



「相続」を「驚き」に考える!

平成27年1月1日、この日から相続税が増税される。その正月、久々に家族が集まった席で、と。長男が突然「わが家は相続について話しておかなくていいのかな。税金のことも心配だし」と切り出すと、和気あいあいとしていた場は一瞬で固まった。たまたら長男の嫁が「よしなさいよ、お父さんの前で」と小声でいさめる。それをのんびり屋の次男が横で聞き流していると、次男の嫁が「あなた、しっかりしないとお兄さん夫婦にうまくやられちゃうわよ」と、こちらも小声で耳打ち。すると末娘が「まったくもう、やめてよ、縁起でもない。まだお父さんは元気よ」と兄をにらみつける。長男が「いや、みんなが揃っているときに話し合っておくべきだと思うんだ」と反論するも、今度は母親が「うちにはモメるほどの財産もないし、税金だつてたいしたことないでしょ。さあさあ、みんなご飯にしましょう。今年は久しぶりにちらし寿司をつくったのよ」と、意味もなく場を取り繕う。すると、末娘が「わあ、美味しそう」などと新しい流れに棹をさす。

ドラマの中

だけの話ではない

こうした会話は決してドラマの中だけの話ではありません。日本の多くの家庭で見られる「普通」の姿です。日本では死にまつわる話題は古くよりタブーとされること

聖人君子は少ないのです

先日、いままさに「相続の真つ最中」というひとがこう言っていました。「書店で本を買おうと

「揉めないために」というタイトルばかりだ。本当に読みたいのは、「兄貴に負けないための相続対策」とか「勝

ダブルパンチです。話にすることすら難しく、当然です。さて、相続に関する書籍や情報サイトなどで必ず出てくるフレーズといえば、「相続で争族とならないように」というものではないでしょうか。語呂合わせとしては最高にうまい部類に入ると思いますが、



相続は大きな「事業」です

相続はとても大きな「事業」です。事業であるからにはプランが必要で、プランは最終目的が明確になつていなければなりません。最も大きな目的を「子どもたちが相続で採めることなく、いつまでも兄弟仲よく暮らしていけるように」としても、「お母さんをみんなが大事にするように」としてもよいでしょう。

もちろん「納税額を少なくする」ことが目的というひとともいます。亡くなつてしまつて自分自身にとって、納税額などは大した問題ではないはずですが、目的が「遺産の額で兄弟が喧嘩しないように」「お母さんの最後の生活を安定させる」というものならば、「少

族にならないために」と願っているのならば、「話にすることすらタブー」といったイメージで捉えられている「相続の話」を、自ら切り出すしかありません。やはり、資産を遺す側のひとが、「相続の主役はリーダー」として話し合いの場をつくるべきなのです。息子や娘たちに「縁起でもない」などと言われても、そこは「お前らは何もわかつちやおらん！」と一喝し、黙って席につかせることも必要です。

相続EXPO 相続・事業承継対策のすべてがここに! ◆入場無料◆

相続・事業承継対策のすべてがここに

相続EXPO2014 TOKYO

日本で唯一・最大の相続コンベンション

2015年の相続税の大増税の前に、様々な業界の相続・事業承継のプロから確かな情報を吸収するチャンス! 資産を守る価値ある対策が見つかります。ぜひご来場ください!



選び抜かれた相続・事業承継のプロが一堂に集う特別な3日間にご招待

相続EXPO 2014 最新情報QRコード



主催 エヌピー通信社 / 一般社団法人 相続税務支援協会

最新情報はホームページへ
http://www.souzoku-expo.jp

相続EXPO2014 検索

E-mailからもお問い合わせいただけます
sozoku-expo@ogigroup.co.jp

お電話でのお問い合わせは (受付時間)
☎03-6703-0733 平日10:00~17:00

相続EXPO 2014 事務局
〒106-6029 東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー
(株式会社大手町広告内)

日時 11/19(水)・20(木)・21(金)

会場 東京ドームシティ プリズムホール

入場無料

いよいよ開幕!



相続・事業承継対策のすべてがここに
相続EXPO2014
TOKYO

11月
19日(水) 20日(木) 21日(金)
3日間
入場無料
東京ドームシティ
プリズムホール

いよいよ来年、2015年からは、相続税の基礎控除額が大幅に引き下げられ、実質的な増税となる。相続税の課税対象となるひとの割合は現在、全国平均で4%程度といわれているが、地価や貯蓄率が高い東京都の場合、来年以降この割合が30%まで上昇するといった試算もある。

相続税の最高税率は55%に引き上げられ、所得税の最高税率も45%に引き上げられる。つまり高所得者は、極端にいってしまえば、現役時代の収入のおよそ半分を所得税として納税したうえで、一生をかけて築いた財産のさらに半分を相続税として納税しなければならない、ということになりかねないのが、今回の相続増税なのだ。

控除額の大幅な引き下げによって新たな課税対象が増えると同時に、資産家の最高税率も引き上げられるのだから、間違いなく「相続対策」の需要は拡大していく。必然的に、相続対策に有効な不動産、保険、証券、信託などの分野では、新しいソリューションやサポーター、ツールが続々と生まれることになるだろう。

「相続対策」のニーズが高まるなか
価値ある情報を吸収するチャンス!

いつも時代のニーズにできてきた
エヌピー通信社のイベント事業



▲昭和25年、日本初の財務系総合コンベンション「税と商品の解説展」を主催(共催:東京国税局)



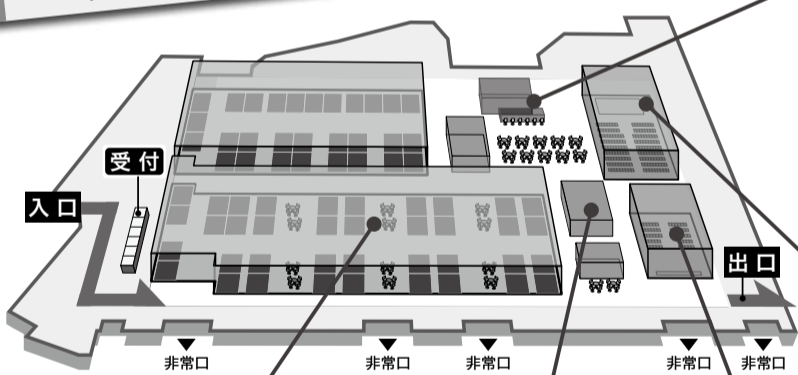
▲平成9年~15年、経理・財務系コンベンション「会計EXPO」を主催。アジア最大の会計イベントとして延べ入場者20万人超、出展社1,000社超が参加

「相続EXPO 2014」を開催する。創業から66年、税の専門新聞社としての歴史を刻んできたエヌピー通信社が、長年培ってきたノウハウを駆使して開催

とは「相続に悩める人々」にとつてのメリットだといえる。しかしその一方で、氾濫する情報が混乱をもたらす、冷静な比較検討の機会を損なう要因ともなりかねない。

相続EXPO 2014
会場マップ

東京ドームシティ「プリズムホール」を
全面利用した広々とした会場です。



相談 & カフェスペース

「相続EXPO 2014」は、1日ではまわりきれないほどの充実したイベント内容。会場には多数の相談スペースを設置するとともに、カフェスペースでは今秋本格的に日本に初上陸する「TOMOCAコーヒー」をご用意しました。コーヒー発祥の地エチオピアを代表するコーヒーをご賞味されてはいかがでしょうか?

カンファレンス会場

ここでしか聞けないプレミアムな講演を開催します。

セミナー会場

話題のテーマを分かりやすく解説する各種のセミナーを開催。このほか、遺族に訪れた緊迫の数日間を徹底再現したドラマ「税務署が来る日」や、元国税調査官が語る座談会映像「相続税調査官の実態とホンネ」(エヌピー通信社監修・製作)なども特別上映されます。



企業出展ブースエリア

相続・事業承継対策の「プロ」が集結。税理士・会計事務所による無料相続相談や相続税額シミュレーションのみならず、証券、保険、住宅、不動産、投資、各種コンサルタント、美術商、高級自動車、健康器具メーカーなど、バラエティに富んだ出展社が皆様のご来場をお待ちしております。

書籍販売/カタログコーナー

リプロ池袋本店のご協力に関連書籍も豊富に取り揃えました。相続・事業承継ジャンルの厳選された書籍・雑誌を、スタッフのアドバイスを聞きながらご購入いただけます。また、出展社のカタログを集めたコーナーも設置しております。

相続・事業承継対策の「プロ」が集結
各社の出展ブースはまさに圧巻!

- 出展社一覧(あいうえお順・9月30日現在) ●オーディエンスジャパン株式会社 ●税理士法人安心資産税会計 ●SMB C日興証券株式会社 ●エヌピー通信社 ●株式会社エフ・ジェー・ネクスト ●株式会社クレアスライフ ●グローバルソリューションズ株式会社 ●株式会社三友システムアプレイザル ●サンワード貿易株式会社 ●株式会社鹿谷総合研究所 ●Jaguar Land Rover Japan Limited ●スタイルアクト株式会社 ●生和コーポレーション株式会社 ●株式会社デュアルトップ ●トゥループロパティマネジメント株式会社 ●トモカコーヒー ジャパン株式会社 ●トラストパーク株式会社 ●株式会社日本財託 ●株式会社日本資産総研 ●特定非営利活動法人日本相続士協会 ●野村不動産アーバンネット株式会社 ●株式会社ビルエステート ●フロンティア・マネジメント株式会社 ●芳山堂 ●ほけんの窓口グループ株式会社 ●ミサワホーム株式会社 ●三井倉庫ビジネスパートナーズ株式会社 ●三井不動産株式会社 ●三井ホーム株式会社 ●水戸忠交易 ●株式会社ヤマト ●株式会社リプロ

本郷・内野の両氏による
豪華な「ダブル基調講演」



初日、11月19日のオープニングを飾るのは、辻・本郷税理士法人理事長の本郷孔洋氏(写真⑤)による基調講演。さらに最終日の11月21日には、国税庁で課税部長や調査査察部長を歴任した文京学院大学大学院教授で税理士の内野正昭氏(同⑥)を講師に迎え基調講演を行う。豪華なキャスティングによる「ダブル基調講演」を、お聴き逃しのないように!

会場・アクセス

JR総武線「水道橋」駅より…徒歩5分
南北線「後樂園」駅より…徒歩8分
丸ノ内線「後樂園」駅より…徒歩8分
都営大江戸線「春日」駅より…徒歩10分
都営三田線「春日」駅より…徒歩10分





相続・事業承継対策のすべてがここに
相続EXPO2014
TOKYO

どれも話題のテーマばかり!
充実のカンファレンス・セミナー

参加無料

カンファレンス会場

セミナー会場
プログラム

11月19日(水)

11:00~12:00

評価減8割のタワーマンション節税の全貌

講師：スタイルアクト株式会社
代表取締役 沖 有人 氏

14:00~15:00

インフレ時代の事業承継対策

講師：SMBC日興証券 株式会社
ソリューション企画部
副部長 伊藤 健弥 氏

11月20日(木)

11:00~12:00

遺された家族のための賢い不動産選びとは(仮)

講師：株式会社クreasライフ
代表取締役 尾池 雄二 氏

15:00~16:00

親子で考える「東京・中古・ワンルーム」を使った新しい相続対策

講師：株式会社 日本財託
宅地建物取引主任者・
相続支援コンサルタント 千代田 晃一 氏

11月21日(金)

11:00~12:00

評価減8割のタワーマンション節税の全貌

講師：スタイルアクト株式会社
代表取締役 沖 有人 氏

13:00~14:00

間違いだらけの相続対策(仮)

株式会社クreasライフ
講師：株式会社ジーマック松木事務所
代表取締役/税理士 松木 昭和氏

11:30~12:00

事業承継・相続でお悩みのかた必見!
事業承継診断からはじめよう!

フロンティア・マネジメント株式会社

13:00~13:30

資産運用型マンションの相続税活用術

株式会社 エフ・ジェー・ネクスト
講師：税理士法人エム・エム・アイ
税理士 横山 雄介 氏

14:00~14:30

知らなきゃ損する! 不動産節税対策

株式会社 デュアルトップ
講師：株式会社 AGSコンサルティング
税理士 武笠 路弘 氏

11:30~12:00

評価減8割のタワーマンション節税の全貌

講師：スタイルアクト株式会社
代表取締役 沖 有人 氏

13:00~13:30

事業承継・相続でお悩みのかた必見!
事業承継診断からはじめよう!

フロンティア・マネジメント株式会社

14:00~14:30

資産運用型マンションの相続税活用術

株式会社 エフ・ジェー・ネクスト
講師：税理士法人エム・エム・アイ
税理士 横山 雄介 氏

15:00~15:30

相続時代「不動産の価値を知り、
リスクを分析する」とは

講師：株式会社 三友システムアプライザル
取締役 常務執行役員 田井 政晴 氏

【公式ホームページ】

相続EXPO2014

検索

主催
NIP 日本新聞協会加盟
エヌピー通信社

一般社団法人
相続税務支援協会

※受講無料・先着順。定員になり次第、受付を終了させていただきます。※報道関係者を除き、録音、写真・ビデオ撮影等は一切禁止です。※プログラム・講師は予告なく変更になる場合があります。

相続時代

発行元のご案内

■エヌピー通信社

昭和23(1948)年創立。主要な新聞社・テレビ局で構成される日本新聞協会の加盟社のなかで、唯一の財務・税務系専門新聞社。世界最大規模の財務コンベンション

「会計EXPO」を主催。名実ともに特化分野を代表する老舗の報道機関として、平成25年には創立65周年を迎えた。日本新聞協会、日本記者クラブ、国会記者会、国税記者クラブ会員。

納税通信

税理士新聞

OWNER'S LIFE

OWNER'S LIFE
DOCTOR'S EDITION

社長のみカタ

院長のみカタ

NIP 日本新聞協会加盟
エヌピー通信社
〒171-8558 豊島区南池袋3-8-4
Tel.03-3971-0111(代表) Fax.03-3971-6215
URL http://www.np-net.co.jp/

相続税務支援協会とは

相続税務支援協会は、日本新聞協会加盟社の中で唯一の「税の専門新聞社」であるエヌピー通信社が運営母体となり、全国の税理士・会計事務所と連携して「相続に悩む富裕層納税者」の相続税務を支援する目的で設立されたものです。

協会は、相続税の重い負担に苦しむ納税者を救済・支援するという、高い志を持った職業会計人(正会員)と、相続対策に関連する企業や団体(賛助会員)で組織されています。納税者から協会に寄せられた「相続税務相談」に対して、税金のプロである税理士らの「会員」が適切に対応します。つまり協会は、納税者と「会員」である税理士を「橋渡し」する役割を担っています。

協会は、相続税の重い負担に苦しむ納税者を救済・支援するという、高い志を持った職業会計人(正会員)と、相続対策に関連する企業や団体(賛助会員)で組織されています。納税者から協会に寄せられた「相続税務相談」に対して、税金のプロである税理士らの「会員」が適切に対応します。つまり協会は、納税者と「会員」である税理士を「橋渡し」する役割を担っています。

「不動産」の売買物件情報なども、この「相続時代」の紙面を通じて広く発信し、スムーズな売却・購入をサポートしてまいります。

「相続時代」は協会の会報を兼ねた相続情報紙で、毎月1回、定期的に発行するタブロイド判の月刊紙です。

また、相続案件を取り扱った経験の少ない税理士先生に対しては、報道取材活動で築き上げた新聞社独自の「税理士ネットワーク」を駆使して、信頼できる相続税務のエキスパートとの連携を促します。

協会を通じて、経験の少ない税理士先生が、相続税に精通したベテランの先輩税理士とタッグを組み、「相続実務」を身に付けていけば、それだけ「相続に強い税理士」が増え、納税者の「安心」「信頼」が増すものと確信するからです。

相続のご相談は認定「相続税務支援機関」へお気軽に! <順不同>

アックス堂上税理士事務所

金融庁認定支援機関税理士
堂上 孝生

〒135-0061 東京都江東区豊洲 5-5-1
フリーダイヤル 0120-01-6066
http://相続.tokyo

あやめ税理士法人

代表社員 牛草 利興
社員 牛草 隆

〒101-0047
東京都千代田区内神田1-2-16
コハラ神田橋ビル
TEL: 03-5283-6667
あやめ税理士法人 検索

中村会計事務所

税理士 中村 誠司
不動産鑑定士

東京都千代田区神田小川町3-22
第三大丸3階
TEL 03-3296-0118
FAX 03-3295-0540

横田税務会計事務所

代表税理士 横田 昭夫
税理士 玉井 匡
税理士 佐藤 聡子

その他ベテラン職員 7名
東京都大田区東馬込1-12-12 横田会計ビル
TEL: 03 (3775) 1048
HP: http://www.ykss.com/

NP不動産
特選情報!

相続対策物件

歌舞伎町の1棟売りマンション



満室稼働中!

5億8900万円

＜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/5億8900万円(税込)■所在地(住居表示)/東京都新宿区歌舞伎町■交通/JR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

【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①/新宿・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、国内屈指の繁華街、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入っ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一51万円、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。

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）

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

「相続時代」9月号の本欄で取り上げた飯田橋(東京・千代田区)のタワーマンション物件は「38階建ての37階部分」で、残念ながら最上階の物件ではなかったが、それでも情報公開後の反響は大きく、すぐに電話とメールで合計40件以上の問い合わせがあった。

都内のタワーマンションが富裕層に人気なのは、金融資産を大幅に圧縮する効果が絶大だからだ。「タワーマンション節税」は、相続税対策の有効な手法の一つとして、税理士など専門家による解説書も数多く出版されている節税方法。ただし、最近では相続税対策で購入する富裕層が増加したために価格が高騰しており、新築物件では発売開

最上階! 人気の高層マンション 抜群の資産圧縮効果を実現



1億3800万円

1㎡あたり @ 99.04万円 土地評価額 2350万円
(敷地面積による敷地持分の単純換算)

＜物件概要＞■タイトル/品川タワーマンション■物件種別/区分マンション■権利形態/所有権■価格/1億3800万円(税込)■所在地(住居表示)/東京都品川区東五反田■交通/JR線「大崎駅」徒歩3分【建物】■構造/RC造30階建30階部分■総戸数/239戸■専有面積(公簿)/129.52㎡■バルコニー面積/西向き約19.02㎡■間取り/2LDK+S■築年月/平成13年6月■敷地面積/6508㎡■管理形態/全部委託■修繕積立金/月額17,470円■管理費/月額31,270円■インターネット使用料/月額2,000円■駐車場/有(月額40,000円〜)■駐輪場/有■その他/ペット可(制限有)【法令等】■用途地域/準工業地域■その他/防火地域■現況/居住中■引渡し/相談

遂に出た利回9%超! 2011大規模修繕済み

利回9%超



1億7100万円

1㎡あたり @ 24万円 土地評価額 7200万円
(敷地面積による単純換算)

＜物件概要＞■タイトル/西東京・田無■物件種別/一棟売マンション■価格/1億7100万円(税込)■所在地(住居表示)/東京都西東京市芝久保町■交通/西武新宿線「田無駅」徒歩18分【土地】■権利/所有権■地目/宅地■土地面積/300.00㎡(私道含まず)■接面道路/北側約16m公道、東側約6m公道【建物】■構造/鉄筋コンクリート造5階建■種類/共同住宅■間取り/1R×30戸■築年月/昭和61年4月■延床面積/493.67㎡【法令等】■用途地域/①第1種住居地域②第1種低層住居専用地域■建ぺい率/①60%②40%■容積率/①200%②80%■その他/市街化区域■現況/賃貸中■引渡し/相談■想定利回り/9.0%■想定年収/約15,420,000円

【物件③/西東京・田無】
高い稼働率で9%台の利回り 総戸数30戸、敷地300㎡

北側は幅員16メートル、東側は6メートルの公道に接道する角地物件。想定利回り9%を見込める高稼働率の収益物件だが、資産圧縮効果も高いといえる。全30室はワンルームタイプで、学生など若年層の単身者の賃貸需要が高いようだ。昭和61年の完成で築28年のいわゆる築古物件だが、管理状態は良好で大規模修繕済み。また、築古物件ゆえに5階建てであってもエレベーターが未設置となっていない。エレベーターがないのは、ファミリータイプの間取りや高齢者の需要が高い地域ではウイークポイントとなるが、単身者向けワンルーム

側は6メートルの公道に接道する角地物件。想定利回り9%を見込める高稼働率の収益物件だが、資産圧縮効果も高いといえる。全30室はワンルームタイプで、学生など若年層の単身者の賃貸需要が高いようだ。昭和61年の完成で築28年のいわゆる築古物件だが、管理状態は良好で大規模修繕済み。また、築古物件ゆえに5階建てであってもエレベーターが未設置となっていない。エレベーターがないのは、ファミリータイプの間取りや高齢者の需要が高い地域ではウイークポイントとなるが、単身者向けワンルーム

側は6メートルの公道に接道する角地で、敷地は300平方メートル(約90坪)あることから、将来的な建て替えを視野に入れて考えても資産価値の高い物件だといえるだろう。「資産価値の高い物件で資産圧縮を図る」ことが、不動産を活用した相続税対策の基本であることから、この1棟売マンションは、まさにうってつけの物件だといえそう。

（同）

利回
8%

眺望良好・タイル貼り お洒落な外観!



5億2500万円

＜物件概要＞■タイトル/多摩・聖蹟桜ヶ丘■物件種別/一棟売マンション■価格/5億2500万円(税込)■所在地(住居表示)/東京都多摩市桜ヶ丘■交通/京王線「聖蹟桜ヶ丘駅」徒歩18分【土地】■権利/所有権■地目/宅地■土地面積(公簿)/1839.27㎡■接面道路/北側約4m公道、東側約10m公道【建物】■構造/鉄筋コンクリート造7階建■種類/共同住宅■間取り/49戸(トランクルーム27個)■築年月/昭和59年3月■延床面積/1751.40㎡【法令等】■用途地域/第一種低層住居専用地域■建ぺい率/40%■容積率/80%■その他/防火地域、市街化区域、第一種高度地区■現況/賃貸中■引渡し/即可■想定利回り/8.0%■想定年収/42,031,272円

【路線価】

1㎡
当たり @ 16⁸万円

土地評価額 3億900万円
(敷地面積による単純換算)

【物件④】/聖蹟桜ヶ丘
「相続時代」の本欄を、「いつも楽しみにしている」という広島県のある中小企業経営者は、数棟の物件を所有しているマンション・オーナーでもある。先日その社長さんから編集部へ電話があり、「本欄は」面白いけれど、紹介されている物件の価値

格では、あまり節税効果がない。わたしの場合だと5億円以上の物件を購入していかないと、効果的な資産圧縮は図れない。もっとたくさんのお金をお持ちの方もいるだろうから、5億円前後の物件や10億円以上の物件も紹介するようにしたいのではないか」と、貴重なアドバイスをいただいた。

この1棟売マンションは5億2500万円。総戸数は49戸で、ほかに27のトランクルームが設けられている。用途地域は「第一種低層住居専用地域」だが傾斜地を利用した7階建てとなつているのが大きな特徴だ。路線価などから算定した「土地評価額」は、両面接道などのプラス要素を加味して約3億900万円としたが、不整形(がけ地割合)補正などのマイナス要素は反映させていないため、実際にはこの評価額をかなり大きく下回るとみられる。(同)

【物件⑤】/五反田
「城南五山」は、東京の城南地区にある5つの高台の総称。個別には「島津山」「池田山」「花房山」「御殿山」「八ツ山」を指し、どれも山手線の内側、目黒から品川にかけて位置している。いずれも古くから都内有数の高級住宅街として知られており、

「高級住宅街」
歴史ある高級住宅街で60坪超の敷地面積では、資産圧縮効果はそれほど望めないが、地価がそれほど極端に上下しない土地柄だけに安定した資産価値を保てるという。

「不動産資産に「安定」
「不変」の価値を求める土地オーナーにとっては、狙い目の希少物件ではないだろうか。(同)

閑静な邸宅街の 大型車庫・倉庫付き 6LDK



高級住宅街

1億8800万円

【路線価】 1㎡
当たり @ 62万円 土地評価額 1億2600万円
(敷地面積による単純換算)

＜物件概要＞■タイトル/五反田・島津山一戸建■物件種別/売一戸建■価格/1億8800万円(税込)■所在地(住居表示)/東京都品川区東五反田■交通/JR線「五反田駅」徒歩6分【土地】■権利/所有権■地目/宅地■土地面積(公簿)/202.44㎡(61.23坪、私道含まず)■接面道路/西側 幅員約5.3m公道【建物】■構造/木造4階建(一部、鉄筋コンクリート)■間取り/6LDK■築年月/昭和55年10月■延床面積(公簿)/296.58㎡(車庫・倉庫等、約119㎡含む)【法令等】■用途地域/第一種低層住居専用地域■建ぺい率/60%■容積率/150%■その他/準防火地域■現況/居住中■引渡し/相談



敷地80坪超、16.5m公道に接する 収益物件



＜物件概要＞■タイトル/板橋区役所前■物件種別/一棟売マンション■価格/2億1000万円(税込)■所在地(住居表示)/東京都板橋区板橋■交通/都営地下鉄三田線「板橋区役所前駅」徒歩6分【土地】■権利/所有権■地目/宅地■土地面積(公簿)/273.38㎡(82.69坪、私道含まず)■接面道路/南西側 幅員約16.5m公道【建物】■構造/鉄筋コンクリート造 4階建■種類/共同住宅■間取り/全12室■築年月/昭和62年5月■延床面積(公簿)/574.46㎡【法令等】■用途地域/第一種住居地域■建ぺい率/60%■容積率/240%■その他/防火地域■現況/賃貸中■引渡し/相談■想定利回り/7.0%■想定年収/15,132,000円

2億1000万円

【路線価】 1㎡
当たり @ 34万円 土地評価額 9294万9200円
(敷地面積による単純換算)

【物件⑥】/板橋区役所前
将来的魅力ある土地資産
想定利回りも7%と堅実

現金資産の圧縮だけを目的とせず、不動産資産として価値ある物件を探しているケースにはうってつけかもしれない。

都営三田線「板橋区役所前駅」の周辺は、東京23区内を走る主要幹線道路、山手通り(環状6号線)の内側に立地するエリア。東京オリンピック開催に向けて、都心部では大規模な再開発計画や、環状7号線より内側では大幅な容積率緩和が検討されている。

道幅が広い公道に接する82坪の敷地面積は、純粋な土地資産として魅力的な物件だ。想定利回りも7%とまずまずの数字なので、ある程度まとまった敷地面積を持つ収益物件を購入し、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。(同)

閑静な住宅街! 2DKタイプが中心の全11戸

2億1800万円

路線価 1㎡当たり @ 33万円
土地評価額 1億800万円
(敷地面積による単純換算)



第一種低層住居専用地域 ■建ぺい率/60% ■容積率/150% ■その他/準防火地域・第1種高度地区・日影規制(4H-2.5H)・絶対高さ10m・景観条例(最低敷地面積60㎡) ■現況/賃貸中 ■引渡し/相談 ■想定利回り/5.76% ■想定年収/12,576,000円

<物件概要> ■タイトル/中野・若宮 ■物件種別/一棟売マンション ■価格/2億1800万円(税込) ■所在地(住居表示)/東京都中野区若宮3 ■交通/西武新宿線「都立家政駅」徒歩3分 ■土地 ■権利/所有権 ■地目/宅地、および公衆用道路 ■土地面積(公簿)/326.81㎡(私道負担部分41.77㎡・持分1/2) ■接面道路/北側幅員約5.4m公道、西側幅員約4.0m私道 ■建物 ■構造/鉄筋コンクリート造 3階建 ■種類/共同住宅 ■間取り/1K×3戸、2DK×8戸、駐車場、倉庫 ■築年月/平成3年1月 ■延床面積(公簿)/390.00㎡ ■法令等 ■用途地域/

【物件⑦/中野・若宮】
「都立家政」徒歩3分と駅近
西武新宿線の都立家政駅から徒歩3分に位置するエレベーター完備の低層マンション。間取りは約37平方メートル(約11坪)の2DKが8戸、約23平方メートル(約7坪)の1Kが3戸の合計11戸。これに大型バンも収容可能な屋根付きの駐車スペースが3台分確保されている。

専有面積が30〜40平方メートル(2DKタイプ)の中古マンションを同じエリアで探すと、「区分所有」の物件ならば1500万円から1800万円で購入できる。出されていることがある。もちろん、築年数や総戸数、専有面積から算出した敷地の持分などは、物件ごとに異なるため単純な比較はできないが、1戸当たりの単価でみる限りは相場よりもやや高めであるといえるかもしれない。しかし、入居者とは別に募集できる駐車場が3台分あり、敷地面積も100坪近い(98・86坪)ため、資産圧縮効果と資産

価値の点では1棟売りマンションのほうに軍配が上がるといえるだろう。
当然、購入後は部屋ごとに所有者を分けて所有権登記することも可能なので、顧問税理士と相談のうえで最も節税効果の高い方法を選択すればいいだろう。被相続人と複数の相続人、あるいは会社と個人の間に、売買契約やサブリース契約、社宅借り上げ契約などを結ぶことも効果的な手段として考えられるかもしれないが、実施する際には必ず事前に税理士と相談し、そのタイミングなどについても適切なアドバイスを求めたい。(同)

平成5年完成の木造アパート 築古物件で短期間に減価償却

【物件⑧/練馬・平和台】
平成5年6月に完成した木造アパートなので、築後21年が経過している。いわゆる「築古物件」ということになるが、劣化・破損箇所があればこまめに修繕・メンテナンスしてきたよう管理状態は良く、外観から古さはあまり感じない。築古の木造アパート物件は、短期間での減価償却が可能なことから節税効果が大きく、現金資産の圧縮を図るための相続対策物件として需要が高い。しかし、見るからにいかにも古そう

な物件や、入居者が集まりにくい立地の物件では、収益性の面で不動産としての資産価値そのものを下落させかねない。その点、この物件ならば現状は満室に近い稼働率を維持しており、想定利回りも8%超を見込めることから、まず「優良」な築古物件といってい

だろう。木造アパートの法定耐用年数は22年のため、築21年のこの物件は残り1年ということになる。ただし、「法定耐用年数の一部を超過した中古資産」

を購入した場合、「経過年数の20%に相当する年数」を加えた年数が「残存期間」となる。つまり、この物件はわずか「5年」での減価償却が可能ということだ。なお、相続対策としての「債務」を増やすために、ローンを組んで物件を購入しようとする場合、一般的に「残存期間」が短いと融資が受けにくかったり、返済期間の短いローンしか組めなかつたりするといわれるが、土地の実勢取引価格が路線価を大幅に上回っている都内の収益物件ならば、金融機関によっては融資期間を延長することがある。(同)

利回8%超の収益物件! 单身層に高い需要

6030万円

路線価 1㎡当たり @ 26.5万円
土地評価額 3024万1800円
(敷地面積による単純換算)



準防火地域・第1種高度地区・日影規制(3H-2H)・景観条例(最低敷地面積75㎡)・練馬大泉石神井付近土地区画整理事業/施工区域 ■現況/賃貸中 ■引渡し/相談 ■想定利回り/8.09% ■想定年収/4,884,000円

<物件概要> ■タイトル/練馬・平和台 ■物件種別/一棟売アパート ■価格/6030万円(税込) ■所在地(住居表示)/東京都練馬区田柄1 ■交通/東京外口有楽町線・副都心線「平和台駅」徒歩9分 ■土地 ■権利/所有権 ■地目/宅地 ■土地面積(公簿)/114.12㎡(34.52坪) ■接面道路/東側幅員約3.5m公道 ■建物 ■構造/木造スレート葺 2階建 ■種類/共同住宅 ■間取り/1R×10戸 ■築年月/平成5年6月 ■延床面積(公簿)/119.70㎡ ■法令等 ■用途地域/第一種中高層住居専用地域 ■建ぺい率/60% ■容積率/200% ■その他/

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。

【建売用地】○希望エリア:東京23区、三多摩地区
○予算:総額5億円○希望条件:敷地20坪以上、不整形地・狭小地可、底地権・古家付土地可○その他:協会を通じて複数買取り、自社設計・施工業者(賛助会員)
【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
協会ホームページもご覧ください www.np-ssk.net
np ssk 検索
一般社団法人 相続税務支援協会
東京都知事(1)第96349号

【物件情報などについて】 ●「年収」とは満室時想定年間予定収入であり、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10月31日時点です。 ●広告有効期限/平成26年11月30日
【個人情報の取り扱いなどについて】 ご提供・登録いただいた個人情報は、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」等の詳細はホームページをご覧ください。

NPビジネスセミナー2014 相続実務基礎講座 2講座同日開催 **いよいよ相続税大增税迫る!!**

12/5 **金** 『相続時代』期間限定 特別割引価格
1講座 各 **10,000円**
通常価格 12,000円(テキスト代・税込)

会場 ルノアール貸会議室プラザ 八重洲北口店(予定)
(東京駅より約2分)

お申込み記入欄 必要事項をご記入のうえ、FAXでご送信ください。
FAX受付後、請求書・受講証・地図等をお送りいたします。

受講ご希望の講座に印をつけてください 講座1 講座2

お名前	会社名

〒	
ご住所	
お電話	
電話番号	

お問合せ 相続税務支援協会・NPビジネスセミナー係 ☎03-3971-0111

今すぐFAXでお申込みを **0120-613-336**

NP 日本新聞協会加盟 エヌピー通信社 一般社団法人 相続税務支援協会

講座1 13:30~15:30
資産税特化型事務所の若手実力No1 対策スキーム完全公開!

超図解 自社株対策の秘訣

- 事例解説 自社株評価の仕組みと株価対策の基本
- 時系列で理解 事業承継のベストタイミングとは
- 種類株式と属人的株式の使い方 種類株式のポイント/属人的株式とは
- 必学! 金庫株による納税資金対策 金庫株とは/実務と注意点

講師 税理士法人 タクトコンサルティング 税理士 太田 裕二氏



講座2 16:00~18:00

医療法人の税務・相続・事業承継の第一人者 遂に登壇!

認定医療法人と相続対策

- 医療法人制度の基礎知識 認定、医療法人の位置付け
- 平成26年度 税制改正スタート! 医療法人版の事業承継税制 医療継続に係る相続・贈与税の納税猶予・免除制度とは
- 必学! 認定医療法人の活用と相続・事業承継対策

講師 税理士法人 青木会計 代表社員・税理士 青木 恵一氏



NPビジネスセミナーDVD

収録DVD1枚 + 講義テキスト付

『相続時代』期間限定 特別割引価格
※平成26年11月30日の申込み分まで有効
(定価17,280円) 各 **10,800円** 税・送料込

1 2014年 9月12日収録 制度改革で可能になった! **New**
社団法人を使った相続対策 **超納得**
コンテンツ 社団法人の制度全体像
相続・贈与に関する非課税特例
持分の定めのない法人と相続・贈与
相続対策の留意点
非課税特例の要件を満たすか/他の税金はかからないか
講師 中田公認会計士事務所 公認会計士・税理士 中田 ちず子氏

2 贈与が注目される 生前贈与のコツ **ロングセラー**
今だから知る
コンテンツ 住宅資金贈与だけではない生前贈与
相続対策の基本は生前贈与 5のポイント
まず押える「現金」での贈与
「土地・不動産」は贈与? 相続? どちらがトク
2013年 10月4日収録
講師 税理士法人 高野総合会計事務所 シニアマネージャー 税理士 伊藤 博昭氏

3 国税OBが自らの体験で解説 理解が深まる **相続税調査** 講師 さくら税務実務研究所 研究員・税理士 遠山 敏之氏
2013年 9月27日収録

4 相続拡大で注目! 知っておきたい **新相続対策 信託活用で財産を守る** 講師 株式会社ノースアイランド 代表取締役・税理士 嶋 敬介氏
2013年 4月19日収録

詳しくは エヌピー通信社 検索 ホームページからもご注文いただけます。

※ご希望商品のご購入本数をご記入のうえ、下記FAXにご送信ください。

①社団法人	本	②生前贈与のコツ	本	③相続税調査	本	④信託活用	本
お名前				会社名			
ご住所	〒						
お電話	電話番号	-	-				

(お問合せ・お申込み) 相続税務支援協会・NPビジネスセミナーDVD係 ☎03-3971-0111

NP 日本新聞協会加盟 エヌピー通信社 今すぐFAXでお申込みを **0120-613-336**

解説だけじゃない!
税金・財務の
総合専門紙

大增税、時代の羅針盤

納税通信

年間購読料 37,748円(送料・消費税込)
週刊・年50報発行/タブロイド判12頁

納税通信ホームページ
http://www.nouzei.jp

会計事務所のための
実践的
経営情報紙

勝ち残る事務所へ

税理士新聞

年間購読料 24,685円(送料・消費税込)
旬刊・年36報発行/タブロイド判12頁

税理士新聞ホームページ
http://www.zeishin.jp

中小企業オーナー
経営者必読の
ビジネスタブロイド紙

社長目線の情報満載

社長のミカタ

年間購読料 9,256円(送料・消費税込)
月刊・年12報発行/タブロイド判12頁

社長のミカタホームページ
http://www.np-net.co.jp/mikata/

開業ドクターのための
節税・税務署対策
情報紙

医療経営の安定と強化に

院長のミカタ

創刊記念サービス期間中
年間購読料 9,720円→9,000円(送料・消費税込)
月刊・年12報発行/タブロイド判12頁

院長のミカタホームページ
http://www.np-net.co.jp/dr-mikata/

下記のお申込み欄へ会社・事務所名、お名前、ご住所、電話番号、FAX番号をご記入のうえ、ををお入れいただき本用紙をFAXでお送りください。

『納税通信』、『税理士新聞』、『社長のミカタ』、『院長のミカタ』の年間購読を申込みます。

ご購入申込欄

会社名	送付先 ご住所
ご購読者 お名前	TEL
	FAX

今すぐFAXでお申込みを **0120-613-336**

お問合せ フリーダイヤル 0120-074-601

ホームページからもお申込みできます

日本新聞協会加盟 **エヌピー通信社** 66TH 検索

相続時代

号外【特別版】(無料紙)

平成26年11月7日発行 都内「朝刊」折込配布

一般社団法人 相続税務支援協会
©エヌピー通信社

本紙『相続時代』は通常、月刊で発行している定期購読紙です。
年間購読料(前納・税込・送料含) 6,480円
www.np-ssk.net
購読・広告申込 03(3971)0114(直通)



サイト(<http://www.np-ssk.net>)からも可能です。

相続税務支援協会に入会しておきませんか

他人事ではなごねて！

相続に悩む富裕層の納税者と、高度な税務ナレッジを駆使することでその悩みを解消できる税理士。相続税務支援協会は、この双方を橋渡しする目的で設立されました。税理士・会計事務所などの「相続エキスパート」がすでに500人以上、正会員(職業会計人会員)として入会しています。協会にはこれまで、正会員のほかには賛助会員(企業・団体会員)の会員力テゴリしか用意されていませんでしたが、このほど、富裕層納税者としての立場でも入会できる会員制度を新設しました。セミナー受講料の無料化やDVD販売価格の割引など、正会員と同様の会員優待特典がある「特別会員(納税者会員)」がそれです。協会報を兼ねた相続情報紙『相続時代』に加え、入会後1年間はエヌピー通信社が発行する税財務・経営情報紙(月刊)も無料でお届けします。資産家・富裕層納税者の皆さま、ぜひこの機会に「相続対策を考えるきっかけ」として、当協会への入会をご検討ください。なお、入会手続きなどは当協会の

500人超の相続エキスパートが対応

相続税務支援協会は、日本新聞協会加盟社の中で唯一の「税の専門新聞社」であるエヌピー通信社が運営母体となり、全国の税理士・会計事務所と連携して「相続に悩む富裕層納税者」の相続税務を支援する目的で設立された一般社団法人です。

当協会は、「納税者支援」を使命とする高い志を持った職業会計人(正会員)と、相続対策に関連する企業や団体(賛助会員)、そして富裕層納税者(特別会員)で組織されます。納税者から当協会に寄せられた「相続税務相談」には、税金の「正会員」が適切に



エヌピー通信社が発行する『相続通信』『税理士新聞』『社長のミカタ』『院長のミカタ』『オーナーズライフ』といった新聞媒体各紙は、その中心読者層が中小企業経営者・同族会社オーナー社長、開業医、税理士といった、いわゆる「富裕層」です。当協会にはこれまで、こうした富裕層納税者から「協会へ入会したいが、納税者の立場では会員にならないのか」といった問い合わせの数が数多く寄せられていました。

富裕層納税者が当協会への入会を希望する理由は、「セミナーに参加し、たくさん税理士から話を聞いておくことで、相続のときに最適な先生を選ぶ基準にしたい」「顧問税理士は(自分の)父親と密接なので、それ以外の税理士と交流しておきたい」「税理士から学び、ともに準備していきたいので、会員になって先生と知り合いたい」「協会を通じて、相続のときだけはエキスパートに依頼したい」「いざ相続となつたときに、セカンドオピニオンとしての意見を聞いてみたい」などで、将来の相続対策を見据えた「準備」をはじめ、あるいは準備をはじめる「機会」きっかけとして、当協会への入会を希望する納税者が多いようです。

そこで当協会では、富裕層納税者からのこうした声に応えるため、正会員と同様の優待特典が用意された「特別会員(納税者会員)」の制度を新設しました。年会費は1万2千円(協会報「相続時代」の年間購読料を含む)です。ご入会いただきますと、会員優待特典として各種のセミナーが無料で受講できるほか、相続対策関連のDVDシリーズも割引価格でご購入いただけます。また協会報「相続時代」のほかに、エヌピー通信社が発行する月刊紙「社長のミカタ」または「院長のミカタ」のいずれか1紙を、入会後1年間、無料でお届けいたします。特別

協会報『相続時代』で情報収集

したい「顧問税理士は(自分の)父親と密接なので、それ以外の税理士と交流しておきたい」「税理士から学び、ともに準備していきたいので、会員になって先生と知り合いたい」「協会を通じて、相続のときだけはエキスパートに依頼したい」「いざ相続となつたときに、セカンドオピニオンとしての意見を聞いてみたい」などで、将来の相続対策を見据えた「準備」をはじめ、あるいは準備をはじめる「機会」きっかけとして、当協会への入会を希望する納税者が多いようです。

税理士・会計事務所との二人三脚で万全の準備

してまいります。「相続時代」は当協会の会報を兼ねた相続情報紙で、毎月1回発行する月刊紙です。当協会の運営母体である

してまいります。「相続時代」は当協会の会報を兼ねた相続情報紙で、毎月1回発行する月刊紙です。当協会の運営母体である

一般社団法人 相続税務支援協会 『特別会員(納税者会員)』入会申込書

いまだけ! 1年間無料プレゼント!

期間限定! 特別会員(納税者会員)

年会費

12,000円!

平成26年12月20日申込みまで

いずれかの□に✓をお入れいただきFAXでお送りください。

中小企業オーナー経営者必読の
ビジネスタブロイド紙

社長目線の情報満載

月刊社長のミカタ

開業ドクターのための
節税・税務署対策情報紙

医業経営の安定と強化に

月刊院長のミカタ

入会申込記入欄	お名前	ご住所 〒	電話
	勤務先		FAX
		E-Mail	

■運営母体: エヌピー通信社

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及び当協会の「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きます場合がございます。