

けやりん通信 vol.9

オーナー様へのお知らせやためになる情報をお届けします!

「未利用不動産の処分・活用について」

今月の topic

確定申告の時期が終わりました。相続で取得し、未活用となっている不動産はありませんか? 今回のけやりん通信では未利用不動産のリスク、そしてその活用法についてご紹介します。

このような不動産を ご所有ではないで しょうか? 相続等で取得した 誰も住んでいない空き家



以前経営していた会社の 事務所・倉庫・工場



転勤等で引越したが 戻る時期が不確定な自



遠方のため管理もできず 活用していない更地





未利用不動産の所有は 下記のような**リスク**や**可能性**があります

①空室犯罪

地域への悪影響・再募集しずらくなる。

②建物老朽化

自然災害で近隣に被害を及ぼす可能性あり。 価格低下。

将来的に住むこと、売却することが困難

③固定資産税の発生

利用しているかいないかにに関わらず 所有している 時点で発生する。







リスク回避の具体的解決方法

		メリット	デメリット
	売却	・まとまった現金収入になる・税金の支払いがなくなる	・継続収入がない ・愛着がある場合売りづらい
	信託	・手間が少ない	・信託会社に支払う費用が発生する
	建築 (賃貸住宅・ 老人ホーム等)	・固定資産税が安くなる ・賃料収入がある ・固定資産税が更地より安くなる	・建築費の負担が必要 ・空室になる可能性がある
	駐車場	・建築より初期投資が安い ・将来的に建築等の用途変更に 対応しやすい	・賃料収入が入るが少ない
	借地	・初期投資がかからない	・30年以上で貸す必要がある為、借り手を見つけにくい

★けやりんのプチ講座★

~家族信託の可能性~

家族信託は、「親が元気なうちに信頼できる家族に財産管理を任せる仕組み」です。 メリットは、①親の判断能力の低下による"資産の凍結"を防ぎ、財産の柔軟な管理・運用が できる、②2次相続以降も財産の承継先を指定できる、③不動産の共有による塩漬けリスク を防げる、などがあります。

似た制度に"成年後見制度"がありますが、<u>後見人には資産の積極的な運用はできない</u>点が、家族信託との大きな違いです。

家族信託は、3者で構成されます。1人目は財産を委託する【**委託者**(例:父)】、2人目は信託財産を管理・運用する【**受託者**(例:長男)】、3人目は信託財産から利益を得る【**受益者** (例:父)】です。なお、受益者は委託者と同一人物でもよく、また第1受益者→第2受益者というように、2次相続以降も利益の帰属先をあらかじめ指定することができます。家族信託は、いわば「オーダーメイドの相続システム」と言えます。

(監修:けやき通り法律事務所 弁護十 中村光太郎)

《編集後記》令和になりました!GWも明けました!気持ちも新たに一段と気を引き締め、皆様のお役に立てるよう尽力してまいりますヾ(≧▽≦)ノ

25日の「けやきサロン」でお会いできることを楽しみにしております。

【編集・発行】

株式会社けやき総合管理 オーナーサポートチーム 甲府市国母5-9-19

TEL: 055-231-5477 eisui@keyaki-s.com