



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】

2016年12月1日

【編集】

株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

★第7回 エヌアセット野菜市 開催報告★

【オーナー様が育てた美味しい農作物を販売】

11月26日(土)に当社店舗前で『エヌアセット野菜市』を開催致しました。今年の7月の開催して以来、今回が7回目の開催です。この企画のきっかけは、当社とお取引を頂いているオーナー様には農業を営んでいらっしゃる方も多く、当社スタッフも訪問の度に美味しい野菜や果物を頂戴することが多い中、オーナー様が丹精を込めて作られた新鮮で美味しい農作物を地域の方や当社管理物件の入居者の方にも味わって頂き、この地域の事をもっと深く知って頂きたいという当社社員の発案からスタートしました。

今回も8名のオーナー様に農作物の提供をご快諾頂き、大根、春菊、さつまいも、里芋などの冬野菜や、近頃では高価な白菜などの葉もの野菜、無化学肥料・無農薬果物で作られたフルーツジャム等々、37種類・550品超の野菜や果物を用意することができました。開催日の朝から社内の空きスペースは各地の農園から運び込まれた農作物で一杯となり、店内は不動産会社とは思えない程の風景となりました。



当日は天候にも恵まれて、多くの来場者の方にご来場頂きました。中には実際にご自宅で召し上がられて、「とても美味しかった」・「地元の野菜の魅力に気付かされた」等、喜びの声も多数届きました。地元で活動する企業として、かわさき育ちの野菜を知ってもらい、地元の良い物を地域の皆様知ってもらうきっかけを作れた事は本当に嬉しく思います。また、ご協力頂きましたオーナー様・農園の皆様にもこの場をお借りして御礼申し上げます。

次回、第8回エヌアセット野菜市は2017年7月を予定しています。沢山の方に地元の良さを知って頂ける機会になる様、準備をして参りたいと思いますので、是非一度ご来場下さい。



N-Asset情報局 ★冬季休業のお知らせ★

当社は下記期間の間、冬季休業とさせていただきます。

2016年12月28日(水) ~ 2017年1月4日(水)



休暇期間中の当社へのお問合せにはコールセンター(24時間対応)をご案内しております。

翌年1月5日(木)は平常通り 10:00から営業開始致します。

データでみるN-Asset★最新管理状況(2016年11月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,810戸 (前年同月比+161戸)	92.60% (前年同月比 -0.70P)	95.4% (未回収額 7,554千円)

賃貸経営センスアップ講座 Vol.40（税務・会計編） ～高層マンションの固定資産税と相続税～



【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/>

【お知らせ】

賃貸経営センスアップ講座は
今号を持ちまして終了となります。

長らくご愛読頂き、
誠に有難うございました。

次月号からは新企画をご用意して
お届け致します。

このところ、高層マンションに係る固定資産税評価額と市場価格との乖離を利用する相続税の節税(いわゆるタワマン節税)が話題となっています。

タワマンは眺望によって市場価格が異なるため、高階層ほど値段が高くなる特徴があります。その一方で、相続や贈与といった相続税法の適用を受ける相続税評価額は、市場価格とは異なります。マンションの相続税評価額は土地の敷地権持分評価額と建物の持分評価額によって算定されます。土地(敷地権)の評価は「路線価」によって計算されるのですが、これは、時価とされる「公示地価」の70%~80%程度に設定されています。一方、建物の評価は「固定資産税評価額」を基に算出されるのですが、これは固定資産税を算定するための評価基準であり、一般的に建築費の50%~70%程度とされています。つまり、相続税または贈与税の算定に用いる基準値は、市場価格よりも納税者にとって有利に設定されていることがわかります。

ところで、現在これらの評価に基づく評価額は、あくまで持分である面積によってのみ按分されています。そのため高層マンションなどの場合、高層階と低層階では購入価格が著しく異なっているにもかかわらず、相続税評価額は同一ということになっています。この評価差額を利用して相続税等の節税をしようとしているのが「タワマン節税」であり、現時点において、このタワマン節税が有効となっているのは事実と言えるでしょう。

また、高層階のオーナーにとって税金負担の上でもう一つ有利に働いている税制があります。それは固定資産税なのですが、こちらは相続税や贈与税などと異なり、毎年納税義務が発生する税金ですので税負担格差の存在は深刻です。固定資産税の算定基準は固定資産税評価額を基に構成されていますが、相続税と同じように固定資産税の税負担の計算も面積のみが基準であったため、これまでは固定資産税も層階の違いに関係なく全層階が同額とされてきました。

しかしながら、この取り扱いを不公平とする指摘が増大してきており、その結果、平成29年度の税制改正に、階層別での税額設定案が盛り込まれる可能性が高くなりました。ただし、固定資産税評価額の算定方法を見直すような根本的な基準変更がされるわけではなく、税額を傾斜配分する方向で検討されているようです。具体的には、高層マンション全体の固定資産税合計額は変更せずに、高層階の税負担を高くする一方、低層階は安くすることで固定資産税合計額には影響させないといった方法が採られる予定のようです。

固定資産税評価額が見直しされるわけではないことから、相続税のタワマン節税への影響は今のところはまだありません。とはいえ、タワマン節税自体も問題視されていますので、今後の税制及び評価基準等の見直しとともに何らかのテコ入れが検討されることは間違いないでしょう。固定資産税とともに、相続税及び贈与税の今後の動向には注意が必要です。

★『溝の口案内まっぷ』★ 制作しました。

当社ではこの度本拠地溝の口周辺の主要公共施設や街の生活利便施設を纏めた『溝の口案内まっぷ』を制作しました。

この地図は、初めて溝の口に住まれる方、溝の口に住んでいるものの自宅と会社(学校)の往復だけで、中々街の事を良く知らない方に対し、この街の魅力に気付いてもらうきっかけになればという社員の発案から生まれました。

両面タイプの地図は片面は広域図、もう片面は溝の口駅周辺の詳細図となっており、スタッフお勧めスポットも載せています。可愛いイラスト地図ですので、お子様にご覧頂いても楽しんで頂けるのではないかと思います。当社で配布しておりますので、ご興味ある方は是非当社スタッフまでお声掛け下さい。



【問合せ】

株式会社エヌアセット

賃貸事業部 契約チーム

田上 理恵

TEL 044-877-2634