身近な相続対策－２（空家売却）
⑤空き家を放置すると固定資産税の減額がない
⑥空き家等に係る媒介報酬
⑦相続税の節税対策貧乏にならないための建物建設の注意点
⑧何もしない古アパートはリスクが高まるだけ
⑨古アパートが半分空いたまま相続が発生した場合のリスク
⑩土地活用の基本は「土地を売る」「土地を貸す」「建物を建てて貸す」
⑪相続川柳から見える相続問題

２．土地優先から建物優先に考え方を変える

①何もしなければ土地は負産だ
②土地の価値・建物の価値
③造ったものは簡単に壊さないというのが世界標準
④それでも壊すことを決断するときの理由

３．不動産で財産を残したほうがよい５つの理由

①不動産価値は経済動向に連動
②相続時の資産評価額が圧縮（低く）できる
③事業用建物・自宅が建っていれば更なる相続評価減
④不動産は消滅しない財産
⑤安定収益が得られる

４．不動産で財産を残すときの５つの注意点

①分割が難しい→分割できるようにしておく方策
②地震で壊れてしまう→耐震性能の高い建物で造る
③再投資して建物価値が下がらないようにする
④劣化し難い材料で造り、再投資して建物維持を行う

５．これからの土地活用の考え方－ストックを重視する－

①改修か建て替えかは何を基本に考えればよいのか
②新築に建替えるのは解体費などの費用が加算
③既存建物を活用するときの考え方
④リノベーションの工事費はいくらなのか

６．新築を建てるならよい建築を造り、そして維持管理をしっかり行う

①建物デザイン・建物性能は価格と比例しない
②これからはホンモノが重視される時代に
③新築建物を建てるなら考慮したほうがよい項目