



Photo

～今月の写真～

世田谷区に広がる「等々力渓谷」。東京23区内で唯一の渓谷です。2～3月は梅、4月は桜、5月には新緑、そして秋には紅葉と四季折々の表情が楽しめます。特に夏は納涼スポットとして多くの人々が訪れます。1kmほど続く遊歩道を散策していると、まるで軽井沢と錯覚するような緑豊かな自然スポットです。

撮影：2015年6月 西島 昭

＜勧告の基準＞

- 倒壊の恐れがある
- 衛生上有害になる恐れがある
- 景観を損なっている
- 生活環境保全のため、放置することが不適切である

実家や古家を放置している方、要注意です。増え続ける空き家対策として、5月26日、「空き家対策特別措置法」が施行されました。それにより、倒壊の恐れや衛生上問題のある空き家Ⅱ「特定空家」の所有者に対し、市町村が撤去や修繕を勧告・命令できることになりました。勧告を受けると、六分の一の固定資産税の優遇を受けられなくなります。今まで、更地にし

「空き家対策特別措置法」施行で
土地の固定資産税が6倍に！

て高い固定資産税を支払うより、家屋を残し特例を受け方も多かったと思います。今後は「特定空家」と判断されると、土地の固定資産税は今まで6倍にもなるのです。

特定空家にならないために、今後は適切な管理・活用が重要です。その一つとして「貸戸建て」にするという手も、「子供が小さい」「犬を飼っている」など、戸建てを希望する方は大勢いらっしゃいます。お金をかけて大規模な修繕をせずとも、清潔で、普通に生活できれば借り手は付きます。第三者に賃貸することで家賃収入が入るだけではなく、相続税評価額も土地が約2割、建物が約3割下がるといふ効果があります。「特定空家」に指定される前に対策を立てておきましょう。



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

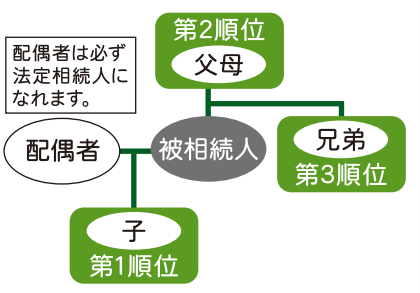
遺産の相続をトラブルなく スムーズに行うための遺言書

最近書店で「終活」「エンディングノート」など、ご自分の人生の終わりに向けての書籍を多く目にするようになりました。遺言書もその一つ。司法書士の先生に「遺言書」について聞いてみました。

Q 遺言書は書いたほうがいいのでしょうか？

A 自宅等の不動産を身の回りの世話をしてくれた方など「特定の相続人に譲りたい」場合、会社経営をしている方が「事業の経営権を後継者に譲りたい」場合、「推定相続人間に争いがあるまたは争いが発生する可能性がある」場合などは、遺言書を作成しておくことをお勧めします。遺言書を書いていない場合は、法律上の相続分に基づき、法定相続人間で遺産分割協議を行っていただくこととなります。

法定相続人になれる順位



Q 遺言書を書く時期はありますか？

A 特に決められた時期はありません。将来のことをお考えになった際に、遺言書を書いたほうがよいのか、そこまでする必要はないのか、司法書士や弁護士などに相談されるとよいでしょう。

Q どのような内容を書けばよいのでしょうか？

A 遺言書には次のようなことを書くといでしょう。

- ・不動産(土地、建物、マンション)や金融資産(預貯金や現金、株式等)の配分方法
- ・お墓や遺骨等の継承について
- ・遺言書を残すことになった経緯や相続人に対する想い

Q 遺言書にはどのような種類がありますか？

A 一般的な遺言書は3種類。全て自筆で作成する「**自筆証書遺言**」。費用もかからず簡単に作成できます。内容を伝え公証人が遺言書を作成する「**公正証書遺言**」。費用は掛かりますが、ご自身の意思を法律上、正確かつ確実に残せます。そして、内容は秘密にし、公証人に存在のみを証明してもらおう「**秘密証書遺言**」。こちらも費用が掛かります。それぞれにメリット・デメリットがありますから、自分に合った形式を選びましょう。

Q 亡くなった人に遺言書があるか調べる方法はありますか？

A 公正証書遺言は公証役場に原本が保存されるため、公証役場を通じて遺言の有無や保管場所の確認、紛失した場合の再発行が可能です。その他の形式は遺言者が保管するため、残念ながら常日頃からご家族で話をする、または信頼のおける方にお願ひしておくといでしょう。

司法書士より

よく「うちにはもめるほどの資産はないから」というお話を耳にします。しかし、相続人間でまとめられず、家庭裁判所へ申し立てをする事例は年々増加しています。24年度の申し立ての30%は総資産額が1000万円以下、40%は1000万円〜5000万円以下でした。相続トラブルは誰にも起こり得ます。相続や遺言の仕組みについて知っておくことが、争いを避けるための一助になるのではと考えております。



司法書士
衛藤 洋史
ザン合同事務所

不動産経営スクールのご案内

■相談料
無料

■定員
毎月先着5名(事前予約制)

※相談会は1組約1時間程度となります。

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。

【毎月先着5名様】 不動産コンサルタント・税理士による 個別無料相談会

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々なお悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスいたします。

■日程
6月25日(木) 10:00~12:00
7月11日(土) 10:00~12:00
7月22日(水) 10:00~12:00

■相談員
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)



過去の相談会の様子

第4回 出版記念特別セミナー開催!

「“お金が貯まる” 不動産活用の秘訣」

■開催日 平成27年7月25日(土)
13:30~15:30

『不動産は持っているが
お金が貯まらない』
『年々収入が減っている』
『相続税の支払いが不安』
とお悩みの方にオススメの
セミナーです。

参加ご希望の方は
お電話でお申込みください。
☎03-5491-5213



◎ 講師(著者)ご紹介

不動産コンサルタント
西島 昭
株式会社市萬
代表取締役
公認不動産コンサル
ディングマスター
JSHI公認ホームイン
スペクター

税理士
谷口 盛二
株式会社市萬
税理士
二級FP技能士
宅地建物取引
主任者資格