

「ホテルが足りない!」に対応  
 自宅や空き家を活用した“民泊”

子どものことを考え、  
 二次相続まで視野に入れた相続対策を

お客様の声/世田谷区上馬 丸 司様

スクールのご案内



**Photo**

～今月の写真～

外国人観光客が数多く訪れる浅草。雷門の正式名称は「風神雷神門」。門前では観光客が写真を撮る姿も見られます。仲見世や浅草寺など、日本文化に触れることを目的に訪れています。2020年の東京五輪の際にはさらに多くの外国人観光客が訪れることでしょう。

撮影：2015年11月 西島 昭



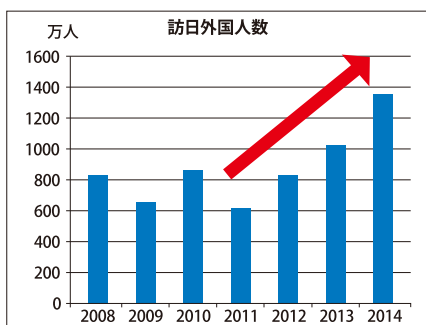
株式会社市萬  
 不動産コンサルタント  
 宅地建物取引士・相続診断士  
 栗原 千尋

2020年の東京五輪に向け、ホテル不足の解消もあつて、政府は昨年4月「国家戦略特区」での旅館業法の規制を緩和。合法民泊の制定に乗り出しました。大阪府に続き、大田区でも民泊を認める条例案が可決。早ければ、来年1月から条例に基づいた民

泊が開始される予定です。このような動きが加速し制度が整備されれば、空き部屋の有効活用 of 新たな手段となり得ます。空き部屋を宿泊施設として貸し収入を得る。宿泊施設なら、北向きでも関係なく、築古の畳の部屋も「日本らしい」と魅力物件に。実際、カプセルホテルが外国人には「クール(カッコイイ)」で人気なのでから。

何かと話題の「民泊」。空き家や自宅に有料で宿泊させます。訪日外国人が増え、ホテル不足解消の一つになっています。

「ホテルが足りない!」に対応  
 自宅や空き家を活用した“民泊”



※ 出典：日本政府観光局

子どものことを考え、二次相続まで視野に入れた相続対策を

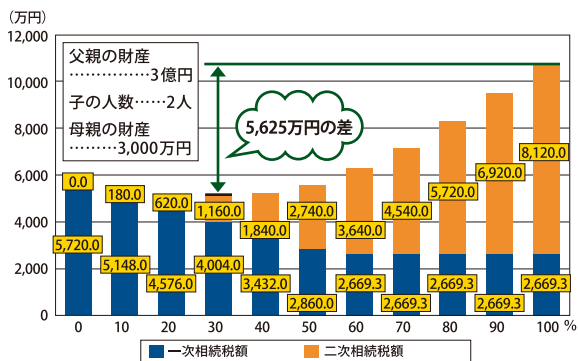
今年の1月1日より相続税制が改正になり、相続税に対する注目度は高まっています。

## 相続対策をする際に 見落としがちな二次相続

都内に複数の不動産を保有している人であれば、相続税が発生する可能性は高いと言えます。相続で意外と見落とされているのが二次相続。例えば、相当額の資産を持っていた父親が死亡した場合、通常は母親と子がその財産を引き継ぎます。ここでまず最初の相続「一次相続」が発生し、相続税が課税されます。しかし、相続はこれだけで終わりません。数年後にその母親が死亡すると、一次相続で母親が取得した財産は子に引き継がれ、再び相続税が課税されます。これが「二次相続」です。

## 一次相続と二次相続 分配次第で最終税額に差

配偶者が引き継ぐ財産に対して「配偶者控除」があります。法定相続分



※本結果はあくまで参考情報です。個別・具体的な税務相談は必ず税理士の先生にご相談下さい。

まで、もしくは1.6億円までは非課税。そのため一次相続時に最も税金が安くなるよう、配偶者に多くを相続させることを勧める専門家も。しかし、二次相続発生時には配偶者控除がないため莫大な税金が発生することになります。親の財産が最終的に子に移動するまでには通常二度の相続(一次・二次相続)が発生し、最初の配偶者への配分割合によって、税金の総額も異なってきます。例えば図の例では、一次相続時の配分の違いで相続税の合計額の差が5625万円にもなっています。

## 相続は総合的に考えて 発生前から対策を

とはいえ、税金だけにこだわるのも失敗のもと。例えば二次相続対策で母親が何も資産を相続しなかった場合、自宅に住み続ける母親の立場がなくなってしまうことも。相続対策をする際は、税金面、相続後の相続人の生活、活用するのであれば収益性、それらを総合的に考えて行うことが重要となってきます。

また、不動産の活用や節税対策を考える際にも、相続を視野に入れて考えておきましょう。節税対策として大きなものを建ててしまおうと、相続の際に思うような分割ができなくなることがあります。

(11月17日に開催された「これからの相続対策」第1回勉強会で話された内容です。)

「これからの相続対策」第1回勉強会講師。相談実績は3000人を超える。幅広い実務経験と幅広い講演に定評がある。相続問題の専門家。プロフェッショナル。



山本 嘉人  
不動産コンサルタント  
ファイナンシャルプランナー

## 不動産経営アカデミー 不動産経営スクールのご案内

### “不動産保有者限定” 「これからの相続対策」勉強会

突然の相続。その時になって慌てないよう「不動産保有者が知っておきたい“これからの相続対策”」について、勉強会を実施します。テーマ別に全4回。この機会に是非ご参加ください。



過去の勉強会の様子

日程 いずれも 13:30~15:00

●平成27年11月(土) 第1回 基礎編  
相続税節税の仕組みと遺言書の書き方

●平成27年12月(土) 第2回 実務編I  
相続対策の失敗例と成功させる相続対策の進め方

●平成28年1月23日(土) 第3回 実務編II  
生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策

●平成28年2月20日(土) 第4回 応用編  
相続対策を成功させるための具体策

定員 30名

参加費 3000円/1回 (初回無料)

※当社お取引先様は2回目以降も無料です

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  
東京都世田谷区用賀四丁目10番2号  
(東急田園都市線 用賀駅徒歩1分)

### お申込み方法

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

【お電話で】  
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。

不動産経営アカデミー 検索



お客様の声  
世田谷区上馬在住  
丸 司様



### 信頼できる言動で任せて安心 トラブルにも迅速に対応

管理会社を選ぶときに重視する点は、入居率やトラブルなどに迅速に対応してくれるかどうか。市萬さんは入居者をきちんと審査していただきます。担当の方も連絡を密にとってください。私も安心できるし、トラブルなどが起こらないようにしていただいています。トラブルが起きたときも対応が素早く、空室改善の提案も的確で、入居率も100%になりました。