



書籍(新書)出版のご報告

“お金が貯まる”
不動産活用の秘訣



西島 昭、谷口盛二 共著
ごま書房新社

「相続対策も安心」
平成 27 年税制改正に対応!

このたび、当社代表の西島昭と税理士の谷口盛二共著にて、不動産活用の秘訣をまとめた新たな書籍を出版いたしました。

こちらは、ご所有不動産を有効に活用してお金を貯め、またそれを上手に次世代へ引き継いでいくための対策や税務面のポイントなどを凝縮した一冊となっております。

など、時代が変わっていく中、これまでの方法では、不動産活用が成功しない、という危険があったためです。

これからの不動産活用には、これなら大丈夫という「王道」はありません。個々に、何が最適なのか、総合的に見極めて行く必要があります。ご縁があつて所有されてる不動産を、上手に活用し、引き継いでいく新たな知識を身につけていただくための実用書としてご利用いただければ幸いです。

Photo

～今月の写真～

ロンドンの街並み。実は元は馬舎だった1階部分を改修してエントランスや駐車場として再生しています。花の演出も含め、ヨーロッパの古い建物の活用方法には学ぶべきものが非常に多くあります。

撮影：2014年9月 西島昭



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤 一世

不動産活用には

『事前の税務対策』が必須です！

私は不動産に関わる資産税について相談を受けることが多いのですが、実は「事前に相談してくれていたらもっと良いアドバイスができたのに」という事例が非常に多くあります。不動産と税金は切っても切れない関係です。持っているだけでも固定資産税が発生しますし、売る、買う、建てるなど、不動産を動かす際には不動産取得税、譲渡税登録免許税など、ほぼ必ず税金が発生します。これらの税金には様々な特例がありますが、期限などの要件があり、例えば売買契約日が1日ずれたために特例が使えない、ということも起こり得ます。また要件に合致していても申告をしなければ適用されない特例もあります。不動産を動かす時には税務面を事前に確認！を念頭に置き、信頼できる専門家にご相談されることをおすすめいたします。

事前確認不足による失敗例

■ 譲渡所得税 編

所有期間5年超だから
長期譲渡 (税率約20%) だ



平成20年5月10日取得
↓
平成25年6月10日譲渡



譲渡所得計算上の所有期間は譲渡した年の1月1日までとなるため、上記の所有期間は～平成20年1月1日までとなり5年以下で短期譲渡に相当。税率は約39%となってしまった。



■ 固定資産税 編

賃料水準が高い都心で
投資用のビルを買おう！



賃料収入は想定通りだったが固定資産税が思いのほか高く、想定していた収支バランスが崩れてしまい最終的に手放すことになってしまった。



税理士 谷口盛二

NEWS

当社の取り組みが表彰されることになりました！

平成26年10月、当社が「世田谷区男女共同参画先進事業者」として表彰されることになりました。とくに女性の雇用についての取り組みが評価された結果ですが、当社は「男女」という枠組みにこだわらず、スタッフそれぞれが自分自身を活かせる仕事をし、皆様のお役に立てる会社づくりを今後も目指していきます。11月には受賞者代表として当社西島が経済アナリスト森永卓郎氏と共に講演を行います。

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下さい。

■ 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

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 03-5491-5213
よりお申込みください。

築20年超えのアパート・マンションを満室にする秘訣

これからの賃貸経営では借り手市場に合わせた運営が必要です。今後の賃貸経営において空室に困らない管理方法、賃貸経営のあるべき姿についてお話します。 ※東京都心部・城南エリア・城西エリア・狛江市・稲城市町田市・神奈川県東部のお客様限定

■ 日時

11月13日(木) 14:00～15:00
12月11日(水) 14:00～15:00

■ 講師

山村諭史
(株式会社市萬)



出版記念

新書の著者2人による

特別セミナー開催！

書籍のタイトルにもなっている「お金の貯まる不動産活用」を成功させるために、活用方法の選択から活用後の運営面、税金を減らす方法等を事例も交えてお話しします。

【事前予約制】
インターネット
お電話にて
お申し込みください



■ 日時

11月22日(土) 13:30～15:30

■ 場所

世田谷ビジネススクエアヒルズ I
5階セミナールーム (世田谷区用賀4-10-2)

■ 講師

西島 昭
(株式会社市萬
代表取締役)

谷口盛二
(株式会社市萬
税理士)