

気軽に相談できる不動産屋「丸三」が、  
不動産にまつわる情報をお届けします。



## 「不動産の税」に関する疑問を解決!

### CONTENTS

- 01 丸三からのお便り～9通目～  
from 不動産賃貸業務 齋藤 翼
- 02 ご縁のあるエピソード  
かけがえのないご縁をつないだのは、  
10年以上、毎月つづけた世間話。
- 03 COLUMN 不動産を知ろう  
「不動産の税」に関する  
疑問を解決!～前編～
  - 最新物件情報  
「HONOVO阿久和西4丁目」
  - 丸三NEWS  
「サイネージ画像リニューアル!」

### 最新物件情報

## HONOVO 阿久和西4丁目

建売分譲の4棟の計画が進行中!



### CONCEPT

ひろがる家族の時間、家族の思い出

今回の分譲ブランドのコンセプトも決まり、間取りプランと内装デザインも決定しました。  
今回は「余白」のある暮らしを楽しめるように、全棟にDEN(フリースペース)を設けています。  
HONOVOにまた新しいアイデアが加わりました!

### 「DEN(デン)」とは??

約3帖の「DEN」は一部屋としては少し狭いけど、独立したスペースとして様々な用途に使えるちょうどいいサイズの小部屋のことです。  
テレワークやファミリークローク、キャンプ道具の収納、ヨガやストレッチ、ミニ図書館や趣味に没頭する場など、家族らしい使い方をみつけることで、暮らしの楽しさが広がります。



### LINE 公式アカウント 始めました

お気軽にお友達追加してください。



### 丸三NEWS

サイネージの画像を  
リニューアルしました!



CHANGE!

オフィスの前を通りかかった時やバスを待つ間などに、外からでもご覧いただけるサイネージモニターがあるのをご存じでしょうか?約6年ほど前に撮影したスタッフ写真を新しいものに変更しました。お近くにお越しの際はぜひチェックしてみてください。



株式会社 丸三

お問い合わせはこちら

TEL:045-363-0003

FAX: 045-391-0303

ホームページも  
ご覧ください



クチコミ投稿に  
ご協力ください



# 丸三からの お便り

9 通 目

7月から新しく丸三のチームに加わったスタッフのご紹介です。

オフィスにお立ちよりの際は、お気軽にお声がけください。



不動産賃貸業務 齋藤 翼

こんにちは。

丸三では主に賃貸業務を担当しております、齋藤翼(さいとうつばさ)と申します。

毎日に寒気加わる時節となりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか？

10月には様々な学校で運動会が行われ、三ツ境駅ではハロウィンイベントがあったりと、元気な子供たちの姿を見る機会が多く

私も元気をもらいました。

気温差などで体調を崩しやすい時期ですので、どうぞご自愛ください。

7月に入社し、4ヶ月が経過しました。三ツ境で働くのは初めてでしたが、皆様の温かさを毎日のように感じております。

賃貸関連の業務を担当しており、不動産業界での経験は約8年になります。とはいえ、まだまだ学ぶことばかりの日々です。

11月に入り、少しずつお部屋を探しているいらっしゃるお客様が増えてきていると感じております。年末年始から年度末にかけて、更にお客様が増えていくことが予想されます。最近では「内見の手配をしようとしたら、つい先ほど別の方からお申込が入ってしまった」というケースが多々あり、特に賃貸物件はタイミングが大事だと日々痛感し

ております。私も皆様に最短で最善のご提案ができるよう心がけております。

今までに、営業・事務・人事・総務・労務と幅広く経験をしてきました。その経験が少しでも活かせるようにと考えております。様々な経験をしてきたからこそ、少し違った視点でお話ができることもあるかと思っておりますので、ぜひお気軽にご相談ください。



## ご縁のあるエピソード

地元・三ツ境と共に歩んできた半世紀の中で  
めぐり逢った素敵なエピソードをご紹介します。

**かけがえのないご縁をつないだのは、  
10年以上、毎月つづけた世間話。**

創業から現在まで大々的なコマースルを行っていない丸三。「どんな会社なの？」と思われる方も多くいらっしゃいます。だからこそ、日頃からお客さまとのコミュニケーションを大切にすることで繋がったご縁をご紹介します。

1990年代ごろから、毎月月末に駐車場の賃料を支払いに来てくださる女性のお客さまと会話をかわすようになりました。たわいもない世間話が習慣となり数年がたった頃、「娘に一人暮らしをさせたくて、いい物件をご紹介いただけませんか？」とのご相談をいただきました。賃貸住宅ではなく、資産となるマンションを購入したいとのことで、ご予算から当時ではまだ珍しいリノベーション物件をご提案しました。お母さまと娘さんが内見に訪れ、1時間も経

たないうちに娘さんから購入したいとご連絡をいただきました。早い決断に驚きつつも、購入手続きまで滞りなく終えることができました。

それから10年ほど経った2005年。お母さまの駐車場は解約となりましたが、街でお会いすれば挨拶やお話をする良好な関係はつづいていました。そんなある日、久しぶりに娘さんから連絡が入ります。「結婚をして家族3人になり、あのマンションは少し手狭になり、軒家を建てたいのです。実は他社が紹介しているいい土地があるのですが、丸三さんで取り扱うことはできないでしょうか…」とのご相談をいただき、さっそく調査を行いました。長年培ってきた豊富なネットワークを活用して調べたものの、残念ながら丸三では取り扱いが

できない物件でした。そんな中でも「残念ですが、せめてマンションの売却をしてもらえませんか？それは絶対に、和田さんをお願いしたいんです」という嬉しいお言葉をいただき、売却をお引き受けしました。その後新居も、マンションの売却も無事に成立。それ以降も、お会いしたときには声をかけあっています。

お母さまと出会ってから20年以上。毎月、顔を合わせてお話をしていくうちに、自然と信頼できる不動産のパートナーになれたような気がします。お母さまの姿を見てくれていたからこそ、親子2世代に渡り丸三を大切に思ってくださっている。テレビCMのような影響力はないかもしれませんが、日頃のたわいもない会話こそ、かけがえのないご縁を紡いでくれるものです。

詳細は  
HPでお読み  
いただけます。



※詳しくはHP「ご縁のあるエピソード vol.7」をご覧ください。





# 「不動産の税」に関する 疑問を解決! 前編

丸三が日頃お世話になっているお二人の税理士さんをお迎えして  
前後編にわたり、不動産に関わる税のご質問に答えていきます。



丸三が税に関することをご相談している  
大滝税理士事務所のお二人をお招きし  
てお話をうかがいました。  
同じ三ツ境に長く事務所をかまえてい  
らっしゃる大滝先生は、個人の資産税  
を専門とされており、丸三に寄せられ  
る税の問題を的確なアドバイスで解決  
に導いてくださいます。



**Q** 最近、早めの相続税対策にご興味のあるお客様が増えています。  
相続税対策は、何から始めればよいのでしょうか？

**A** まずは安心して相談できる専門家を探して、各専門家と日々のコミュニケーションをとり、資産  
状況を伝えておくの良いですね。不動産をお持ちなら、丸三さんのような**不動産会社さんに  
相談**したり、資産全体の状況は我々のような**税理士に相談**しておくことをおすすめします。

お客様の資産がどこにどれだけあるのか、**事前に把握しておくこと**で、万が一のときに  
我々も迅速に動けます。**納税の申告期限は亡くなられてから10か月**。四十九日が過ぎ  
てから、やっと相続税のことを考え始めるご家族が多いですが、それでは十分な対策は難しい  
というのが現実です。我々はお客様が何を求めておられるのか考えながらご提案いたします。  
気にかかることがあれば、何でもお気軽に相談していただくと嬉しいです。

あとは、**資産の状況をご家族にお話しておくこと**をお勧めします。預金や株、保険、  
不動産など資産の情報を一覧表にまとめる**エンディングノート**などを活用しておく、  
ご自身の資産状況が一目で分かるようになりますし、ご家族にもお伝えしやすいでしょう。



資産?  
税金?



**Q** 自宅のリフォームは相続の「前」と「後」、  
どちらにするべきかというご相談があったのですが…。

**A** 「**お金を使うのは相続前**」というのが、1つの原則です。現金で100万円遺すと**相続税が丸々  
かかります**が、リフォームで使ってしまうえば建物に含まれる形になって、税金が低くなります。

建替の場合も同様に、**相続前のタイミングが良い**でしょう。5,000万円かけて自宅を建替えると、  
完成した建物の評価は約70%の3,500万円ほどになります。つまり相続時に約30%の1,500  
万円ほどを圧縮できるんですね。

自宅の相続に関しては、他にも「**小規模宅地の特例**」という**優遇制度**があります。この制度で  
は、その家で同居していた方が「自宅」を相続する場合、それ以外の方が「自宅」を相続する  
場合で税額が異なるなど、**ご家族の状況によって受けられる優遇が変わってきます**。



**Q** お客様から時折、**相続税の試算**を依頼したほうがいいのかというご相談を  
いただきます。試算のメリットとデメリットを説明してもらえますか？

**A** 基本的には**メリットしかない**、と考えてもらって良いと思います。相続税の額が不明なままで  
亡くなってしまうと、遺されたご家族が大変な思いをするので、**早めの試算がおすすめ**です。

というのも、**いざ相続税を払うときに、手持ちの現金で払えないケースがある**からです。  
もし「相続税が思ったより高く現金で支払えない」となると、不動産の売却など資産の整理が  
必要になります。不動産の中でも、**手元に残しておくべきもの**(将来的に収益が見込めるも  
の)と、**売って現金に換えるべきもの**があるので、前もって選別しておくほうがよいでしょう。

また、**中小企業の経営者の方**であれば、**自社株の相続**も発生します。事前にこちらで会社  
の状況が分かっているならば、経営者の引退時や死亡時に退職金を出して株価を下げるという  
対策もできますし、相続税の支払い猶予がある事業承継税制も検討できます。

あえてデメリットを挙げるとすれば、資産税を普段から取り扱っていない税理士に試算を  
依頼すると、**適正な相続税が計算されないケースも起こり得る**ということでしょうか。相談  
すれば安心なのではなく、**資産税を得意とする税理士**でないとなかなか分からない対策もあることを  
知っておいていただきたいですね。



次号では「お子様への贈与」「認知症への備え」「相続税を減らせるか」についてお答えします。

**Q** ご質問・ご相談を  
お待ちしております!

まるさん通信では、定期的に各種の専門家をお招きして、不動産に関わるより専門的な  
内容をお届けしたいと思っています。お気軽にご相談をお寄せください。