

※エスプリとは…フランス語で“魂”“機知”を意味する言葉です。毎月一回の接点に心をこめて、また機知に富んだ情報をお届けしたいという想いを込めました。

東日本大震災における支援活動

ご協力のお願い

大阪府でも各自治体が避難者への受入を発表していますが、空き住居には限界があり、関西でも民間賃貸住宅の空室の提供が必要となると考えられます。

お願いというのは他でもなく、今回被災された方々に提供できる空室として、所有マンションの空室情報を「災害時住宅支援サイト」(<http://www.saigaisienjutaku.com/>)へ掲載することをお許しいただきたいというお願いです。

混乱状態の続く中ですので、家賃補助や住宅手当の制度の取り決めが、まだ不明確な状態ではありますが、被災者の生活を支援し、被災地の復興に少しでも貢献してまいりたいと考えておりますので、何卒趣旨ご理解の上、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

記

東日本大震災の被災者の皆様には、心よりお悔やみとお見舞いを申し上げます。

今回の未曾有の大震災による被災状況を受け、エスタス管財では、当社が所属する財団法人日本賃貸住宅管理協会を通じて、民間賃貸住宅の空室情報を提供させていただきます。よろしくお願いいたします。

報の提供の依頼がされています。

まずは、優先的に東北・関東地方の民間賃貸住宅の提供が為されることになると思いますが、現在の避難者数は38万人に上り、その方々全ての受入は難しいと考えられます。

- ① 避難された方を速やかに支援することが目的のため、条件を緩和する必要があります。
 - ② 以下の3条件の緩和が必要です。
 - (1) 礼金なし
 - (2) 家賃1ヶ月無料
 - (3) 中途解約違約金なし
 - ③ 3条件を了承いただいた情報は、「災害時住宅支援サイト」(<http://www.saigaisienjutaku.com/>)に掲載され被災された方からの問い合わせが当社に入ります。
 - ④ 今後、何らかの家賃補助や住宅手当などの制度の明確な打ち出しがあるかと思いますが、現地点では、入居条件、家賃補助制度などが具体的に決まっています。
- ④了承いただけます場合、弊社災害支援担当：武岡(タケオカ)までご連絡をお願いします。

以上

株式会社エスタス管財

代表取締役 由木正伸

オーナーズセミナー 開催しました

第21回オーナーズセミナー「遂に税制改正!?この増税時代に生き抜く相続税対策」を4月2日(土)に開催しました。今回の講師は新家会計事務所の新家税理士にお願いしました。



◆ウルトラC級の対策はなし!? 「相続税対策」と聞くと、誰もが知り得ない特別な方法、ウルトラC級の技があるのでは!?と期待を膨らませ

「いつ改正か?」は不明確ですが、改正されるとなると、大筋、税制大綱に沿って行われると考えられるので、今回は、「現在の相続税の仕組み」それから「改正される内容」、そして最後に「改正に伴う対策」をじっくり学んで頂きました。

さて今回のセミナーの目玉は「相続税の改正」。しかし、施行が予定されていた4月1日になっても、国会の成立の目途が立たないことから棚上げ状態になっていきます。東日本震災の混乱状態から見ても、来年度に先送りという見方もあれば、数ヶ月後に成立して4月1日に遡って適用という見方もあります。

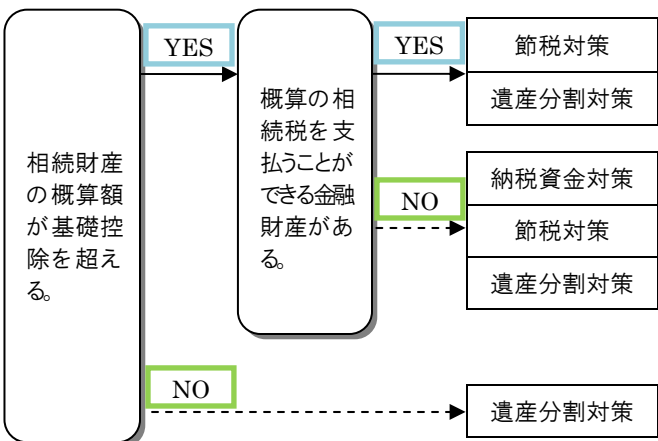


がちですが、今回、新家先生にお伝え頂いたのは「地道な方法で行うことが一番」ということ。要は、私たちが期待する誰も知り得ない対策は存在しないということなんです。「もしも、このような対策が存在すれば、すでに使われているはずですよ。」と新家先生。なるほど納得です(笑)。

結局、対策を作れば、それをすぐ阻止しようと法が改正されるので、文字通り「イタチごっこ」。結果、画期的な対策は存在しえなくなっているということです。

◆対策編

それでは今回のセミナーに参加する必要もなければ、この紙面を読む必要はないのでは?と思われるでしょう。しかし、そうではありません。新家先生が幾度となくセミナー時におっしゃっていた「地道な対策」。これを知ることが非常に大事なのです。まずはフローチャートをご確認ください。



地道な対策その①

「自分の資産状況を知るべし!」
 ↓フローチャートの最初の質問、「相続財産の概算額が基礎控除を超える」この質問で「NO」を答えた方は相続税対策を行う必要はありません。控除額を超えないのであれば、税金を支払う必要はありません。

しかし、一つだけ忘れてはいけないのが、「遺産分割対策」。※裏参照1「遺産分割対策」を行っていないと、後々のトラブルの原因になります。トラブルが起きるのを被相続人も望んでいません。その為には、しっかりと「遺産分割対策」を行うこと。これは被相続人の義務と考えてください。

地道な対策その②

「流動資産を保有すべし!」
 ↓最初の質問に「YES!」と答えた皆さん。次の質問内容は「概算の相続税を支払うことができる金融資産があるか?」これに「NO!」と答えた皆さんが行わなければならないことは、先ほどの「遺産分割対策」に加えて「納税資金対策」が必要です。※裏参照2

相続税を支払うのは、相続を受ける側、要は相続人です。相続税の納付は現金になるため、納付のしやすい形(流動資産)で相続しなければ、これまた相続人が大変です。「納税資金対策」を行うことも被相続人の義務と考えて下さい。

地道な対策その③
 「できる限りの節税対策を行うべし!」
 ↓最後に行うこと、それが「節税対策」です。今回のセミナーでお伝えした節税対策は大きく分けて、3つあります。

- ※裏参照3
- 1つ目は、「課税遺産減少」
 - 2つ目は、「評価引き下げ」
 - 3つ目は、「その他」

ここで、「紹介しているのはまさに「地道な対策」ばかりです。しかし、この節税対策も皆様が所有されている資産状況で大きく変わり、一概にこれをしたら有効という類のものではありません。