

多くの現場を見てきた不動産鑑定士だからわかる
『いまからできる相続対策』がある！

円満相続



Urban-Consulting

株式会社都市コンサルティング

相続で最も大きな財産といえば、やはり『不動産』ではないでしょうか。そんな大切な『不動産』ですが、家族に対する故人の想いや遺志もあって、単純に扱うことができないのも『不動産』です。

いつか必ず起こる相続という局面において、みんなが困ることがないように今からできることはたくさんあります。

誰にでもできる「事前対策」こそが、円満相続の秘訣です。

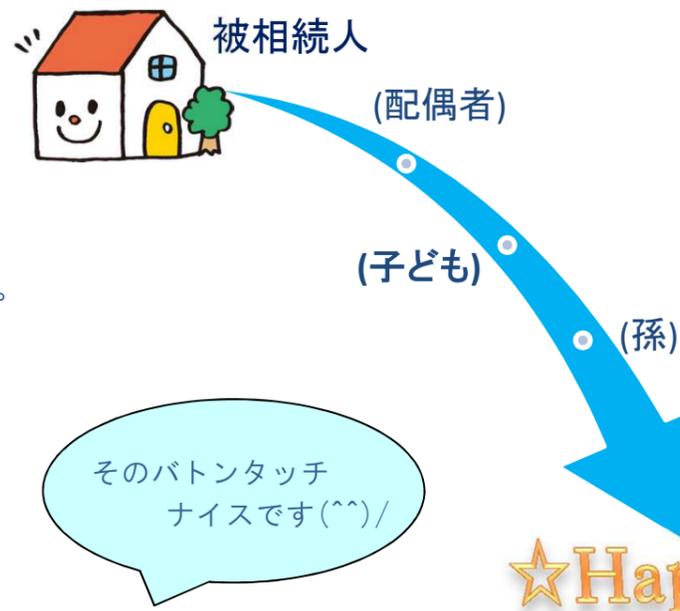
○相続対策のあれこれ

<不動産を使つての対策>

- ・アパート建築：節税効果が大きいアパート建築にもリスクがあることをご存知ですか？
 - －アパートは『利回り(収益性)』が勝負!!－
 - －建てたアパートは『売ってはダメ』!?!－
 - －アパート事業の『負のスパイラル』とは?－
 - －事業計画の『前提(必須)条件』は!?!－
- ・所有物件の整理・見直し：相続に直面する前に是非やっておいた方が良いでしょう。
 - －底地・借地の整理は計画的に!!－
 - －国の評価額が時価を上回っている物件はどうすればいい!?!－
 - －実際の状況に応じた資産バランスを常に検討しておくことがとても大切!!－

<不動産以外での対策>

- ・計画的な生前贈与：まさに「備えあれば憂いなし」
 - －贈与は相続対策として有効か!?!－
 - －基礎控除や配偶者控除を活用する!!－
 - －孫の結婚から子育てまで、新贈与制度が登場!!－
- ・生命保険金・死亡退職金などの上手な活用法。
 - －非課税枠を使い切ろう!!－
- ・将来見込まれる支出は相続発生前にこそやっておくべき。
 - －確定測量図の作成や改装・改築は早めが吉!!－
- ・・・etc



<相続税対策の優先順位>

- ①相続人の円満・・・最優先！もめたら一家の絆はズタズタに。事前の話し合いは必須です。
- ②納税資金の確保・・・いくら税額が減っても、税が払えないのでは意味がありません。
- ③相続税の節税・・・①・②をやりながら、節税対策に積極的に取り組みましょう！

○相続税のいろは

<相続税は現金払いだけ!? 厳しくなった『延納と物納』>

- ・延納には条件があることをご存知ですか？
 - －延納税額及び利子税の額に相当する担保が必要!?!－
- ・物納は案外難しいのです。
 - －「管理処分不適格財産」は受け取ってくれない!?!－
- ・相続放棄や限定承認には期限や条件があります。
 - －家庭裁判所への申し立て。いつまでに何をすべき?－



<遺言の基本>

- ・遺言は万能ではありません。
 - －家族関係が円満な場合は、遺言はしないほうがいい!?!－
 - －皆で相談して円満に配分するつもりなのに、妙な指図がトラブルの元に!?!－
- ・遺言を作成すべきなのはどんな時？
 - －夫婦に子どもが居ないときや婚姻届を出していないときは!?!－
- ・「遺留分」って何？
 - －全体の遺留分や各相続人の遺留分はいくら?－
- ・「エンディングノート」を活用しよう!!

ここには事前対策のポイントを簡潔に記載しましたが、特に、これらの優先順位が違っていたり事前対策を先延ばしにしたために、相続に直面したときに不本意な『争続』になってしまうことがあります。

弊社は「大切な資産を笑顔とともに遺す相続」をモットーに、個々のケースに応じた事前対策のご提案や、各種専門家を活用した「ワンストップサービス」のご提供をさせていただいております。

ご相談は無料です。まずはお気軽にお声掛けください。



ごあいさつ

近年の不動産市場は、足元の経済指標や株価などが概ね堅調に推移しているとともに政府による住宅取得減税の効果などにより、不動産需要が増加してきております。また、2020年「東京オリンピック」開催が決定したことなどを受け、不動産を取り巻く経済環境は更に変動していくことが予測されます。不動産は、どのような時代であっても社会的・経済的に重要な地位を占めることに変わりはありません。

しかしながら、土地をはじめとした不動産は、経済的に重要な地位を占めるが故に、相隣関係との様々な問題や複雑に絡み合う権利関係などの潜在的な悩みを抱える方も多い分野のひとつです。

当社は従来から不動産の経済価値に関する専門コンサルタントとして、国・地方公共団体や民間金融機関等の依頼により公正妥当な不動産鑑定評価を行うとともに、個別性の強い不動産のポテンシャルに見合う、より高度なご利用方法のご提案や各種のご相談に対応できる総合コンサルタントとして多様な案件に取り組んで参りました。

今後は、ますます複雑化する不動産の諸問題に対して、これまで培ってきた知識や経験をもとに「保険の窓口」ならぬ『不動産の窓口』として、一般個人の方々に身近な存在となれるよう、全力で業務に邁進する所存でございます。

どうぞ宜しくお願い申し上げます。

代表取締役 岡崎 徹也



会社概要

会社名 **株式会社 都市コンサルティング**
設立 平成12年4月7日
代表取締役 岡崎 徹也
所在地 〒162-0843
東京都新宿区市谷田町1丁目19番 ECS第19ビル6階
TEL.03-5261-7765 / FAX.03-5261-7767
URL:<http://www.urban-consul.co.jp>
E-mail:office@urban-consul.co.jp

業務内容 不動産鑑定評価業務
不動産相続に関する支援業務
事業再生に関する支援業務
CRE戦略に関するアセットマネジメント業務
不動産の有効活用に関するコンサルティング業務
マンション建替え事業に関するコンサルティング業務
コーポラティブハウス事業に関するコンサルティング業務
宅地建物取引業務
その他、不動産に関する各種調査・分析業務全般

所属及び資格

所属

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
一般社団法人 再開発コーディネータ協会
一般社団法人 事業再生支援協会
一般社団法人 日本不動産学会 ほか

資格

不動産鑑定士
土地区画整理士
再開発プランナー
URCAマンション建替えアドバイザー
宅地建物取引士 ほか

役職

国土交通省地価公示 鑑定評価員
東京都地価調査 鑑定評価員
東京地方裁判所 鑑定委員 (借地非訟事件担当)
町田簡易裁判所 民事調停委員
東京国税局 鑑定評価員
東京都調布市固定資産税 鑑定評価員
町田簡易裁判所民事調停協会 幹事
協同組合アプレイザルネット 代表理事
東京不動産鑑定士会 理事 ほか

登録

不動産鑑定業 東京都知事(4)第1690号
宅地建物取引業 東京都知事(2)第89615号

