

相 続 時 代

第1号【創刊号】

(2014年6月12日刷了)

納 税 通 信 第2部

一般社団法人
相続税務支援協会

©エヌピー通信社

INDEX

8・9面 (②~③)

厳選 相続対策物件情報

10面 (④)

会員優待特典 無料セミナー

一般社団法人 相続税務支援協会 始動!

富裕層を救済! 税理士が強力サポート

「相続時代」創刊!

エヌピー通信社では、本紙姉妹紙「税理士新聞」創刊40周年記念事業の一環として、「一般社団法人相続税務支援協会」を設立した。これは、エヌピー通信社が運営母体となり、「相続対策・相続税務での悩みを抱える富裕層」を中心とした納税者を支援するための組織。協会では、本紙などの読者である税理士に限定して、その活動の中核となる「会員」の募集をいよいよ開始した。「会員」は協会を通じて相互に、①納税者(読者)からの相続税務相談への対応、②相続に関連する不動産売買などの各種取引、③相続税務に精通した税理士・会計事務所との連携——などを図る。

同時に「会員」には、相続実務セミナー・DVDの無料受講・割引販売など、さまざまな特典が用意されている。この「相続時代」は、原則として毎月1回、本紙と「税理士新聞」に折込掲載するもの。協会では、相続のさまざまなシーンで不可欠となる不動産取引に対応できるよう、東京都から宅地建物取引業免許を取得しているため、業者間レベルで入手した耳寄りな不動産物件情報も「相続時代」の紙上で発信していく。本紙読者の相続対策・納税資金確保などに役立てていただくとともに、税理士・職業会計人諸賢には、協会の「会員」となつて富裕層納税者の相続を支援していただきたい。

納税資金調達や資産圧縮 不動産売買を仲介

「納税通信」(社長のミカタ)「院長のミカタ」(オーナーズライフ)など、エヌピー通信社が発行する新聞媒体各紙の中心読者層は、中

小企業経営者や同族会社オーナー社長、開業医といった、いわゆる「富裕層」が大半を占めており、いずれも「相続税の課税対象者」だといえる。

「相続税務支援協会」は、こうした資産家が相続に際して重い税負担で泣くことがないように、本紙および姉妹紙「税理士新聞」の読者である税理士の先生方の協力によって、納税者の相続税務を支援していくことを目的として創設されたもの。今後、本紙の読者である税理士の先生方を中心に、協会の設立趣旨や目的に賛同する「会員」を積極的に募集していく。

日本新聞協会加盟社のなかで、唯一の「税の専門新聞社」であるエヌピー通信社には、「納税通信」の読者である中小企業経営者などから連日、記事内容についての確認や解説を求める問い合わせの電話がある。そうした問い合わせのなかで、最も多いテーマが「相続」に関するものだ。「事業承継」に関する問い合わせの件数と合わせると、全体の約7割が「相続」に関連したものとなっている。

経験豊富なベテラン税理士との 連携も可能に

また、相続の事案を取り扱った経験が少なく、相続税務に自信が持てないという税理士に対しては、「相続税務に精通したベテラン税理士」との連携・協力なども提案していく。協会を通じて「会員」同士がタッグを組んだり、コーチ役になったりすることが可能となるわけだ。

いる「税務相談」のような踏み込んだ内容には、当然ながら応じることができない。これが専門新聞社ゆえのジレンマでもあった。

そこでエヌピー通信社では、「読者からの相続に関する相談」に対して、本紙や「税理士新聞」の読者である「税理士の先生方が応じる」ことを基本的な目的とする組織づくりに着手。エヌピー通信社を運営母体とし、本紙読者の税理士を会員とする「一般社団法人相続税務支援協会」を、その活動の受け皿として創設した。

協会は同時に、相続のさまざまな局面で必要となる不動産の活用を視野に入れ、東京都に宅地建物取引業免許を申請。4月までに免許され、事業者登録を完了している。これにより、会計事務所が顧問先から相談されている「資産圧縮による相続(節税)対策のための不動産購入」や「相続税の納税資金を調達するための不動産売却」などについてもタイムリーに対応していく計画だ。

本紙や「税理士新聞」など、エヌピー通信社が発行する各媒体を最大限に活用してこうした「物件情報」を発信すれば、税理士間での取引も活発化していくことは間違いないだろう。

「相続」の税務は、経験がモノを言うジャンルだ。税額が大きくなるため、節税に成功すれば報酬額も大きい。だが、万が一ミスをしてしまうと、損害賠償請求額も巨額なものとなってしまう。経験の浅い税理士が「相続」の案件に取り組みこを躊躇するのはこのためだ。そ

ここで協会を通じて「会員」である先輩税理士の指導を仰ぎながら経験を積んでいけるようにする。相

セミナー無料受講や DVD割引販売の特典も

協会では、税理士を対象とした「相続実務セミナー」も順次開催していく。エヌピー通信社ではこれまで、「NPビジネスセミナー」

の一環として、職業会計人・資産家向けの「相続実務基礎講座」を数多く企画・実施してきたが、今後は協会も運営に加わり、「会員」



向けの内容を加味したより実践的なセミナーを提供していく。「会員」には、セミナーの無料受講やDVDの10%割引販売などの優待特典を用意している。

加えて、会報を兼ねた情報紙「相続時代」を創刊。原則として毎月1回、本紙と「税理士新聞」に折込掲載するほか、「社長のミカタ」「院長のミカタ」などその他の自社媒体へも波及させていくことを検討している。企業経営者や開業医などの資産家・富裕層に対して、業者間レベルでの「相続対策用不動産・収益不動産物件情報」を速報的に発信することで、取引成立までのスピードアップを図り、相

続税務に強い税理士が増えれば、それだけ「相続で泣く納税者」が減るはずだ。

「会員」の年会費は、協会の設立当初から「運営に必要な経費程度」に設定する方針としていた。これは、「税理士もネットで宣伝して相続案件の新規顧客を開拓」といったキャッチコピーで税理士を勧誘する高額な料金設定の「税理士紹介サイト」などは、事業目的が根本的に異なるためだ。エヌピー通信社が発行するいずれかの新聞を購読している読者の税理士が「会員」となるための年会費は1万2千円(前納・税込)、入会金は不要。月額換算で1千円をご負担いただきたい。

本紙の読者である税理士諸賢には、「相続税務支援協会」の設立・活動趣旨に賛同したうえで、協会の「会員」となつて富裕層納税者の相続税務を強力に支援していただきたい。ぜひとも、この協会を積極的かつ有効に、会員税理士間の「足場」として活用し、多くの納税者を相続の悩みから救済してほしい。

一般社団法人相続税務支援協会についてのお問い合わせはエヌピー通信社内「協会事務局」(☎03-3971-0114)まで

『相続時代』の不動産情報

本紙厳選!

相続対策物件

相続に悩む富裕層の納税者と、税金を軽減できる「相続時代」の不動産情報。相続税協会の協会でこの双方に対して、例えば、相続税の節税対策としての不動産購入や、納税資金を捻出・確保する局面で不可欠となる不動産の売却などを積極的に提案していく。

協会は宅地建物取引業免許を取得したことで、不動産業者間だけで公開される物件情報を入手できるほか、「会員」から売却を依頼された物件についても業者間レベルで情報発信し、早期の売却を実現する。「会員」から寄せられた「購入希望情報」や「売却物件情報」は、「相続時代」の紙上をはじめ、エヌピー通信社の各媒体や不動産業者間ネットワークを通じて、情報を本当に必要としている全国の富裕層・資産家へピンポイントに提供されていくことになる。

その一例として、今回は都内の一棟売り収益物件を2件、情報公開する。多くの物件売買サイトや不動産・住宅情報誌などが、収益性をみる基準として「利回り」や「満室稼働時賃料収入」などを前面に押し出しているが、「相続時代」の不動産物件情報コーナーでは、「資産圧縮」の効果をみる基礎情報として、「路線価」換算額を掲載する。これは、エヌピー通信社編集部が「相続税対策」の報道を通じて長年培ってきたノウハウをもとに、国税庁の「財産評価基準書(平成25年分)」の路線価図・評価倍率表から調査・分析したもの。ただし、「建物」の評価額については、築年数や構造などの条件が物件ごとに大きく異なるため、この数値は「土地」だけのものであることをご了承ください。

相続税務支援協会では「会員」に限定して、ここに掲載できなかった物件情報を速報的にメールなどで提供していくことも計画している。購入・売却、いずれのニーズにも対応する協会の不動産物件情報を、「会員」となって徹底的に活用してほしい。

【物件①】歌舞伎町

路線価による土地の評価額7650万円
新宿・歌舞伎町で大幅な資産圧縮効果!

「都心部」「築浅」「高利回り」。収益物件の購入を検討する場合は3大チェックポイントのうち、少なくとも2つはクリアしている物件だといえる。表面利回りは5%台とやや低めだが、国内最大の繁華街、新宿・歌舞伎町の築浅物件としては及第点だろう。管理状態も良好で現在満室稼働中。

幹線道路の「明治通り」や、「区役所通り」「文化センター通り」などの大通りにも至近だが、それら主要道路からわずかに離れた私道に北向きで接道した立地のため、路線価は1平方メートル当たり40万円と、周辺に比べて大幅に低くなっている。これが明治通りに面して立地していれば路線価は同1

51万円、文化センター通りに面していれば同86万円に跳ね上がる。物件の敷地面積は191.23平方メートル(57.8坪)で、路線価から算出した「土地」の評価額は単純計算で7649万2千円となる。収益物件を購入し、現金資産を不動産に移すことで将来的な相続税の節税対策を図ろうと考えている資産家にとっては効果的な物件だといえるだろう。周辺の「土地」物件の実勢取引価格からみても、歌舞伎町アドレスのこの物件は狙い目かもしれない。
〔相続時代〕不動産活用研究会

歌舞伎町の1棟売りマンション 5億9000万円

満室稼働中!



【路線価】1㎡あたり @40万円 土地評価額 7649万2000円 (敷地面積による単純換算)

<物件概要> ■タイトル/歌舞伎町 ■物件種別/一棟売マンション ■価格/5億9千万円(税込) ■所在地(住居表示)/東京都新宿区歌舞伎町 ■交通/J R線ほか「新宿駅」徒歩9分 【土地】 ■権利/所有権 ■地目/宅地 ■土地面積(公簿)/191.23㎡(57.84坪) ■接面道路/北側 幅員約3.3m(私道42条2項) 【建物】 ■構造/鉄筋コンクリート造 陸屋根 6階建 ■種類/共同住宅 ■間取り/全20室(1R×18戸、1DK×2戸) ■築年月/平成18年5月 ■延床面積(公簿)/507.03㎡(153.37坪) 【法令等】 ■用途地域/商業地域 ■建ぺい率/80% ■容積率/600% ■その他/防火地域 ■現況/賃貸中(満室稼働中) ■引渡し/相談 ■利回り/5.52% ■年収/32,580,000円



相続時代②

渋谷・恵比寿エリアの 5階建て1棟売りビル 3億9800万円

【路線価】1㎡あたり @66万円 **土地評価額 9997万200円**
(敷地面積による単純換算)



<物件概要> ■タイトル/渋谷・内外装リノベーション ■物件種別/一棟売ビル ■価格/3億9800万円(税込) ■所在地(住居表示)/東京都渋谷区東 ■交通/JR線ほか「渋谷駅」徒歩8分 **【土地】** ■権利/所有権 ■地目/宅地 ■土地面積(公簿)/151.47㎡ ■接面道路/北西側 公道(42条1項1号) 幅員約8.93~8.94mに約8.6m 北東側 私道(42条2項) 幅員約4mに約14.2m **【建物】** ■構造/鉄筋コンクリート 陸屋根 地下1階付地上5階建 ■種類/店舗 事務所 共同住宅 ■間取り/全11室(居宅含む) ■築年月/昭和55年4月 ■延床面積(公簿)/594.98㎡ **【法令等】** ■用途地域/商業地域 ■建ぺい率/80% ■容積率/500% ■その他/防火地域、60m高度地区 ■現況/賃貸中(11室中10室稼働中) ■引渡し/相談 ■想定利回り/6.35% ■想定年収/25,309,296円

【物件②】渋谷 内装・外装とも新規リノベーション済み エレベーター未設置もむしろプラス要素

東急東横線の地下化など大規模再開発でさらなる変貌を遂げるビックターミナル渋谷。物件は店舗、事務所、共同住宅からなる1棟売りビルで、渋谷駅に徒歩8分、恵比寿駅にも徒歩10分という好立地に位置する。敷地面積は151.47平方メートル(45.8坪)で、「明治通り」から15メートルほど入った公道と私道の角地。昭和55(1980)年4月の竣工で築後年数

は34年という物件だが、内・外装とも全面的に新規リノベーション済みで古さを感じさせない。11室中10室が賃貸稼働中で、満室稼働時の想定利回りは6.35%。路線価は1平方メートル当たり66万円、至近の明治通りの路線価(同117万円)と比較すると6割程度となっている。築34年の古いビルのためエレベーターが設置されていないが、収益物件として考え

置というのは致命的な要素と思われがちだが、賃料収入から維持・管理コストを差し引いた実質的な「利回り」が高くなる分、収益メ리트は大きいといえる。とくに、賃貸・テナント需要の高い渋谷・恵比寿エリアに立地している、新規リノベーション済みの物件なら、賃料さえ慎重に設定すれば、効率よく長期運用していくことも可能だろう。

た場合、法定保守・点検のメンテナンス費用が発生しない分、コストの負担が軽減される。地下1階・地上5階建てのビルで、エレベーターが未設

情報交換コーナー

このコーナーでは毎回、相続税務支援協会に寄せられた「購入・売却希望」の物件情報を、掲載費無料でご紹介します。相続税対策で資産圧縮のための物件購入を検討している方や、納税資金を確保するために物件売却をお考えの方は、お気軽にご連絡ください。もちろん、自社ビルや事業用地、収益不動産をお探しの方のお手伝いもさせていただきます。ご希望の物件の条件などを、電話かメールでご連絡ください。なお、掲載にあたっては簡単な審査がございます。

買いたい! ▶【一棟自社ビル】○希望エリア:東京都(中央区、港区、渋谷区、新宿区)○予算:8億円○希望条件:敷地50坪以上、賃貸中可、建物の築年数10年以内希望○その他:会計事務所の自社ビル兼テナントビルとして利用 ▶【収益マンション】○希望エリア:東京都23区○予算:1~2億円○希望条件:最寄り駅から徒歩10分以内、建物の築年数不問○その他:個人の節税・投資(現金資産を不動産投資へ) ▶【土地】○希望エリア:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県○予算:10億円(現金購入)○希望条件:敷地面積相談、主要幹線道路沿い、年内の購入希望○その他:中古車販売業・自動車修理工場

お問い合わせは **相続税務支援協会事務局** まで

電話 03-3971-0114

e-mail: info@np-ssk.net

(必ず連絡可能な電話番号をご記入ください)

一般社団法人 **相続税務支援協会**
東京都知事(1)第96349号

相続時代 ③

【物件情報などについて】 ●「年収」とは満室時想定の間年予定収入であり、将来の家賃収入を保証するものではありません。また、公租公課その他必要費用を控除する前のものです。 ●「利回り」とは、満室稼働していない物件であれば空室部分は想定賃料を設定し、満室時想定で算出した利回りです。 ●「税込」の表示は物件価格に消費税等が含まれます。 ●仲介(媒介)物件成約の際には、仲介手数料およびこれにかかる消費税等を別途申し受けます。 ●売却済の際はご容赦ください。 ●全物件の取引態様は媒介になります。 ●ここに掲載した物件の情報は、平成26年6月12日時点です。 ●広告有効期限/平成26年7月31日

【個人情報の取り扱いなどについて】 ご提供・ご登録いただいた個人情報は、一般社団法人相続税務支援協会およびエヌピー通信社より、不動産・セミナー情報等をご案内する目的で、訪問・ダイレクトメールの発送・電話および電子メールによる勧誘等の営業活動、情報・サービスの提供等に利用させていただきます。また、お預かりした個人情報は厳重に管理するとともに、お客様からのお申し出により利用を停止いたします。「個人情報保護方針」等の詳細はエヌピー通信社のホームページでご覧いただけます。

相続税務支援協会

会員は優待特典で
受講料が無料に!
実力講師陣による
充実のラインナップ

エヌピー通信社では、
税理士や会計事務所所属の
員ら職業会計人を対象とし
「相続実務基礎講座」を
2012年7月から継続して
開催してきた。同時に、本
紙の主要な読者である中小
企業経営者、開業医らの富
裕層を対象とした「攻めの
経営戦略講座」や、税金の
プロである税理士から企業
経営者・資産家まで幅広く
対象とする「相続・事業承
継対策基礎講座」も順次開
催。「NPビジネスセミナー」
のタイトルを冠するこれらの
セミナーは、各界の第一線
で活躍する充実の講師陣を
招聘し、2012年7月から
今年3月まで合計41回開
催(別表)され、受講者数は
延べ3186人を数えている。
相続税務支援協会(会員)
としてこれらのセミナーが
無料で受講できる。
また、セミナー開催地が
東京周辺に集中してしま
っているため、遠方から
参加することが困難な受
講希望者に向けて、講
師の許諾を得たうえで講
座内容をDVDに収録。NP
ビジネスセミナーの各講
座を「DVDシリーズ」と

NPビジネスセミナー 大好評の「DVDシリーズ」も10%割引に

エヌピー通信社が発行する
新聞の読者には「特別
価格」で頒布している。
相続税務支援協会の「会
員」は優待特典として、
この「特別価格」からさ
らに10%を割引いた価格
で購入できる。
DVDシリーズはこれ
までに28タイトル、累計
1万枚超を販売するロン
グセラーとして定着。今
後はシリーズの充実を図
るとともに、セミナーそ
のものを全国各地で開催
していく方針だ。
タイムリーな話題・
テーマを、一流の講師陣
が詳しく、分かりやすく
解説するNPビジネスセ
ミナー。充実のライン
ナップで企画・展開して
いく今後のセミナーに、
相続税務支援協会(会員)
としての優待特典で、ぜ
ひご参加いただきたい。



Table with 2 columns: Seminar Title (セミナータイトル) and Speaker (講師). Lists seminars from 2012 and 2013.

Table with 2 columns: Seminar Title (セミナータイトル) and Speaker (講師). Lists seminars from 2014.

一般社団法人 相続税務支援協会 入会お申込書

■ ご購読いただいている新聞に、チェックを入れてください。

申込日: 平成 26 年 月 日

Form with checkboxes for '納税通信', '税理士新聞', '社長のみカタ', and '院長のみカタ'.

※いずれかをご購読の場合、入会金は無料です。 ※上記をご購読されていない場合の入会金は20万円(正会員)、60万円(賛助会員)となります。

■ いずれかに、チェックを入れてください。

Form with checkboxes for '正会員(個人): 年会費 12,000円' and '賛助会員(法人・団体等): 年会費 60,000円'.

■ 入会申し込み記入欄

Form for registration details including '貴事務所名・貴社名', 'お名前', 'E-Mail', '電話', and 'FAX'.

今すぐFAXでお申込みを 0120-613-336

※ご記入いただいたお申し込み内容は、エヌピー通信社と共有し同社の「個人情報保護方針」により厳重に取り扱います。以降、資料等のご提供をさせていただく場合がございます。