



## 「たわけもの」ってどんな意味？

「たわけもの」。

あまり良い意味では使われませんが、どなたも聞いたことのある言葉だと思えます。実はこの語源のひとつに「田分け」があるといわれています。

昔、農家で相続が発生した際に、自身の持っている田んぼを子供達に分割して相続したり、第三者に分けたりしていくうちに1人当たりの面積が小さくなり、収穫が減ってしまったため「田分け」は良くないこととされたところからきた言葉だそうです。

さて、相続の場面での「田分け」は本当に悪いことでしょうか。ここでは「田」を所有不動産に置き換えて考えてみます。

まず、相続人への「田分け」。相続対策は分割対策と言われるほど分け方が

重要です。各人に単独で相続させることがその後のトラブル回避につながります。

第三者への『田分け』。これは『売却』ということになりますが、相続人が管理しきれない不動産、持っていないマイナスになる不動産等は現金化したり組み替えたりすることも相続対策として有効な方法です。

このように、不動産の分割や売却は「たわけもの」から受ける悪いイメージとは異なり、相続の場合、有益な選択肢といえます。

不動産を守っていくか、分けていくかの善し悪しはその不動産の特性や持つ人の状況により様々です。これを見極め、最良の方法を選択していくことが重要になってきます。

### Photo

～今月の写真～

市街地周辺の水田です。宅地化されることも多く、最近は都市部で見かける機会も少なくなりました。この時期は田植えが終わり、苗の緑が目鮮やかです。

※写真は本文とは無関係です。

撮影：2014年7月 西島昭



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

## 固定資産税 税額のからくり

「地価が下がったのに、なぜか固定資産税は下がらない」  
 そんな相談や質問を受けます。なぜこのようなことが起こるのでしょいか。これは、固定資産税課税の仕組みから来ています。

以前は、固定資産税評価額は公示地価の20〜30%程度とされてきました。しかしバブル景気による地価高騰後、固定資産税評価額だけが低すぎる、ということから平成6年度評価替え水準に一気に引き上げられました。

このままではいきなりの大増税です。そのため、毎年徐々に課税標準額を引き上げて税負担を増やしていく方法がとられました。

これを「負担調整措置」といいます。評価の見直しにより実質の税負担が低くなったものを、本来の水準まで段階的に引き上げていく、と

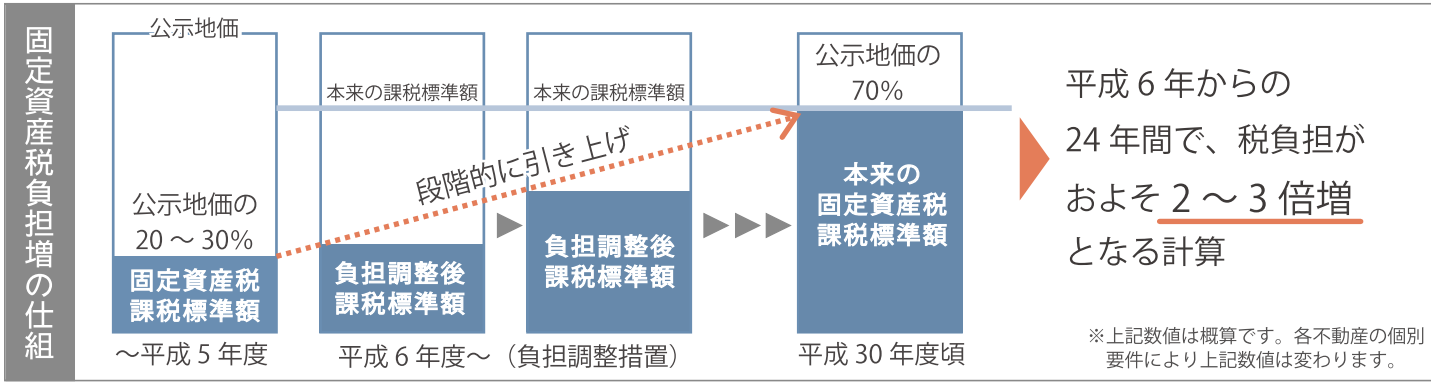


株式会社市萬  
税理士 谷口盛二

いう措置です。これが続いていることが、地価が下がっても税額は下がらない「からくり」になっていきます。

現在の制度では、前年度の課税標準額に当該年度の本来の課税標準額の5%分をプラスして税額が計算されています。地価の上昇時はこちらなのですが、金額の動きによっては、「地価が下がっても税額は上がる」とさえ有り得るのです。

不動産をお持ちの方にとって固定資産税は必ず発生する支出です。不動産経営のキャッシュフロー上、建物の修繕費や所得税に目が行きがちですが、固定資産税も大きな支出の1つとしてとらえていく必要があります。



### 不動産経営スクールのご案内

#### 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。

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

### 【特別企画】 なんでも 不動産経営相談会 <3組限定>

資産経営には様々なお悩みが付きものです。アパート経営、資産継承...のようなことでも当社代表の西島がお話をお伺いし、アドバイスをさせていただきます。ぜひこの機会をご利用下さい。  
 (1組1時間 事前予約制)

■日時  
 8月7日(木)9:30~12:30

■相談員  
 西島 昭  
 (株式会社市萬  
 代表取締役)



### 管理栄養士が話す 身体の免疫力を上げる食事

普段何気なく口にしている食べ物ですが、「食事」で免疫力が上げられる方法があります。管理栄養士が、生活習慣も含めた免疫力アップの秘訣についてお話しします。

#### 一般教養講座

※事前予約制にて、個別相談の時間を設けております。体調のことなど、日頃気になる事をご相談してみたいはいかがでしょうか。

■日時  
 9月4日(木)14:00~15:00

■講師  
 釜口弥生  
 (管理栄養士  
 准看護師)

