

Monthly Report

2018. 10

今月のトピックス

相続対策の対策

今年、民法が改正され、相続に関する取扱いもいくつか変わることになりました。個人的に注目しているのは、遺言（自筆証書遺言）の様式が簡素化され、法務局での保管が可能になることです。しかも、その保管の際には、法務局で「遺言形式に不備がない」ことをチェックしてもらえるとのことです。

「新しい遺言ができた」「日付はどうなっている」などで揉めるテレビドラマの光景がそうさせたのか、これまでの自筆遺言は今ひとつ信頼性に乏しかったのです。今回の改正で、遺言が身近なものになれば、自身の財産分与について向き合う機会が多くなります。相続税対策は、現金から収益不動産への換価が有効とされており、不動産会社のビジネスチャンスが増える可能性があると考えられるのです。



「相続カルテ」作成いたします
税額試算 & 対策プラン提案

※の基礎控除が引下げられ、相続税の課税対象額が増え、専業主婦の相続税負担が増える可能性があります。いくらかかるのか、そして何を準備しておくことが必要です。の立場を考慮し、相続税額の算出（試算）を行っておいていただく運びとなりました。お気軽にご相談ください。

成サービスのながれ
 たってをご確認ください。
 ※希望日時とご来店いただける店舗（領いずれか）をお決めください。
 アレンジさせていただきます。
 ※ご記入頂きお待ちしております。
 ※相続税額もあわせてお伝えいたします。
 ※相続税額もあわせてお伝えいたします。
 ※結果とさせていただきます。

参加費 無料

一般の相続税改正（2015年）の際も同様に、この機運が高まりました。当社も会計コンサルファームと協業し、相続対策ニーズの取り込みを図りました。

ただ、納税負担を心配する「相続人」側からの相談は多かったものの、資産の保有者であり、意思決定者である「被相続人」が知らないところで話をすすめている…というケースが多く、何らかの取引にいたることは少なかつたという経験があります。実際はタワーマンションを開発し、具体的に評価圧縮効果を表現できるデベロッパーにこの相続税対策ニーズは吸い上げられていったので、「コンサルティング」を起点にした方法が良くなかつたのかもしれない。

不動産ビジネスからアプローチする場合、相続案件はロングテールと言えるでしょう。全体の取引からすると出現頻度は高くないのですが、利益率は高い案件が多いためです。

東急ハンズはインターネット以前から「この店にいけば、無いものはない」という評価を作り出し、アマゾンよりも早くロングテールを具体化してきました。

私どももそんな不動産ビジネスを展開していきたいものです。

今月のコラム

U・S・A

10月2週の後半、米国ダウ平均株価が暴落しました。2日で1000ドル以上の下げです。米国の株価指数の動向は、翌朝の日本の株式市場にも影響がでます。連鎖しているといってもいいでしょう。

子供の頃「アメリカがくしゃみをすると日本は風邪をひく」と習いました。厳密にいうとニュアンスは異なるのですが、何かにつけて日本はアメリカの後を追っているようです。経済のみならず、文化から世相まで、日本は数年前のアメリカ社会を映していると言ってもいいかもしれません。不動産セクターをとってみても同様です。

Jリートは欧米が先にゆく不動産流動化の機運をうけ、アメリカのリートを規範として作られたものですし、商業不動産においても、アマゾンがネット通販で覇権をとっていき、老舗デパートのシアーズの苦境に立たされるなど、eコマースが実店舗を駆逐する



光景は、昨今日本におけるZozoタウンの攻勢や郊外伊勢丹の閉店に重なって見えるのです。また、ITバブルやリーマンショック後に、金融緩和が資産価格の上昇を引き起こし不動産価格が高騰する展開は言わずもがなですが、高騰の兆しとして外国資本が存在していたことや、物件供給における時間差が富裕層の購買力を取り逃がしてしまったことも共通点としてあげられるでしょう。（だとすれば、中国の景気動向は注視が必要ですし、日本のホテルは作り過ぎかもしれません）不動産はドメスティックな産業とされてきましたが、いよいよグローバルな視点が求められます。来月あたり、ニューヨーク長期出張を申請したいと思います（笑）

おおばやし