



## Photo

～今月の写真～

毎年パリで開催されるインテリアや生活雑貨の見本市「メゾン・エ・オブジェ」の様子。会場の広さ13万平米超という規模からも、建物の「新築」ではなく「演出」を大切にしているヨーロッパの価値観が感じ取れます。

撮影：2014年9月 西島昭



世田谷区長の保坂展人氏と記念撮影  
(代表取締役の西島と取締役の稲垣)

前号でお知らせした「世田谷区男女共同参画先進事業者」の表彰式が10月18日に行われました。これは、女性の能力活用や仕事と家庭の両立支援、男女ともに働きやすい職場環境の整備を推進している企業を、世田谷区が選考するもので、今年度は5社が表彰を受けました。

## 世田谷区から表彰を受けました

そもそも当社は女性を多く雇用することを目指してきた訳ではありません。実は不動産の仕事では、女性の住宅に対する目線や、調査データ作成に必要な緻密さなどが大きな力となります。「適材適所の人材採用」と「それを実現するための社内体制整備」を行ってきた結果が、世の中で求められている取組みと合致したと考えます。



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

**相続対策、重要なのは節税ではありません！**

来年1月1日からの相続税増税の関係からか、相続税対策への関心が高まっています。

相続対策というと相続税を安くすることだけをイメージされていますが、実は相続対策の一番重要な部分は節税ではありません。

当社では相続対策を次の3つのステップで考えることを推奨しています。

### ステップ①分割対策

遺産分割に関する訴訟は増加の一途です。(下図参照)

相続争いを避けるには予め財産を分割しやすいように整理しておいたり、遺言を活用して相続の方向性を定めておくことが重要です。

不動産を相続人で共有にすることがありますが、管理方法や処分の方角性をめぐってトラブルになることも多いため、安易な共有は避けるべきです。

### ステップ②納税対策

相続税額を現金で準備しておくことがもつとも確実ですが、不動産を売却して納税資金に充てる場合には、いざ相続が発生した際にその不動産を速やかに売却できる様な準備が必要です。

例えば敷地の測量や建物の修繕は時間と費用が掛かるため、事前に進めておくことで良いでしょう。

### ステップ③節税対策

節税対策としてこれまで多かった賃貸不動産建築は、現金を減らし、かつ不動産の評価額を下げて相続税を節税する手法です。ただし今後は、場所やプランによっては、空室率が高く日々の収支がマイナスになるなど、相続人にとって負の資産となる危険もありますので、よく検討する必要があります。場合によっては好立地の不動産に組み替えることが対策につながることもあります。

#### ■分割対策不足により・・・

申告時期までに遺産分割協議が整わない

申告(納税)に特例が適用されない(小規模宅地・配偶者控除等)

※ただし、申告期限から3年以内に分割協議を整えて修正申告を行えば特例が適用されます。

#### ■納税対策不足により・・・

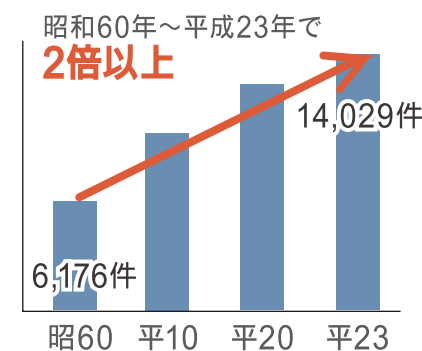
不動産の売却代金で納税希望の場合測量トラブル等が発生すると

納税期間内に現金化できない



株式会社市萬  
公認不動産コンサルティングマスター  
竹内将人

#### 遺産分割に関わる調停・審判数



いずれにしても信頼できる税理士や不動産会社をパートナーにしていくことが重要です。

#### 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 03-5491-5213  
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

12月11日(木) 14:00～15:00  
1月23日(金) 14:00～15:00

#### ■講師

12月11日(木)

山村諭史  
(株式会社市萬)



※平成27年1月以降は、当社コンサルタントの渡辺 著が講師を務めます。

#### 出版記念

残席わずか!  
お申込み受付中

### 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)