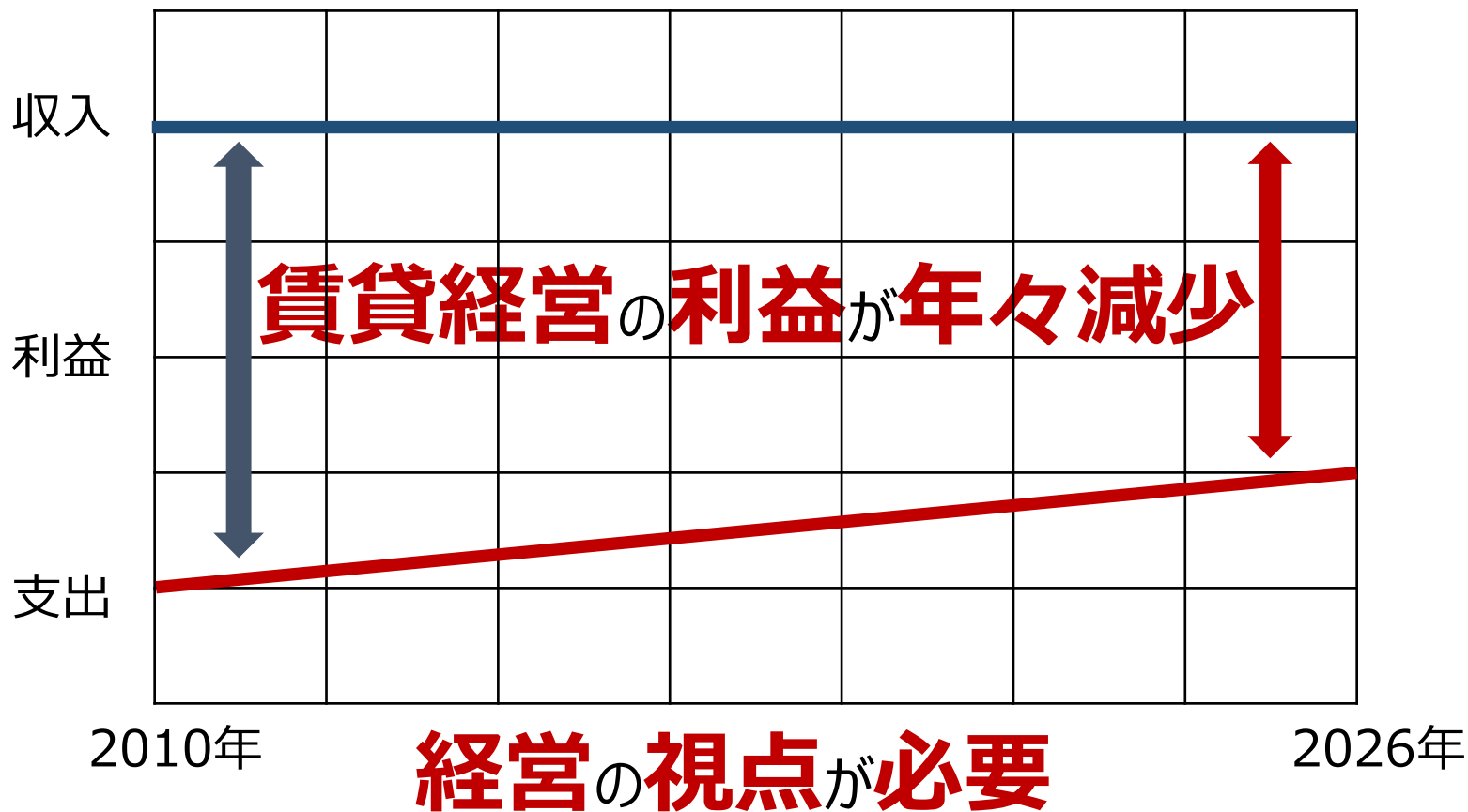
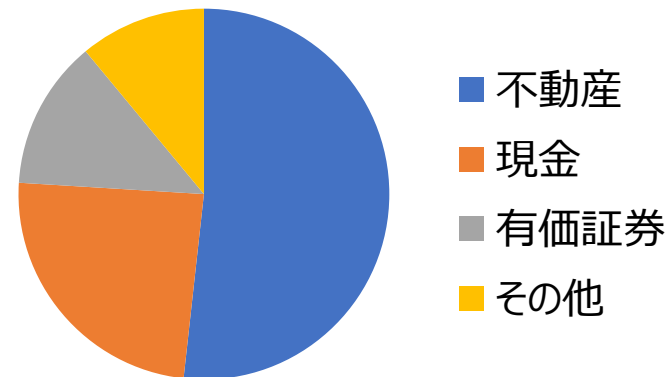


資産を守るお金の 使い方・残し方



- 家族に残す資産を守るリスク回避の知恵
- 老後と相続に備える安心の資産とお金の活用術と防衛

■ 日本の高齢者の資産背景



■残す資産の基準とは

半分しか残らないとしたら
何を残しますか。



①ソフト面（運営・サービス）

- 管理体制：清掃・点検・クレーム対応・巡回頻度
- 入居者対応：連絡の早さ・修繕対応の丁寧さ
- 募集活動：仲介会社の関係・内見対応契約・更新業務・家賃設定・入居条件の柔軟性
- 入居者満足度：口コミ・再契約率
- オーナー対応：報告書・収支管理・提案内容の質

②ハード（物理的な資産）

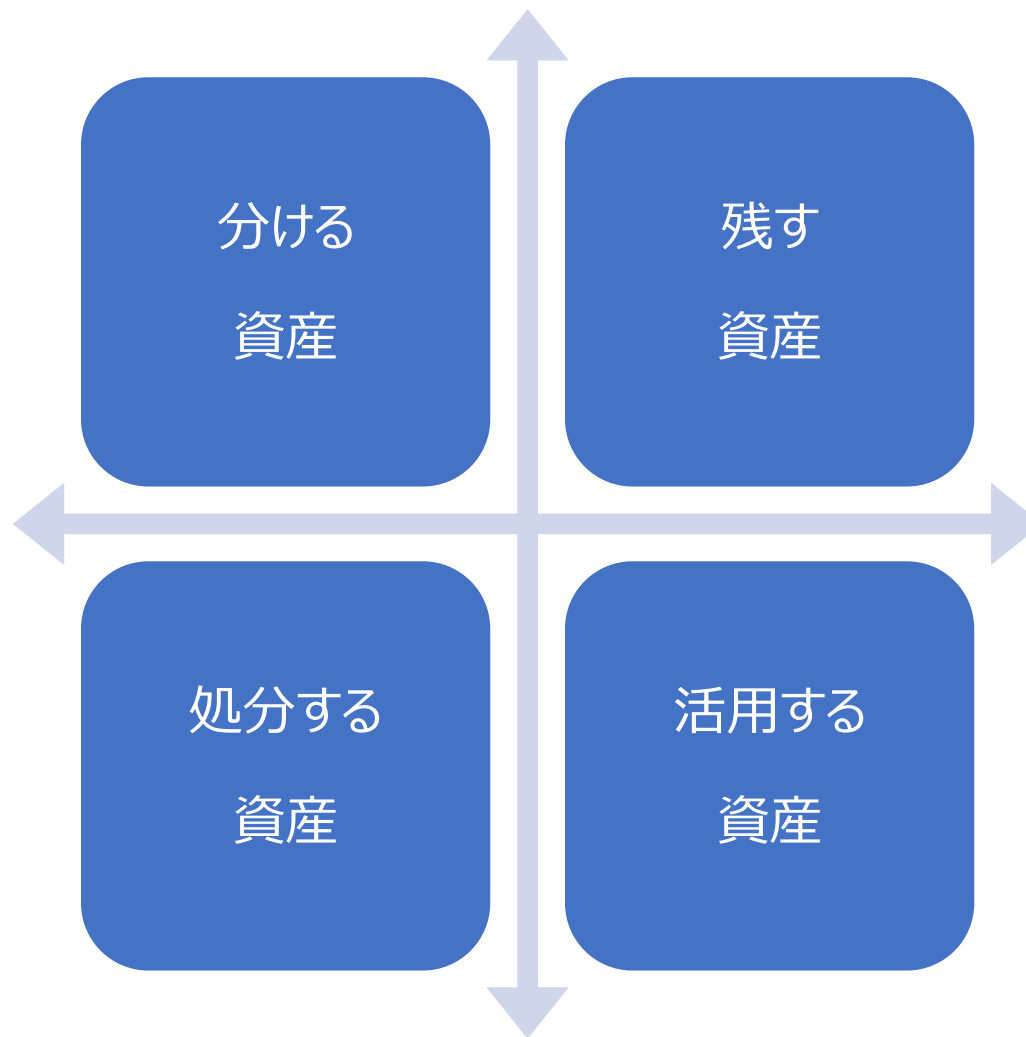
- 建物構造：鉄筋コンクリート、木造、鉄骨造など
- 設備仕様：キッチン、浴室、トイレ、エアコンなど
- 外観・共用部：エントランス・廊下・階段など
- 間取り：専有面積・収納スペース
- インフラ設備：給排水管、電気・ガス・通信インフラ
- 防犯・防災設備：オートロック、カメラ、火災報知機
- 外部：駐車場・駐輪場・ゴミ置場など

③お金

- 収入・支出：利回り（実質）
- 相続税評価額

残す資産の基準とは

■残す資産とは



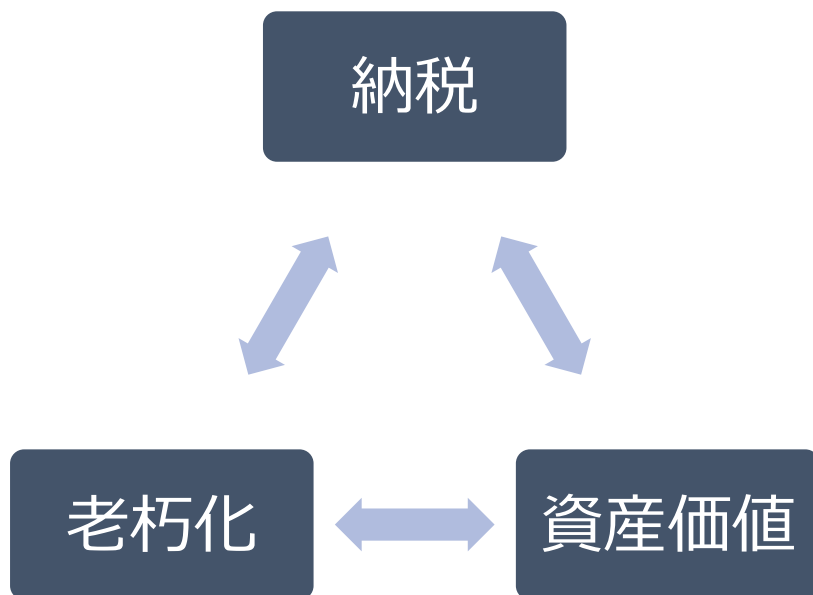
(例)

- 自宅
- 賃貸アパート
- 賃貸マンション
- 戸建賃貸

資産を区分けとは

■ 資産を減らす大きな3つの要因

- ① **納税** (所得税・相続税・固定資産税など)
- ② **老朽化** (アパート・マンション)
- ③ **資産価値減価** (共有・借地など)



3要因は相互に連動

(老朽化→空室→収入減 + 修繕費→納税)

(借地・底地→老朽化→収入低→納税)

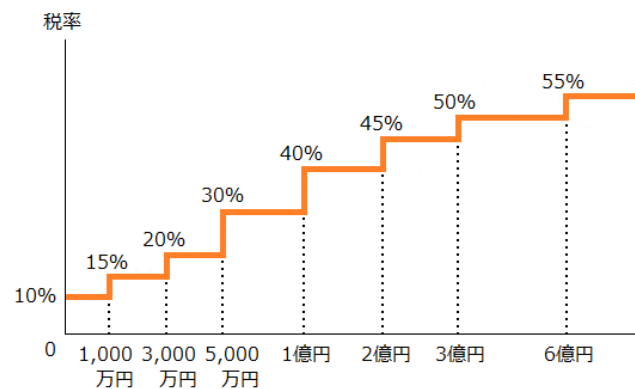
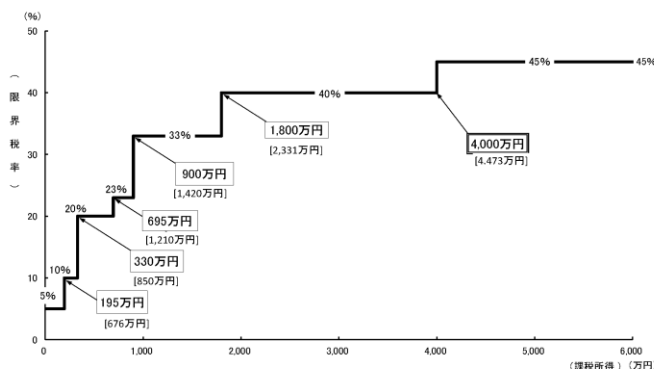
■ 所得税と相続税

① 自ら税額を計算する税金

- 所得税
- 個人住民税
- 個人事業税
- 法人税
- 法人住民税
- 消費税
- 相続税
- 贈与税

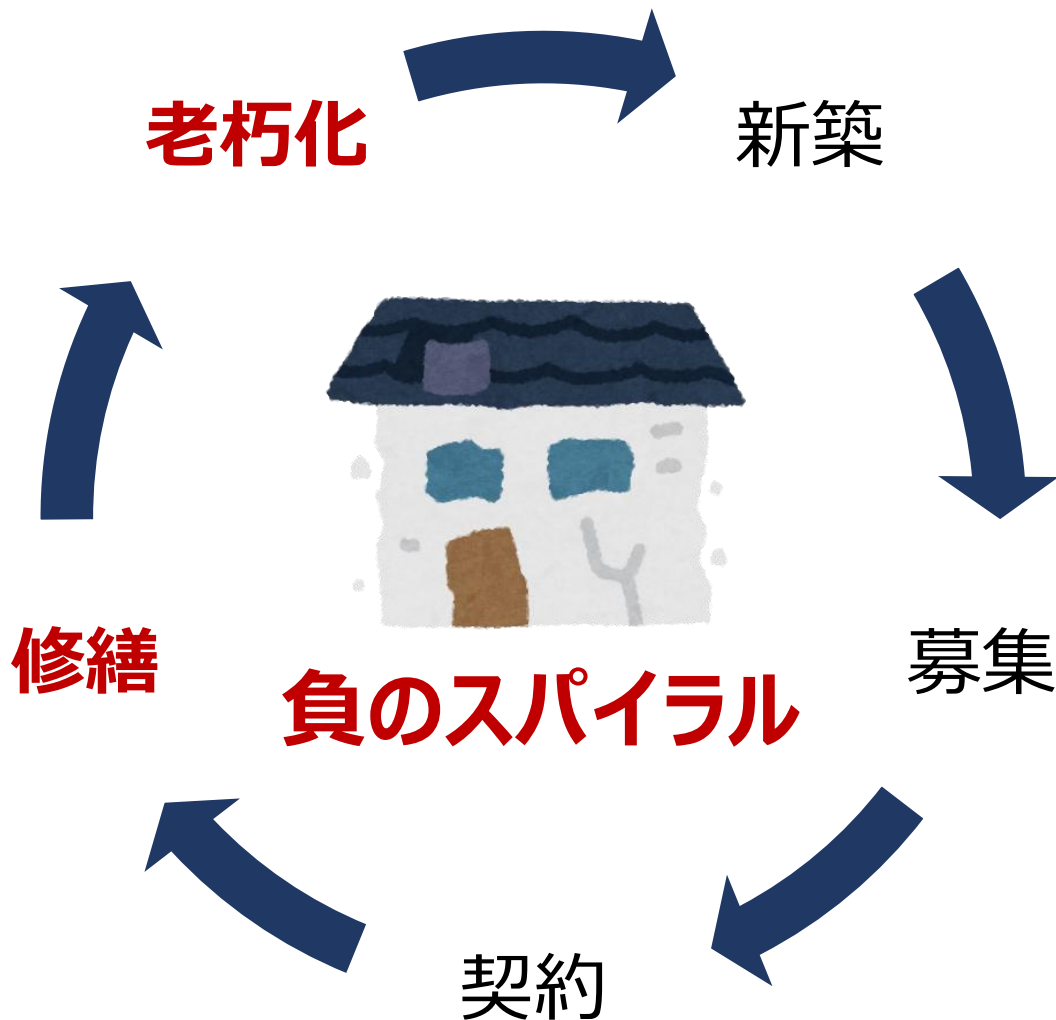
② 行政が税額を計算する税金

- 固定資産税
- 都市計画税
- 不動産取得税
- 償却資産税
- 登録免許税
- 印紙税



「**資産**を守る = キャッシュフローを守る」

■老朽化



相談件数が急増

地主・家主のために | 公益社団法人東京共同住宅協会

老朽化物件をお持ちの方へ

活用方法とは 現世代と次世代を繋ぐ

建替え or 修繕で お悩みなら

〔老朽化対策特別強化月間〕
 版) 2025年10月31日まで

【よくあるご相談】

- ・賃料下落、修繕費増大 どうしよう
- ・老朽化アパート 今、建替えるべき？
- ・大きな借金、相続対策とはいえ・・・

「負資産」にしないためには…

3つのポイント



4つの選択肢から

- ①適正規模 ②間取り ③利回り

比較検討致します！

担当相談員プロフィール

小池 哲平 (相談員歴15年)
 不動産活用、権利調整、相続対策に精通し、
 地主様・家主様からの相談実績は累計1000
 件以上。専門は「不動産の最適な活用方法
 と資産防衛対策」。複雑な不動産問題を、
 わかりやすく整理して解決に導くことを
 得意としています。



公益社団法人東京共同住宅協会

【所在地】〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

■お申込み・お問合せ TEL: 03-3400-8620 FAX: 03-3499-1299

フリガナ

[氏名] _____ [TEL] _____

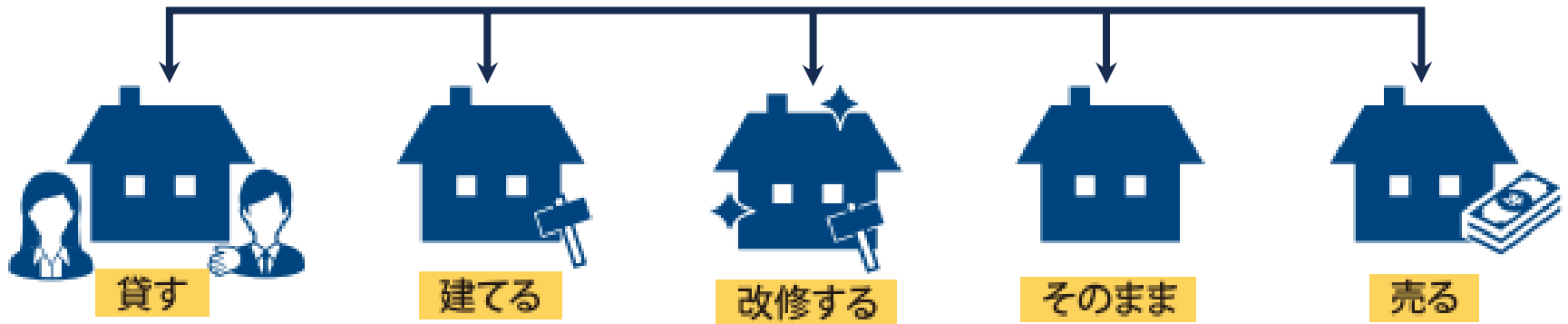
[住所] _____ [携帯] _____

[Email] _____

[相談内容] _____

※ご相談は無料です。お気軽にご連絡ください。

① 建築費増 ② 人口減少 ③ 金利高



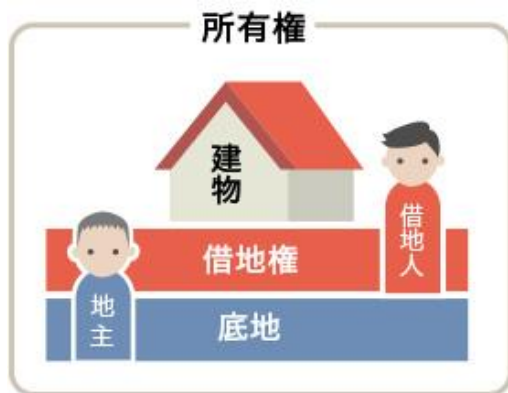
リセットの準備を = 定期借家

■ 資産価値減価



- ①時価：1億円
- ②相続税評価：1億円

- ①底地
- ②借地
- ③共有



- ①時価：2億円
- ②相続税評価：1億円



- ①時価：5,000万円
- ②相続税評価：1億円

■残す資産とリスク回避

① 資産に優劣を… 資産は豊かな生活のための手段

優先順位を決める！

誰のために…

- (1)自分のため
- (2)配偶者のため
- (3)子供のため



② 賃貸経営のリスク

A：お金（税金）

- (1)所得税
- (2)相続税

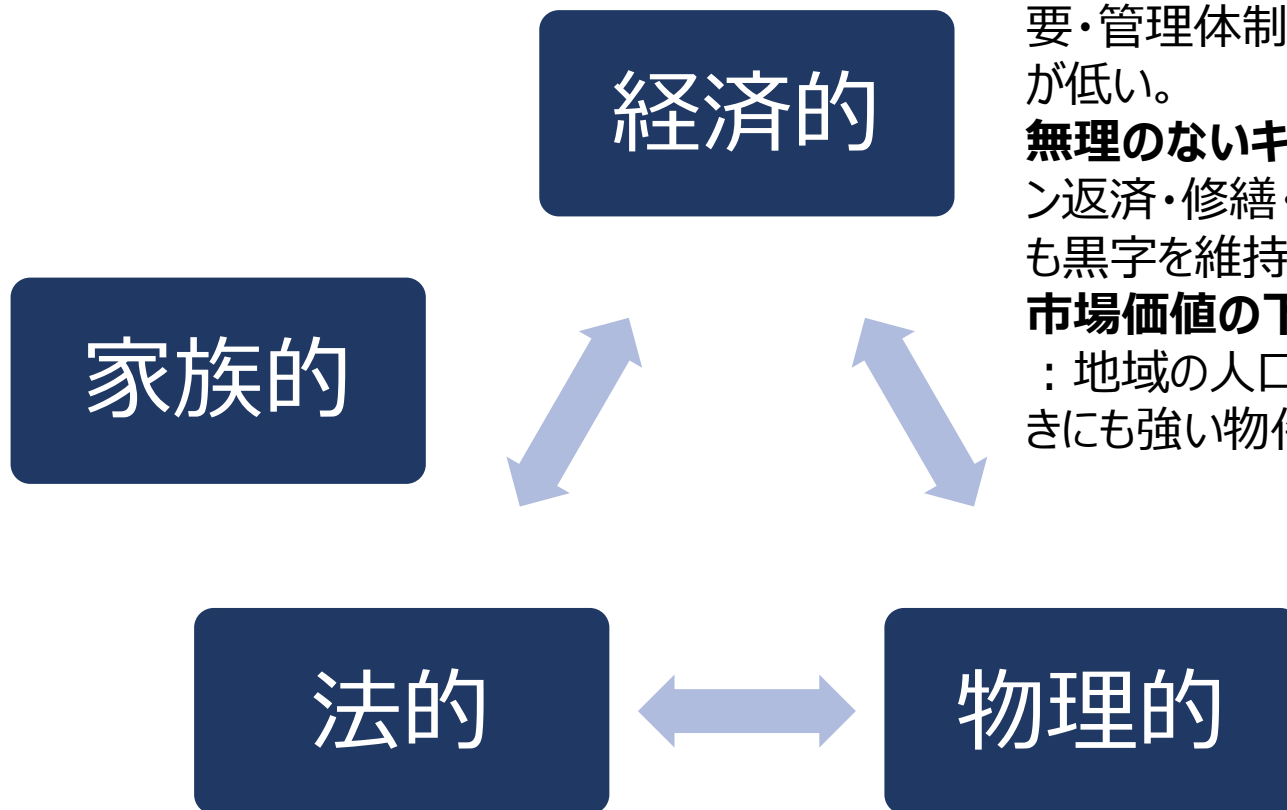
B：老朽化

- (1)選択肢
- (2)リセットの準備を

C：資産価値の減価

- (1)相続前に解決を…

■ 安心資産について



【経済的】

安定した収益性：立地・賃貸需要・管理体制が整い、空室リスクが低い。

無理のないキャッシュフロー：ローン返済・修繕・税金を差し引いても黒字を維持できる。

市場価値の下落リスクが小さい：地域の人口動態や再開発の動きにも強い物件。

家族的

経済的

法的

物理的

【法的】

権利関係が明確：所有権・単独所有
法的要件：接道・建築確認など法令遵守がされている。

【物理的】

築年数：耐震化・修繕履歴
インフラ設備：電気・ガス・給排水

■ お金の活用術：投資規模



貸す



建てる



改修する



そのまま



売る

構造	50年	40年	30年	20年	10年	5年
	大	大	大	中	小	小

あと、**何年つか**いますか？

意義のあるお金を



■お金の活用術

賃貸経営では、支出＝経費と捉えるのではなく、**将来の安定収益**を**作る投資**として考えることが大切です。

•修繕・リノベーション費用

→ 家賃維持・入居率安定・資産価値の保全。

•税理士・専門家への報酬

→ 節税効果・相続対策・トラブル防止。

•安定資産への組替え

→ 将来性のない物件から、将来性のある物件へ。

•ご自身への投資を

→ 一番効果的な投資は、ご自身・ご家族への投資。



■ 多額のお金がかかるタイミング



① 修繕



② 建替

賃貸経営



③ 相続

① 修繕

- ・適正額の投資を
- ・建替え時期を見越した額

② 建替え

- ・できる限り先送り
- ・日々のメンテナンスを欠かさない
- ・適正規模の投資を

A: アパート B: マンション C: 戸建

③ 相続

- ・相続税の納税額の算出
- ・事前対策を講じる

相続税は、大きな資産目減りのタイミング

“守りながら”資産が減らない構造”をつくる

• 老朽化物件を売却し、**新たな安定物件へ組替え**

• 店舗・駐車場・戸建賃貸など、**分散収益化**

収益性：①店舗・事務所 ②戸建賃貸 ③賃貸アパート・マンション
その他：ホテルなど

• 相続・贈与に備えた**法人・信託スキーム**の導入



■ 情報にはお金がかかる

賢い家主・地主ほど、

「**情報にお金を使うこと**」を**支出ではなく防衛費**と考えています。

• **税理士**や**弁護士**への**相談費**

• **不動産鑑定**や**市場調査**の**費用**

• **信託・法人設立**などの**スキーム設計費**

これらは、“損を防ぐ”ためのコスト。

つまり、「**知らないことで失う金額**」に比べれば、

情報費は安いのです。



■ 4種類の節税対策

法人税を減額

役員報酬
旅行規定
日当支給

車両購入
定期保険
修繕

お金を出さない

お金を出す

減価償却計上

セーフティ共済

法人税を繰り延べ



ご清聴ありがとうございました。