



株式会社エヌアセットグループ  
問合せ先一覧

賃貸管理・一括借上  
【オーナー担当チーム】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事  
【建物管理チーム】

044-870-2355

賃貸経営全般のご相談  
【オーナー様相談室】

044-873-9433

賃貸募集・更新・保険  
【賃貸仲介・契約チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却  
【ライフコンサルティング事業部】

044-873-9282

広報・地域イベント企画  
【ワクワク広報室】

044-870-2356

相続・事業承継のご相談  
【かわさき相続サポートセンター】

0120-007-413

資産活用・不動産投資  
【エヌアセットBerry】

044-382-0200

東京都内の賃貸管理  
【エヌアセットTOKYO】

03-6419-4118

改修工事・建築企画設計  
【フロムワン】

044-870-2355



【発行日】

2015年10月1日

【編集】

株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## ★かわさき相続サポートセンターNA 開設のご報告★

### 【相続に対する総合窓口として川崎エリアをサポート】



当社は、平成27年10月1日よりかわさき相続サポートセンターNAを開設させて頂く事になりました。こちらは株式会社三好不動産(福岡県福岡市)が運営する全国相続サポートセンターに加盟し、今後は地域の皆様の相続に対する総合窓口及び各種専門家とのコーディネート役としてサポート体制を取って参ります。

平成27年1月からの税法改正で、相続税の課税が強化され、これまでの一部の富裕層や資産家層だけの問題とイメージされていた「相続」についての問題意識が、首都圏で不動産を所有する一般世帯にまで広がりました。また、親子・親族関係の希薄化やライフスタイルの多様化により、「節税・納税」だけの相続対策ではなく、「分割」についての対策も非常に重要になりました。

しかしながら日本には未だ相続に対する相談を気軽にでき、要望に合ったサポートや専門家をコーディネートしてくれる環境は十分とは言えません。また、日本の相続財産の約45～50%を占めると言われる不動産については、相続税評価額だけではなく、分割や納税を視野に入れた市場価格を適切にアドバイスできる存在が不可欠です。

以上より、当センターでは以下の活動を行います。

- 1)地域の皆様に向けた相続勉強会や相談会を実施し、生前対策を啓蒙します。
- 2)地域の各種専門家(税理士・弁護士等)とのネットワークを活かし要望に合った専門家をコーディネートします。
- 3)一次相続だけではなく、二次相続やさらに先の世代を見据えた相続・事業承継の提案を行います。
- 4)不動産の適正な市場価格を導き出し、分割や運営管理の適切なアドバイスを行います。

直近の予定では、10月3日(土)に開設記念セミナーを開催し、10月下旬より全6回コースの相続対策セミナー(第1期)をスタートさせます。

経験豊富なスタッフがしっかりとサポート致します。どうかお気軽にご相談下さい。

### 【サポートセンター概要】

名称:かわさき相続サポートセンターNA

住所:川崎市高津区溝口2-3-10 内田ビル2階

フリーダイヤル:0120-007-413(オーナー良い相続)



## N-Asset情報局 ★第26回 N-Assetな人★



名前 辻 翔太(つじ・しょうた)  
所属 本部(インターン生)  
出身 東京都台東区



初めまして、大学生インターンとしてエヌアセットで働いています辻と申します。今は部署の垣根を超えて色々な部署のお手伝いをしています。実際の企業で働く事で社会勉強をさせて頂きながら、学生ならではのフレッシュさで仕事でも貢献して行きたいと思っております!

## データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年9月実績)★

有料管理・借上戸数計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,608戸 (前年同月比+221戸)	93.8% (前年同月比 +2.1%)	95.7% (未回収額 6,875千円)

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.28 (税務・会計編) ～居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除～



【講師】

創新グループ

税理士法人創新会計  
代表 高良 明 先生

【保有資格】

公認会計士・税理士

<http://www.soushin.jp/>



個人が不動産を売却したときは、「譲渡所得」の申告をする必要があります。

したがってマイホーム(居住用不動産)を売却したときも同様に申告をしなければなりません。この場合、マイホーム以外の不動産を売却した時に比べると、かなり優遇された規定が設けられています。例えば、もしその売却によって損失が出てしまった場合には、その損失があった年分の確定申告をすることによって、他の所得と相殺することができるだけでなく、相殺しきれなかった分の損失の額を繰り越すこともできます。逆に利益が出た場合にも優遇規定があり①3,000万円特別控除、②軽減税率、③買い替えの特例といった特例が規定されています。

中でも3,000万円特別控除は、その適用範囲が広く、また、節税効果が高い特例であり、不動産の売却による利益が3,000万円以内であればその譲渡所得については所得税が課税されないという有効な優遇規定です。ただし、全てのケースに当てはまるわけではなく、その適用要件には次のようなものがあります。

1. 売却した居住用財産は、原則として実際に所有者自身が生活の拠点として利用していた「家屋」又は「家屋及びその敷地等」に限られます。したがって、仮住まい・一時的利用家屋、別荘、住民票だけ移動して実際は住んでいない財産は特例の対象にはなりません。また、店舗や事務所との併用住宅の場合は、居住用部分が9割未満の場合には居住用部分についてのみこの特例が適用されます。

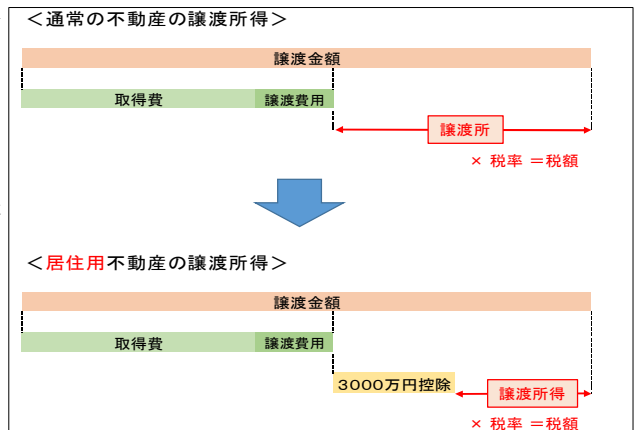
2. 原則的には、居住しなくなった日から3年目の年の12月31日までに家屋を譲渡しなければなりません(その間に家屋を第三者に賃貸していてもこの特例は適用できます)。ただし、対象の家屋が災害により滅失した場合や敷地の譲渡のために家屋を取壊した場合等、居住していた状況と異なることとなった場合には、それぞれ期限及び要件が異なりますので注意が必要です。

3. 敷地の一部のみの譲渡、又は家屋を所有したままでその敷地のみを譲渡した場合は、特例の対象となりません。

4. 譲渡する相手が、配偶者や直系血族、同居親族、内縁関係など特別な関係者の場合は適用されませんが、離婚に伴う財産分与の場合はこの特例を適用できます。

5. 譲渡した居住用財産について、収用交換等の特別控除など他の課税特例の適用を受けている場合は適用されません。

6. この特例は3年に1度しか適用できず、また、税法上規定するその他一定の要件を満たした場合に適用されます。



### ★花×ノクチ & N+seminar 開催報告★

【9月5日 花×ノクチ 開催】

9月5日は6月に続き2回目の花×ノクチ開催日でした。この日も秋晴れの中、宮前区平の「花の停留所」様のご協力を頂き、15名の参加者と多肉植物の寄せ植えワークショップを行いました。

今回からは特別企画として高津区下作延の「白鳩焙煎珈琲所」様に会場まで出張頂き、手回し焙煎器で焙煎されたコーヒー豆で淹れられたハンドドリップコーヒーが参加者に振舞われました。綺麗な草花に囲まれて飲むコーヒーの味は格別で、ご参加頂いた方と贅沢な時間を過ごすことができました。



【9月20日 N+seminar 開催】

9月20日はN+seminar「私道・境界をめぐるトラブル事例」を開催しました。弊社顧問弁護士の弁護士法人アリスト:田畑先生を講師に招き、私道と境界に関する通行権・地役権・維持管理・隣地使用权・承水義務等々の相談例や裁判例について詳しく解説をして頂きました。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

ワクワク広報室

松田 志暢

TEL 044-870-2356