

ご挨拶

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
代表理事 中沢 誠

寒気厳しき折柄、皆様いかがお過ごしでしょうか。

昨年10月に当協会を設立して4か月、おかげさまで順調な滑り出しができたと思っております。

当初は6名の理事を中心に活動を始めましたが、ご参画頂ける専門家の方が増えており、今後さまざまな形で活動ができるのではないかと期待しております。

当協会では、セミナー、勉強会、交流会等のイベントを積極的に開催していくとともに、多くの専門家や事業者の方々にご参画頂きながら、不動産ビジネスの健全な発展に貢献できるよう取り組んでまいります。

本年も宜しくお願い申し上げます。



書籍発刊のご案内



このたび当協会では、初の書籍となる「不動産信託受益権取扱業者のための態勢構築と契約書式マニュアル」を発刊いたしました。

本書では、「不動産信託の基礎知識」から、第二種金融商品取引業へ登録するための「登録申請書の作成」、コンプライアンス態勢構築に向けた「社内規程の整備」、さらには不動産

信託受益権の「取引実務」までを網羅しております。

各種書類のサンプル・雛型も掲載されていますので、第二種金融商品取引業の登録をお考えの方のみならず、コンプライアンス態勢の整備・見直しを検討されている方にも役立つ書籍となっております。

今後も当協会では、登録専門家の方々とともに不動産に関わる書籍・電子書籍の企画・発行をしていく予定です。

※その他の詳細につきましては、総合ユニコムウェブサイトをご参照ください。

<http://www.sogo-unicom.co.jp/data/book/0520141202/index.html>

登録専門家の募集

当協会では、当協会の活動趣旨にご賛同頂ける方を対象に、登録専門家を募集しております。

《対象》

不動産ビジネス又は不動産プレーヤーの支援に有益な専門知識及び実務経験を有する個人（弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、ファイナンシャルプランナー、宅地建物取引主任者、不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター等）

《役割》

- ・当協会主催の講演会等への登壇
- ・当協会ホームページ、ニュースレター等への寄稿
- ・当協会の運営、広報等に関するサポート

《特典》

- ・当協会主催セミナー、講演会等の受講料20%割引
- ・当協会HPへの登録専門家プロフィール及び登録専門家HPへのリンク掲載
- ・登録専門家向け勉強会・研修・懇親会等への参加
- ・登録専門家が主催又は登壇するセミナー等の告知を当協会HP及びニュースレターへ掲載

※登録の方法等につきましては、当協会のホームページをご覧ください。

平成 27 年 1 月から、何が変わる？（相続税及び贈与税の税制改正：第 1 回）

平成 25 年度の税制改正により、相続税法及び租税特別措置法の一部が改正されました。特に、平成 27 年 1 月 1 日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用される改正により、これまでは相続税の負担が生じなかったケースであっても、今後は負担の発生が予想されることが多いにあり得ることとなるので、これまで以上に事前対策などが重要になると思われます。

今回から 4 回にわたり、相続税と贈与税について、今年から何が変わるのかを解説していきますので、ポイントを押さえておきましょう。

<相続税の改正>

改正 1 基礎控除の縮小

遺産に係る基礎控除が以下のとおり引き下げられます。

| 改正前 | 改正後 |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 5,000 万円 + 1,000 万円 × 法定相続人の数 | 3,000 万円 + 600 万円 × 法定相続人の数 |

改正 2 税率構造の見直し（最高税率の引上げ）

| 改正前 | | | 改正後 | | |
|----------------------|--------|----------|----------------------|--------|----------|
| 法定相続人の取得金額 | 税率 (%) | 控除額 (万円) | 法定相続人の取得金額 | 税率 (%) | 控除額 (万円) |
| 1,000 万円以下 | 10 | — | 1,000 万円以下 | 10 | — |
| 1,000 万円超 3,000 万円以下 | 15 | 50 | 1,000 万円超 3,000 万円以下 | 15 | 50 |
| 3,000 万円超 5,000 万円以下 | 20 | 200 | 3,000 万円超 5,000 万円以下 | 20 | 200 |
| 5,000 万円超 1 億円以下 | 30 | 700 | 5,000 万円超 1 億円以下 | 30 | 700 |
| 1 億円超 3 億円以下 | 40 | 1,700 | 1 億円超 2 億円以下 | 40 | 1,700 |
| 3 億円超 | 50 | 4,700 | 2 億円超 3 億円以下 | 45 | 2,700 |
| | | | 3 億円超 6 億円以下 | 50 | 4,200 |
| | | | 6 億円超 | 55 | 7,200 |

改正 3 未成年者控除・障害者控除の拡充

| 項目 | 改正前 | 改正後 |
|--------|---|---|
| 未成年者控除 | 20 歳までの 1 年につき 6 万円 | 20 歳までの 1 年につき <u>10 万円</u> |
| 障害者控除 | 85 歳までの 1 年につき 6 万円 (特別障害者については 12 万円) | 85 歳までの 1 年につき <u>10 万円</u> (特別障害者については <u>20 万円</u>) |

上記の改正の中で、特に影響があると考えられるのが、「改正 1 基礎控除の縮小」です。例えば、改正前なら相続人が奥さまとお子さま 2 名の場合、相続財産が 8,000 万円以下なら相続税はかかりませんでしたが、改正により基礎控除が 4 割カットされ相続財産が 4,800 万円以下でなければ相続税が発生することになります。財務省の試算によると、基礎控除額が 4 割も減少する結果、課税対象となる割合は、改正前の 4.2% から 6% 程度に増えると予想されています。

また、東京都では 13.53% まで上昇し、東京 23 区に至っては 4 人に 1 人が課税されるという試算も出ています。

次回は、基礎控除の縮小という相続税の課税強化の緩和措置と位置づけられる、小規模宅地等の特例の見直し（適用範囲の拡大）について確認したいと思います。

文：高野眞二（高野会計事務所：公認会計士、税理士）

【連絡先：03-3252-8010、事務所ホームページ：<http://kanda.zaisan-tokyo.com/>】



相続税及び贈与税の法改正と保険活用（第1回）

左頁にもありますとおり、本年1月1日より相続税・贈与税に関する法律が大きく改正されました。特に相続税の基礎控除額の縮小と税率の引上げなどが大きく取り上げられています。

基礎控除額は、（改正後）3,000万円＋（600万円×法定相続人の数）と60%に縮小となり、相続税の課税対象者が広がることになりました。一方で、相続時精算課税制度の対象や居住用宅地の限度面積拡大などの緩和策も織り込まれています。その背景には、急激な高齢化と少子化の進行があり、資産を若年層に移転して経済活動の活発化につなげたい、との思惑があるようです。

これを踏まえて、自らの資産を守るため、または資産評価額を減らすために、不動産の活用を考えたり、贈与を始める方も多いでしょう。しかし資産の種類によっては簡単に分割できなかったり、相続人の人数や立場によっては不公平感から相続がスムーズに行われないこともあり、頭を悩ませるところです。その対策として、生命保険を活用するケースも考えられます。現金で受け取れるため納税資金や遺産分割において利点があり、他の対策とも併せてうまく活用することで資産を守り、相続・贈与に備えることができるのです。多くの方が活用できる、汎用性のある対策でもあります。

今回は、上手に生命保険を活用するために、その特徴や仕組みを簡単にご紹介します。

文：藤田道則（マニユライフ生命保険株式会社：プランライトアドバイザー）
個人・法人のお客様の実情に合わせたコンサルティングを通じて「保障」「貯蓄」「相続・贈与」に取り組む。【連絡先：090-2434-5201】



金融商品取引業者の「事業報告書」様式の改正とオンライン提出

金融商品取引法第47条の2の規定に基づき、事業年度ごとに財務局等へ提出する「事業報告書」の様式が法令改正により変更となりました。

1. 投資助言・代理業の場合（平成27年4月1日以後に提出する事業報告書から適用）

「(24)投資助言業務の状況」の記載事項が拡充されました。これまで、当該事項については、投資助言契約の件数等と内部管理の状況、投資助言報酬の額を記載すれば足りましたが、改正後は投資者の区分（適格機関投資家、適格機関投資家の別や個人投資家との契約件数等について）や助言を行った有価証券等の種類・内容なども記載することとされました。

2. 第二種金融商品取引業の場合（平成26年4月1日以降に開始する事業年度についての事業報告書から適用）

「(15)自ら行った委託者指図型投資信託及び外国投資信託の受益証券等の募集等に係る業務の状況」および「(16)みなし有価証券の売買等の状況」の記載事項が拡充されました。追加された記載事項は、第二種金融商品取引業者が販売を行ったファンドの一覧及びファンドの別の詳細等です。

3. 事業報告書の提出に関する金融庁業務支援統合システムの利用について

平成26年4月1日以後に開始する事業年度に係る事業報告書の提出にあたっては、原則として、金融庁が運用する「金融庁業務支援統合システム」を利用してオンライン提出することになります。

同システムは、すでに「ファンドモニタリング調査」において利用されていますが、今回初めて利用する方はシステムにアクセスするために必要な利用申請及び証明書の交付申請手続きを行う必要があります。

文：入江潤一（入江行政書士事務所：行政書士）
【連絡先：03-5942-3057、事務所ホームページ：http://irieoffice.jp】



第1回交流会開催

平成26年11月28日(金)に、当協会主催の『第1回交流会』を開催いたしました。

当日は、不動産に関連する各種士業・専門家の方や、不動産業界でご活躍中の方々に多数ご参加いただき、活発な意見交換や情報交換などで盛況のうちに終了いたしました。

「様々な分野の専門家やプレイヤーが交流できる場を作って欲しい」というご要望が多数寄せられておりますので、今後もこのような交流会を随時開催していく予定です。



第1回セミナー開催

平成26年12月3日(木)に、当協会主催の第1回目となるセミナー「不動産信託受益権取扱業者のためのコンプライアンス態勢構築のポイント」を開催いたしました。

年末の慌ただしい時節にもかかわらず、会社経営者やコンプライアンス担当者の方々に多数ご参加頂きました。

今回は、主として第二種金融商品取引業の登録を受けている会社様を対象としたものでしたが、当協会では、今後も不動産に関わる様々なセミナー・講演会を開催してまいります。



第2回勉強会のご案内

当協会では、不動産ビジネスに関わる勉強会を定期的で開催しております。

去る1月20日には「重要事項説明の基本」と題した勉強会を開催し、当協会代表理事の中沢誠が講師を務めました。おかげさまでご参加頂いた方々からは大変好評でした。

第2回勉強会を以下の要領にて開催いたします。不動産業者の方はもちろん、関心をお持ちの方であればどなたでもご参加いただけます。

席に限りがございますので、お早めにお申込みください。

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 《日時》 | 平成27年2月20日(金) 18時30分～20時30分 |
| 《会場》 | 当協会本部会議室 (千代田区神田東松下町2-8 小林ビル101) |
| 《テーマ》 | 収益還元法の基礎と不動産評価 |
| 《講師》 | 千葉健一(不動産鑑定士・当協会理事) |
| 《定員》 | 8名 |
| 《料金》 | 2,000円(当協会の登録専門家は1,600円) |

※その他の詳細につきましては、下記URLをご参照ください。

<http://kokucheese.com/event/index/256533/>

《編集後記》

昨年の秋頃から、「不動産の価格がずいぶん上がっているよね」という声を、決済の現場で聞く機会が増えました。

現に、都内のあるエリアでは、居住用マンションの価格が1年前と比べて約2割増になっているという話も伺いました。おそらく、これ以上の割合で推移している物件やエリアもあるのでしょうか。ちなみに、価格が高騰している理由としては、2020年開催の東京オリンピックに向けた、地価や建材価格の上昇、それらを見据えての売り控え、工員の不足などが挙げられるようです。

この現状は暫く維持されそうにも見えますが、他方、大手業者の業績不振のニュースも最近耳にします。今後の動向を注視したいものです。(担当：塩足)

当協会への連絡先