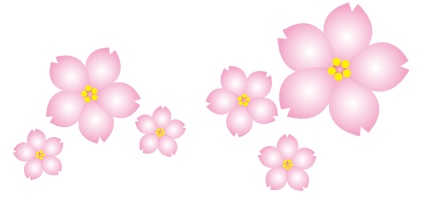


街の価値を高めることで資産価値のアップを

家族の皆さまで話し合い、
皆さまが幸せな相続対策を

無料相談会のご案内



Photo

～今月の写真～

2007年に始まった「東京マラソン」。今年は3万人以上が参加しました。変わりゆく東京の街を沿道の声援を受けて疾走する市民ランナーやアスリートたち。マラソンのおかげで東京都の価値がまた一つ上がったような気がします。

撮影：2016年2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

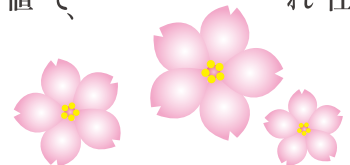
街の価値を高めることで資産価値のアップを

先日、新庁舎に引っ越した豊島区。旧庁舎の跡地の活用にあたり実施されたコンベで、豊島区は東京建物・サンケイビル連合の案を採用しました。

その案とは、シネコンなど7つの劇場と30階建ての事務所ビルを組み合わせた複合施設で、人を呼び込み、街に賑わいをもたらすものでした。一方、採用案よりも豊島区が受領する地代額が倍近くになる提案もありました。それは、2000室のホテルとコンビニを中心とした商業施設のみ案。

しかし、豊島区が選んだのは「倍の地代」ではなく、長い目で見て「賑わいで街が活性化すること」でした。ヨーロッパでは古い街こそ価値があり、人気の住宅地となっています。住人たちは自分の住まいに手を入れたい、街の美化に取り組みだりして、街の価値向上に努めています。

そうすることで、個々の資産価値を上げているのです。このように街全体の価値を上げることは、自分たちの資産価値を上げることにつながります。一時の利益ではなく、長い目で見た資産活用を行うことで、いずれは自分たちに利益が返ってくる。そんな、資産活用を考えてみてはいかがでしょうか。豊島区の庁舎跡地。施設が完成した後、池袋の街はどのように変わっているのでしょうか。今から楽しみですね。



家族の皆さままで話し合い、皆さまが幸せな相続対策を

3回にわたって相続対策のお話をしてきましたが、今回はまとめをお伝えしたいと思います。

相続対策の準備は「善は急げ」が正解

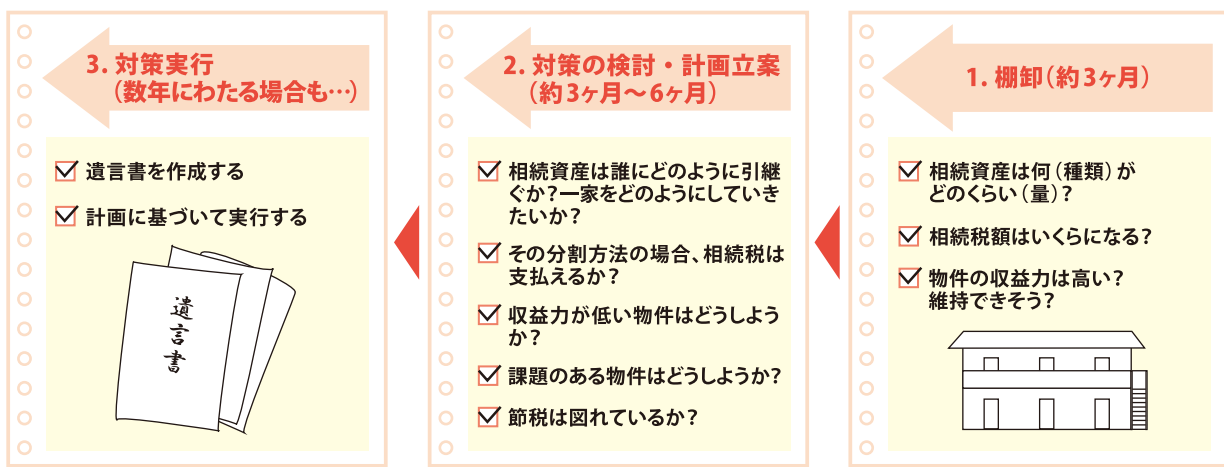
相続対策は相続が発生してからではなく、相続が発生する前に、資産の棚卸しをし、ご自分の資産状況を把握した上で、それぞれの資産に合った対策を考える、ということをお話してきました。それでは、いつからどのように進めれば良いのでしょうか。

進めるにあたっては、大きく3つの段階に分けることができます。①棚卸し②対策の検討・計画立案③対策実行ですが、対策の内容や方法によって、実行に移す期間はさまざま。半年の場合もあれば、数年にわたる場合もあるので、なるべく早い時期から信頼のおける専門家に相談することをおすすめします。早い時期からスタートすることでスムーズに進められることもあるのです。

どの段階で何をやるか知っておきたい

相続対策が実行されるまで、それぞれの段階でやるべきことはいろいろあります。きちんと順を追って検討していきましょう。対策の検討・計画立案に当たっては、相続を受ける方の意思を確認しながら行うことをおススメします。そうする

ことで、後々のトラブルを防ぐことができます。具体的にはどのくらい時間がかかるのか、左記の表をご覧ください。



ご家族の皆さままで早めの準備を

相続対策について私どもがお伝えしたかったのは、今までのようにアパートを建てれば節税になる時代は終わった、ということ。これからは、時代のニーズに合わせ、さまざまな選択肢の中から、より有効な対策を選択することが必要になってきています。

また、かつての不動産神話が崩れ、地価や家賃の下落、少子化や相続税が高騰している現在、資産をただ引き継ぐのではなく、事業と同じように積極的な運用を考えなければなりません。そのため、相続する方もされる方も、どうしていきたいのか、どうすれば家族みんなが幸せになれるのか、早い段階から話し合うことが必要です。財産を守ること、財産を活用して人生を豊かにするのは対策も異なります。できるなら、相続が発生する10年も20年も前から話し合い、準備を始めていただきたい。そして、財産によって、豊かな人生を送っていただきたい。私どもはそう思っております。



久保 明大
不動産コンサルタント・
米国不動産経営管理士
(CPM)・宅地建物取引士
2月20日に開催された「これからの相続対策」第四回勉強会で話された内容です。
講師：株式会社市萬 久保明大

個別無料相談会のご案内

不動産コンサルタント・税理士による 個別無料相談会開催

相続税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 いずれも 10:00～12:00

定員 毎月先着 **5名**

●4月16日(土)・20日(水)・26日(火)

お申込み 左記お申込み方法よりお申し込みください。

相談員 西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役) 谷口 盛二 (税理士)



過去の相談会の様子

お申込み方法

【インターネットで】 <http://realestate-academy.jp> 不動産経営アカデミー 検索

【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 よりお申し込みください。