



Photo

～今月の写真～

先日オバマ大統領も訪問した、お台場「日本科学未来館」の『ジオコスモス』。宇宙から見た地球が再現されています。最先端の科学技術だけでなく、そこで活躍する人々の熱い志なども見所の施設です。

撮影：2014年5月 西島昭

1つの不動産に5つの価格？

不動産保有者の皆様に「納税通知書」が届く時期となりました。そこには固定資産税等を算出するため決定している土地建物の「固定資産税評価額」が記載されています。

先日「公示地価」も発表になりましたが、土地には以下のような5つの価格があります。税額に直結するものもあり、不動産保有者様にとっては重要な数値だと言えます。

この機会にご自身の所有不動産の価格を確認してみたいかがでしょうか。

※路線価・公示地価を閲覧可能なホームページURLは表下に記載しております。

価格の種類	内容
公示地価	毎年1月1日時点で調査、3月に国土交通省が発表。国や地方自治体の用地取得などの判断基準となる。場所や条件にもよるが比較的時価に近い。
都道府県地価調査価格	都道府県が7月1日時点で調査、9月に国土交通省が発表。国土利用計画法に基づく土地取引で価格審査の基準に使用される。
固定資産税評価額	固定資産税、不動産取得税などの算出根拠となる。基本的に3年毎に見直しされる。公示地価の7割が目安。
路線価	主要道路に面した土地の毎年1月1日時点での評価。国税庁が8月に発表。相続税・贈与税の算出根拠となる。公示地価の8割が目安。
時価（実勢価格）	実際に土地が売買されている価格

【路線価の確認】 路線価図・評価倍率表（国税庁） <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

【公示地価の確認】 土地総合情報ライブラリー（国土交通省） <http://tochi.mlit.go.jp/>



株式会社市萬
不動産コンサルティング技能登録
中澤一世

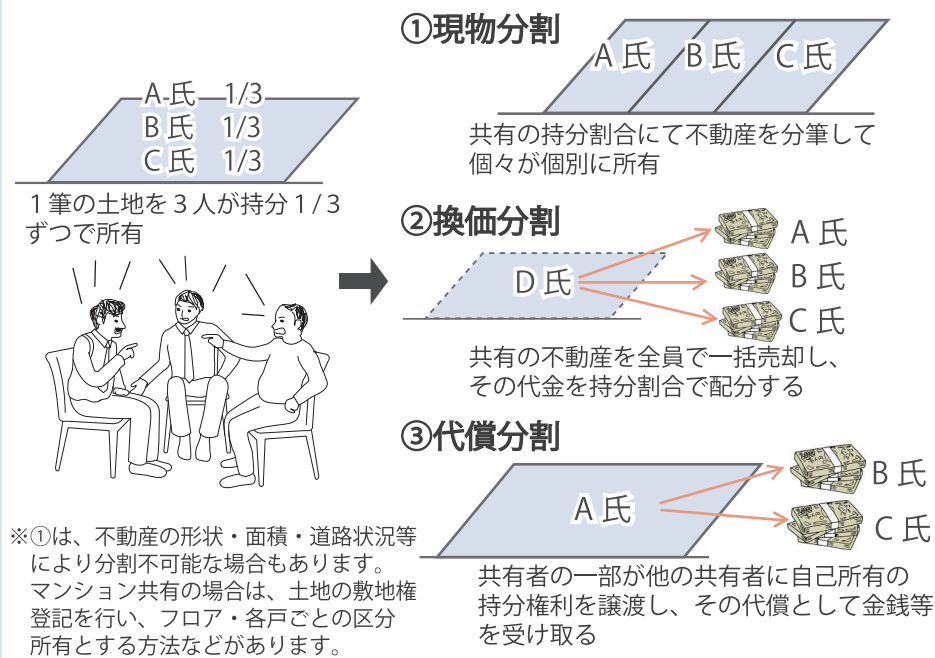
共有名義不動産のデメリット

- ① 共有名義不動産を処分（売却）
→ **共有者全員の同意が必要**
- ② 共有名義建物の大規模な修繕
→ **共有者の持分の過半数の同意が必要**
(建替え・取壊しは全員の同意が必要)
- ③ 共有持分の処分（売却）
→ **価格が相場と比較して大幅に低くなる**

相続トラブルを招きやすい「**不動産の共有**」
不動産保有者様には相続に関するお悩みを持つ方は多く、当社にもご相談をよくいただきます。その問題の多くは、実は「納税」ではなく「分割」にあります。きっかけは、相続発生時に資産を「平等に分けるため」などの理由で兄弟等に1つの不動産を共有させる、という行為です。実はこの「共有不動産」は後々トラブルを生む可能性が高くあります。今回は、そのデメリットと共有状態の解消方法についてお伝えします。

相続トラブルを招きやすい「**不動産の共有**」

共有の解消方法



NEWS オフィスを拡張しました

業務の拡大に伴い、平成26年3月よりオフィスを拡張いたしました。各部門の業務の質を向上させ、今後もより良いサービスの提供に努めてまいります



6階（賃貸事業部）



3階（売買コンサル事業部、総務経理部）

不動産経営スクールのご案内

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

受講料

初回のみ無料
(2回目以降の方は4千円)
※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトでご確認ください。

■定員
各講座先着6名(事前予約制)

お申込み方法

【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 検索

または

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5200
よりお申込みください。

【特別企画】**無料** 相続税試算会開催！

当社所属の税理士がその場で相続税の試算を行います。相続税が課税されるか知りたい方、おおよその税額を知りたい方など、この機会にぜひご利用ください。(1組1時間 事前予約制)
※固定資産税の納付書をお持ちください。

■日時
6月11日(水) 10:00～13:00

■相談員
税理士
谷口 盛二
(株式会社市萬)



～当社スタッフおすすめの整体師がこっそり教える～
肩こり・腰痛・膝の痛みがなかなか治らない本当の理由

なかなか良くならない身体の痛みでお悩みではありませんか？痛みの根本を治療する【根本療法】を用いて痛みを解消する方法を、実践を踏まえてお話しします。

一般教養講座

■日時
7月11日(金) 14:00～15:00

■講師
石井 雄一
(ヴィッシュ用賀整体院店長)

