



## 株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)  
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301  
Mail : info@asset-adv.co.jp  
Web :  アセットアドバイザー



# AA 通信

2020年(令和2年)1月9日 第 70 号

新たな年を迎え、皆さまとの変わらぬご縁に、心より感謝申し上げます。  
旧年中は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
本年も変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。 2020年(令和2年)1月

### ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

#### ■■ 令和2年度税制改正大綱について ■■

■ 令和最初の税制改正大綱が昨年12月12日に与党から発表、同20日に閣議決定されました。今回は、具体的な改正内容ではなく基本的な考え方をお伝えし、不動産や相続に関連する内容について書きます。

■ 大綱の冒頭には、税制改正に至る基本的な考え方が書かれています。「令和の時代において人口減少と少子高齢化が一層進む中にあっても、(中略)豊かな日本を次世代へと引き渡していかなければならない。」これを踏まえて、(1)諸制度を人生100年時代にふさわしいものへと転換、(2)中長期的に成長していく基盤を構築、と続きます。これが今回改正の基本方針です。

■ そして、(1)人生100年時代については、①私的年金制度の拡充や、②持続可能な地方税財政基盤の確立、③行政の効率化などの項目で具体化され、同時に、(2)中長期的な成長については、④イノベーション(革新)を担うベンチャー企業への出資を優遇、⑤スマホ等の次世代5G通信設備の取得への優遇、⑥国際合意に則った課税逃れへの対応などの項目で具体化されます。

■ 上記以外の主なものに、⑦ひとり親に対する寡婦(かふ)控除の見直しや、⑧資本金が100億円以上の大企業の社員の方々にはとても厳しい、交際費の損金算入(経費計上)の適用除外(4/1<sup>〜</sup>)があります。

#### ■ 土地等の使用者に固定資産税が課税!? ■

■ 次に、不動産と相続に関連する内容です。所有者不明の土地等について、登記簿上の所有者が死亡していれば、その相続人等に対して住所氏名を申告させる制度が創設されます。さらに、行政が調査してもなお所有者不明の場合は、その土地等の使用者に対して課税することができるようになります。所有者不明の土地は九州全土の面積を上回ると言われており、その活用を含めて社会問題です。加えて長期未納の土地等を相続してしまうケースもでてきますので、注目の改正です。

■ 相続税に関連する改正はありませんでしたが、以下の記載がありました。「高齢化の進展に伴い、いわゆる”老々相続”が課題となる中で、生前贈与を促進する観点からも、資産移転の時期の選択に中立的な税制の構築が課題となっている。(中略)現行の相続時精算課税制度と暦年課税(年間110万非課税)のあり方を見直し、(後略)教育資金や結婚・子育て資金の一括贈与の見直しを含め、贈与税の総合的な改正が検討されるようです。

■ 相続税増税以降、法の網の目を掻い潜るような節税への規制が目立ちます。「税の公平性」の命題のもと、今後も場当たりの節税手法は規制されます。今年も、相続対策と相続税対策が違うこと、相続対策は、分割と納税を優先して考えることを伝え、財産承継を基礎とした対策の企画立案で、役立って参りたいと思います。

①新NISA”※1”創設、②企業版ふるさと納税創設、所有者不明土地等の固定資産税の徴収、③申告・納税の情報通信技術(ICT)化促進、控除添付書類の簡素化、④損金算入一部可、譲渡益の一部算入不要、⑤一部税額控除、⑥国外中古建物による損益通算への対処、国外財産調書制度の見直し、国外居住親族の扶養控除の制限”※1”NISAとは、「NISA口座(非課税口座)」内で購入した金融商品から得られる利益が非課税になる制度。

■ 念願かなって高校の授業で講師をしました ■

■ 昨年夏、東京商工会議所の事業の一環で、商業高校の生徒に不動産と相続の話をして戴きました。この高校では生徒の4割が卒業してすぐ就業するそうです。そこで、相続実務では様々な士業や専門業があること、その方々と期限に業務を完了させるため調整役が必要なこと、調整役は起こる障害やその時期を想定しながら、関係者と実務をコーディネートする役割もあることを話しました。先生方は生徒の聴講態度を気にしていましたが、私の高校時代より遥かに真剣に聞いてくれました。次の機会には、より身近な事例で彼らを掴みたいと思います。



■ わが家のろっく(愛犬)が逝ってしまいました... ■

■ 昨年7月に「ろっく(犬)」が逝ってしまいました。恐縮ですが、未だに寂しくてなりません。一昨年8月に下顎の腫れが悪性骨肉腫だとわかり、9月に下顎左半分を切除する大手術をしました。残念ながら肺に転移してしまいました。保護犬支援団体のブログ写真で一目惚れして、譲り受けてから約11年一緒に暮らしました。■ わが家では長男の難病を受け止めた頃で、家族を癒す存在でした。保護時の大ケガで三本足ですが、元気な散歩姿で近所の人気者でもありました。私には、無い足で搔けない首元をよせ甘えていました。今日も玄関を開けると「お帰りなさい」と迎えてくる気がします。



■ 現在当社で**購入者募集中の中古マンション**です。**神楽坂駅徒歩3分**  
**好立地・12階で眺望良好**です。6,280万円(税込)、ぜひ一度内覧ください！

■ 早々に賀状を頂戴し感謝致します。会社と個人から賀状は失礼し、代わりにAA通信を送ります。ご笑読ください。

<p>中古マンション <b>6,280万円</b></p>	<p>東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩3分 有楽町線「江戸川橋」駅徒歩7分 大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩10分</p>	<p>グランスイート神楽坂 (1202号室)</p>														
<p>※ 図面と現況が異なる場合は、現況を優先させていただきます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 3路線・3駅利用可 *</li> <li>* 12階・眺望良好 *</li> <li>* コンシェルジュサービス *</li> <li>* 床暖房3ヶ所設置 *</li> <li>* 二重床・二重天井構造 *</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>所在</td> <td>東京都新宿区天神町4番地1ほか(地番) 東京都新宿区天神町4(住居表示)</td> </tr> <tr> <td>権利</td> <td>所有権</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>敷地面積: 904.95㎡ 共有持分: 338653分の5643 用途地域: 商業地域/重2種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>専有面積: 56.43㎡(壁芯/17.07坪) バルコニー: あり/面積確認中 専用品: - 間取り: 1LDK 構造階数: 鉄筋コンクリート造地上地下1階14階建 総戸数: 68戸 建築年月: 2004年(平成16年)11月竣工 分譲会社: 丸紅株式会社 施工会社: 東急建設株式会社</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>管理会社: 東急コミュニティー株式会社 管理形態: 全部委託 管理方式: 日勤 管理費: 15,600円/月 修繕積立金: 9,030円/月 その他費用: 1,372円/月 合計: 26,002円/月</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>敷地内駐車場: 空有無確認中 本体設備: 2Lベーター・都市ガス・公営水道・東京電力 各戸設備: 床暖房・ベランダ・浴室乾燥・インターネット</td> </tr> <tr> <td>引渡</td> <td>引渡: 空室 引渡: 相談</td> </tr> </table> <p>※少額費用は別途(引渡料(972円/層階)と駐車場使用料(400円) ◆駅徒歩3ヶ所: 北有楽町線、有楽町線(徒歩約1分)、丸の内線(徒歩約1分) ◆分譲からの取り引きあり ◆全戸分譲済(分譲約9450㎡、江戸川小学校・徒歩約10分(約800m)、牛込東三中学校・徒歩約13分(約1km)、JCHO東京客付(約14分)・徒歩約14分(約1.1km))</p>	所在	東京都新宿区天神町4番地1ほか(地番) 東京都新宿区天神町4(住居表示)	権利	所有権	土地	敷地面積: 904.95㎡ 共有持分: 338653分の5643 用途地域: 商業地域/重2種住居地域	建物	専有面積: 56.43㎡(壁芯/17.07坪) バルコニー: あり/面積確認中 専用品: - 間取り: 1LDK 構造階数: 鉄筋コンクリート造地上地下1階14階建 総戸数: 68戸 建築年月: 2004年(平成16年)11月竣工 分譲会社: 丸紅株式会社 施工会社: 東急建設株式会社	管理	管理会社: 東急コミュニティー株式会社 管理形態: 全部委託 管理方式: 日勤 管理費: 15,600円/月 修繕積立金: 9,030円/月 その他費用: 1,372円/月 合計: 26,002円/月	設備	敷地内駐車場: 空有無確認中 本体設備: 2Lベーター・都市ガス・公営水道・東京電力 各戸設備: 床暖房・ベランダ・浴室乾燥・インターネット	引渡	引渡: 空室 引渡: 相談
所在	東京都新宿区天神町4番地1ほか(地番) 東京都新宿区天神町4(住居表示)															
権利	所有権															
土地	敷地面積: 904.95㎡ 共有持分: 338653分の5643 用途地域: 商業地域/重2種住居地域															
建物	専有面積: 56.43㎡(壁芯/17.07坪) バルコニー: あり/面積確認中 専用品: - 間取り: 1LDK 構造階数: 鉄筋コンクリート造地上地下1階14階建 総戸数: 68戸 建築年月: 2004年(平成16年)11月竣工 分譲会社: 丸紅株式会社 施工会社: 東急建設株式会社															
管理	管理会社: 東急コミュニティー株式会社 管理形態: 全部委託 管理方式: 日勤 管理費: 15,600円/月 修繕積立金: 9,030円/月 その他費用: 1,372円/月 合計: 26,002円/月															
設備	敷地内駐車場: 空有無確認中 本体設備: 2Lベーター・都市ガス・公営水道・東京電力 各戸設備: 床暖房・ベランダ・浴室乾燥・インターネット															
引渡	引渡: 空室 引渡: 相談															
<p>東京都知事(3)第86838号 ■(社)東京都宅地建物取引業協会 ■(社)全国宅地建物取引業保証協会 東京本部 ■〒151-0053東京都渋谷区代々木2-23-1ニュースタイムナ 833号室 ■取引階級/紹介 ■手数料/分かれ ■印/当(安食)あじき ■info@asset-adv.co.jp <b>株アセット・アドバイザー</b> ☎03-6240-2300 FAX03-6240-2301</p>																

**みなさまとの変わらぬご縁に心より感謝を申し上げます**

旧年中は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。本年も変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。  
2020年(令和2年)1月

株式会社アセット・アドバイザーは、お客様の大切な財産を、子どもや孫たちへ受け継がせることを最優先に考え、今必要な問題解決を支援する不動産コンサルティング会社です。  
『お客様の財産を守り抜く!』これを信条に、今年も、ひとつも多くの問題解決に役立って参りたいと思います。皆さまは今年もお世話になります。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

**株アセット・アドバイザー**  
株式会社アセット・アドバイザー  
代表取締役 安食正秀(あじきまさひで)

〒151-0053 東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニュースタイムナ 833号室  
Tel: 03-6240-2300 / Fax: 03-6240-2301  
Mail: info@asset-adv.co.jp  
WEB: [www.asset-adv.co.jp](http://www.asset-adv.co.jp) 検索