

家族へ繋ぐ資産を守る「相続対策」「資産対策」 先延ばしにすると…実は大変なこと!!?

「早めの相続対策を」と、よく聞きます。ですが、「土地や資産をたくさん持つて
いるお金持ちの話で自分には関係ない」と思っていますませんか？それは大間違い。
相続問題は、所有資産の多少にかかわらず誰にでも降りかかってくる問題。よか
れと思って残した資産が、逆に、お子さんやお孫さんに大きな負担をかけ、その暮
らしを大きく左右してしまうことだってあるのです。家族の幸せを育むための相
続対策、資産の有効活用について不動産鑑定士の扇幸一郎氏に聞きました。

地価が上昇している今だからこそ 考えておかないと思わぬ事態に

「相続対策をしておかないと、どんなことが起
きるのでしょうか。」

相続財産には、現金に預貯金、証券、貴金属、そ
して土地・建物といった不動産があります。現金
や預貯金などは額がはつきりしていますし、分割
もしやすいのですが、**厄介なのは不動産**。今、福岡
の地価上昇が注目されていますが（裏面参照）、現
在の価値は目に見えにくいものです。相続人が複
数の場合は、分割するのも困難です。

一つの例をご紹介します。福岡市中央区の
Aさんご夫妻は、お母さま名義の土地に同居して
いました。街中の一等地。地価がぐんぐん上昇する
さなか、お母さまが亡くなりました。Aさんは
資産家となり悠々自適の生活を……と思いきや、
**なんと長年住み慣れた家を手放さざるを得なく
なつたのです。**

お母さまの遺した財産は土地・家屋のみ。これ
をきょうだいで相続すると、Aさんが住み続
けるためには、他の4人に現金を支払わなければ
いけません。Aさんの手元にそんな預貯金はな

く、土地・家屋を売却して分けるしかなかったとい
うわけです。

「今さら転居なんて考えてもいかなかった。もつと
早いうちに、相続対策を考えておくべきだった」と
Aさんは悔やんでいます。

不動産ほったらかしは最大の罪 「賃貸」で相続税節税にも

Aさんのお母さまのように、「保有資産は不動
産だけで現金・預貯金はほぼゼロ」というケー
スは案外多く、そついう人に限って相続対策をして
いないものなんです。**土地の価格が上昇していな
いときはまだしも、上昇している今、「不動産のほつ
たらかしは最大の罪」と**言えるでしょう。

建物は老朽化するものです。維持管理していく
にはお金がかかります。そして、固定資産税は絶
対に払い続けなければいけません。**土地の価格上
昇に連れて固定資産税も上がります。**ほつたらか
しにしていたら税金ばかり膨らんでいくのです。
さらに**古い建物は事故が起きる可能性**もあり、賃
料も高くはとれません。リフォームや防犯対応な
ど、きちんと対応していかないと稼働率は上がり

ません。下手したら子孫に「悪い負債」を残してし
まうことになりかねないのです。

また、相続税の問題も考えておかなければいけ
ません。**相続税のほぼ4割は不動産**と言われていま
す。相続対策の中でも、不動産をどうするかが大
変、重要になります。現金と不動産は相続税評価額
が異なり、**不動産をつまく活用すると相続税をグッ
と下げることができる**のです。アパートなどの貸家
は自宅用の建物よりもさらに評価額が低くなりま
す。ですから、もし遊休地があるなら、そこに賃貸
アパートや賃貸マンションを建てて、「賃貸」化する
ことで、**相続税の大きな節税につながる**のです。

とはいえ、不動産をどうするかは、なかなか簡
単に決めることはできません。何しろ高額です
し、そもそも、不動産は場所も建物の形状も千差
万別。それぞれに応じた対策を考えないといけま
せん。最終的にはオーナーが判断することです
が、まずは**プロの意見を聞く**ことです。信頼できる
専門家に相談して、相続対策を始めましょう。



新栄グループで できること

家の住み替えを 検討する

戸建てからマンション、マンシ
ョンから賃貸や老人ホームや施
設など幅広くご対応可能です。

不動産投資 物件の売買

グループ会社の連携、ノウハウ、
地元企業ネットワークを駆使して
資産活用をサポートいたします。

住宅ローンの 借り換えを検討する

弊社ファイナンシャルプラ
ンナーがご相談に対応さ
せていただきます。

売却を 検討する

ご自宅だけでなく相続した
不動産や賃貸中（投資）物
件も取り扱い可能です。

賃貸経営管理の お手伝い

煩わしい管理業務がなく
なり家賃収入を受け取る
だけになります。

税についての 相談をする

弊社提携司法書士、顧問弁
護士と一緒に解決できるよ
うお手伝いいたします。

法律・税務についてのご相談は内容により弊社顧問弁護士、提携税理士、司法書士と連携してご相談を承ります。



アンピール 新栄グループ since 1970 新栄不動産販売株式会社

ご相談・査定は無料です。お気軽にお問い合わせ下さい。

新栄グループの総合力で、 不動産のお悩みをワンストップスピード解決

新栄グループは、1970年、新栄住宅株式会社の創業以来、福岡都市圏を中心に約
9,800戸※の「アンピールマンション」の供給をはじめ、マンション、ビル、戸建てなどの
管理、リフォーム、戸建て住宅、仲介・買取り再販、賃貸など、さまざまな事業を展開する
総合不動産企業グループです。お客様の大切な資産運営をグループ各社の連携、ノウ
ハウ、地元企業ネットワークを駆使してサポートいたします。

※2022年4月現在（販売中物件を含む）



アイランドタワースカイクラブ
（福岡市東区）

個別相談会実施中、匿名相談も承っております。

0120-654-321

〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 営業時間／10:00～17:00（水曜定休日）

福岡県知事（1）第19171号

福岡県宅地建物取引業協会会員

アンピール仲介

検索



先着
100名様に
プレゼント

不動産のお悩み
解決Book



地価公示から見る福岡の不動産の今！

福岡の地価上昇率、商業地は4年連続全国1位

令和6年1月1日時点の地価公示が国土交通省より発表されました。地価公示は、国土交通省が土地の価格の推移を発表しているもので、地価の鑑定評価は、福岡県の不動産鑑定士約100名が担当しています。福岡県内全51市町村が対象で調査される標準地は933地点にのぼります。今回は、実際に鑑定評価を行った不動産鑑定士のひとり、よりよい不動産鑑定株式会社の代表取締役「扇 幸一郎」氏に、今年の地価公示についてわかりやすく解説していただきます。

住宅地の地価公示について

福岡都市圏の住宅地では昨年に引き続きマンション用地の地価の伸び率が高くなっています。

西鉄桜並木駅の開業効果、土地価格の割安感が「キーワード」となり、**都市部以外の地域の地価**も上昇しています。

ただ、地価上昇を支えて来たこれまでの**金融政策の転換**により、今後も地価上昇を続けていくかどうかは**注意深く見守る必要**があります。

商業地の地価公示について

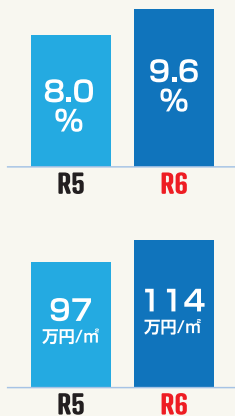
福岡の商業地は、**利便性の良いマンション立地**可能なエリアや、再開発が進むオフィスエリアを中心に上昇が見られます。

また、**物件の希少性**や、今後の**地域発展の期待**性も地価の伸び率に影響しています。

都心以外の地域においても、インバウンドの影響を受ける商業地も見られ、地価の伸び率が高くなっていますが、今後はオフィスの大量供給が見込まれており、**不透明感**が増しています。

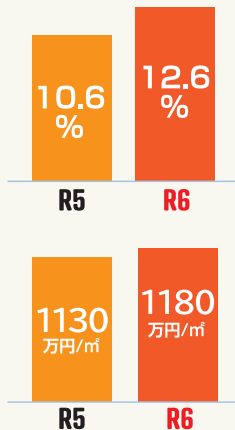
福岡市(住宅地)

価格:12年連続上昇
変動率:上昇幅の拡大

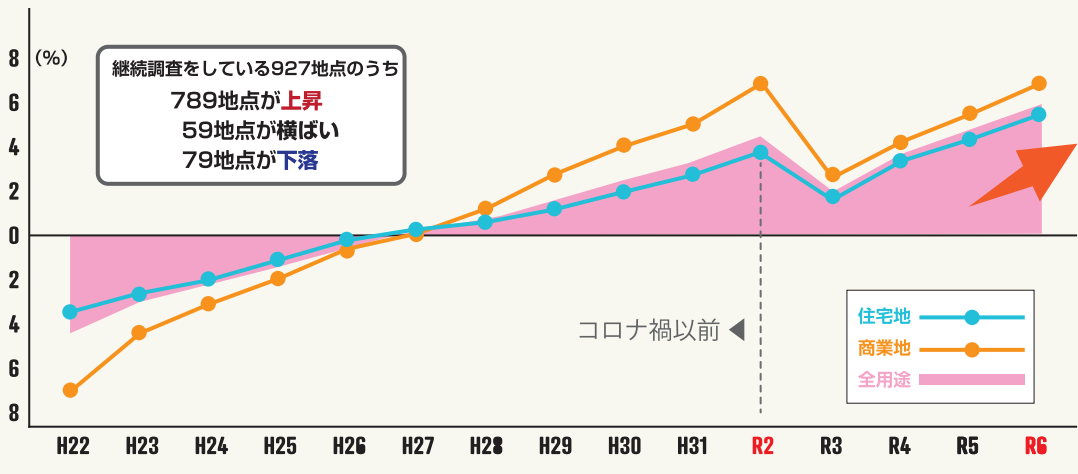


福岡市(商業地)

価格:12年連続上昇
変動率:上昇幅の拡大



福岡県 地価公示 対前年平均変動率 (%)



前年に引き続き上昇率が拡大し、マンション用地の需要競争により、**全用途で上昇率が拡大**する結果になりました。

「元気都市」福岡は、**今後も成長**していくと思われます。海外投資家、富裕層、相続対策を考える人

など、いろいろな人たちが**福岡で不動産を買**いたいと狙っています。

また、**セカンドハウスの需要**も伸びています。とはいえ、地価の動向は景気や金利などさまざまなことに左右されます。

不透明な部分もあり、「まだ上がるから待つておいた方がいい」と言っことはできません。

どこで売り、どこで買うかは**その人のタイミング次第**。

そういう意味では、手狭となった住まいの**住み替え**を考えている方、郊外の広い一戸建てから駅近くのマンションへの転居を検討している方、**継続した不動産をどうしようかと迷っている方々**にとつて、今は売却、住み替え、運用などを具体化するには**絶好のチャンス**と言えるでしょう。

土地の価格が上がっている今だからこそ、**早めに検討して動き出すことが相続税の対策**にもつながるのです。

タイミングを逃さず、新しい暮らしへ踏み出すために、最新の情報と専門知識が必要です。

住み替え、売却・購入、投資活用も「新栄グループ」にご相談ください

グループ各社の専門スタッフが提携弁護士や税理士、司法書士らと連携して、あらゆる相談にワンストップで対応します。

大切な不動産の価値を守り、最大限に活用するために、地元の総合不動産グループ「新栄グループ」にご相談ください。

よりよい不動産鑑定株式会社

福岡市中央区大名2-4-38 テサンマンション天神III 209号

☎092-753-9680

代表取締役

扇 幸一郎 氏



1967年3月、大阪市出身。
大手鑑定事務所・大和不動産鑑定株式会社に入社。不動産鑑定士登録。奈良、大阪、東京を経て、九州支社に勤務。2019年、よりよい不動産鑑定株式会社を設立。

不動産の売却・運用のお悩みなら新栄グループにお任せください！