まるさん通信

Vol.10
2025.05

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。

10号記念

CONTENTS

01
丸三からのお便り～10通目～
スタッフ全員で、これまでの思い出を振り返ってみました。

02
「不動産の税」に関する疑問を解決!～後編～

●最新物件情報
「分譲地の隣にコンビニ開店予定」

●丸三NEWS
「物件紹介ページをリニューアルしました！」

丸三からの お便り 10通目 特別号

丸三からのお便りもついに10通目！
スタッフ全員で、これまでの思い出を振り返ってみました。

代表取締役 **和田 崇**

「まるさん通信」も、ついに10号になりました！ここまで続けられたのも、支えてくれた社員のみんなや、インタビューに協力してくださった方々のおかげです。本当に感謝しております。あっという間の10号でしたが、毎回ネタを考えるのは大変でした。そのおかげで「知識をアウトプットすることの大切さ」を改めて実感しました。
最初の発行は2022年8月。お盆前日に社員のみんなと封詰め作業をしていたんですが、その途中で体調が悪くなり、実はコロナに罹患していたことも、今となっては思い出の一つです。ここまでいろいろありましたが、そんな時にこの「まるさん通信」を読んでくださった方がGoogleに口コミを書いてくれたのを見て、とても励まされたのを覚えています。
まだまだ続けていきますが、やってみたい企画のひとつに「丸三のみんなの一日」紹介があります。お客様からも「こんなテーマを扱ってほしい」とリクエストをいただくことが増えました。店頭のサイネージを見て「まるさん通信ください！」と言ってくださる方や、「いつも読んでます！」と声をかけてくださる方もいて、本当に励みになっています。
丸三は、多くの方に支えられて日々の業務を行っています。お客様はもちろん、関係業者の皆様にも心から感謝しています。これからも専門的な情報だけでなく、お客様目線の分かりやすい情報発信を続けていきますので、どうぞよろしくお願いします。

不動産売買業務 **越野 朋幸**

社員も次号の内容を知らないままなんとか作り続けて10号までたどり着きました。定期的に発行するためにご協力くださった関係者の皆様に感謝の気持ちでいっぱいです。オフィスに立ち寄られた業者さんなどが「まるさん通信」を持ち帰り、次にお会いした時に話題に出していただくなど、嬉しい思い出がたくさんあります。
売却依頼で訪問すると「昔、駐車場借りてたよ」「会長元気？」なんて声をいただくこともあり、コミュニケーションのきっかけにもなっています。地域とのつながりを大切に、今後も情報を発信していきます。建売見学ツアーや川柳募集、賃貸物件のリフォーム紹介などしていきたいと思っていますので、今後ともよろしくお願いいたします。

不動産サポート業務 **柴田 文子**

「まるさん通信」の撮影は毎回ドキドキしていました！服装が毎回同じにならないようにチェックしたり…。お客様から「この前載ってたね！」「丸三の看板娘だね！」なんて声をかけてもらうこともあり、有名人になった気分を味わっています。(笑)
ニュースレターの内容は私自身も勉強になることが多く、すっかり読者の一人です！いつか、社員みんなで一戸建てを建てる、そんな夢のような企画ができたら楽しいだろうな、なんて考えています。
そして、お客様や関係者の皆様には、感謝の気持ちでいっぱいです！最近では女性スタッフも増えて、ますます元気に営業しておりますので、お気軽にお立ち寄りいただけると嬉しいです！

不動産賃貸業務 **斎藤 翼**

「まるさん通信」も10回目の節目となりました。これからは私が物件写真の撮影を担当させていただくので、日頃から心がけていることをお話しできればと思います。
物件写真は、見る人に安心感や暮らしのイメージをもってもらえるように意識しています。外観は「雲ひとつない青空の日」が理想。室内は天気に加え、光の入り方や明るさも大切です。まっすぐ撮ることを基本に、ネットで見た写真と現地のギャップがでないよう心がけています。
これから掲載される物件写真を見る際には、「こんなところを意識しながら撮影してるんだな～」と思い出してもらえたらうれしいです。今後の写真も、ぜひ楽しみにしていてください！

「不動産の税」に関する疑問を解決! 後編

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 お子様への贈与を考えておられるお客様に、
何かお伝えするべきことはありますか?

A **生前贈与も相続税対策の一環**ですので、これも**早いうちから計画的**に行うことをおすすめしたいです。

今まで**3年以内**に贈与した人が亡くなってしまった場合、それは贈与ではなく相続財産として加算されることになっていました。この3年という期間も年々長くなり、**最大で7年以内まで延長**されます。ですから、**相続税を抑えるためには、元気なうちから贈与**を進めていかなくてはなりません。

例えば**本来1,000万円の相続税がかかる資産を、生前に5人に分けて100万円ずつ贈与すれば、非課税にできます。**お子様の配偶者やお孫様など、本来は相続人とならないご家族にも贈与していくと、かなりの節税になりますね。

また通常の贈与に加えて、**お子様が住宅を購入される際の資金援助**もおすすめです。住宅購入資金を援助する場合は、住宅取得資金贈与の特例が受けられます。この特例を受ければ、年度にもよりますが、例えば、令和6年～令和8年ですと、**一般住宅は500万円、省エネ当住宅は1,000万円を非課税で贈与**することが可能です。こうした特例には要件がありますので、ご自身のケースではどうすればよいか、興味を持たれたら一度**税理士に相談**していただければと思います。

Q 自身が認知症になってしまったときのための対策も知りたい、というお客様も多くいらっしゃいます。元気なうちにやっておくべき対策はありますか？

A ご自身が高齢になって財産管理ができない場合、管理の委託には**2つの選択肢**があります。1つが**家族信託（民事信託）**、もう1つが**後見人の制度**です。

家族信託というのは、**ご家族の誰かを受託者として財産管理を任せる方法**です。**お金の使い方や法律行為の自由度が高い**のが特徴ですね。ただし、委託の契約はご自身が健康な状態でしか結ぶことができないため、**認知症を発症してからではこの方法は使えません。**

一旦認知症になってしまうと、必然的に成年後見人を立てて財産を管理してもらうことになります。成年後見人制度で難しいのは、**「本人に利益があることにしか財産を使うことができない」**という点です。つまり**本人が入居する老人ホームの費用**などには使えるけれど、**相続税対策のために不動産を購入する**などの使い方は認められないんですね。

後見人による不正を防ぐためのルールではありますが、結果的に**ご家族に負担をかけてしまう場面**も多く出てくるでしょう。それを避けるためには、**健康なうちに家族信託の契約**を結んでおくべきだと思います。

Q 相続税を減らす目的で、生前に投資用マンションを購入したいというご相続があったのですが、おすすめしてよいものでしょうか？

A 確かに**現金をマンションなどに換えておくと、相続時に支払う税金は少なくて済む**でしょう。1億円で新築マンションを購入しても、新築マンションの相続税の評価額は7,000万円程度になるので、相続税もそれだけ安くなります。ただし**購入時のローンを残して相続をするとなると、**相続人の方がローンの残債を返済していかなくてはならず**それなりのリスクがある**のも事実です。

というのも、マンションは維持管理のコストがかかりますから、**相続した人がその後に多額の修繕費を負担しなくてはならない**ケースもあります。数十年後まで大きな収益が見込める物件ならよいでしょうが、実際には**ローンと維持管理費で赤字**になって、**“負の遺産”**としてご家族にのしかかる可能性は否定できません。相続税を安くすることだけがご家族の幸せにつながるとは限りません。**税の専門家**や**不動産の専門家**とよく相談することが大事だと思います。

我々のように、地域密着で世代を越えてお客様とお付き合いしていると、**ご家族の数十年先までを考えたご提案**ができるようになります。本当にその土地にマンションを建ててよいのか、将来的に相続することになる方と、よく話し合って**双方納得のうえで購入**するようにおすすめしたいですね。

Q ご質問・ご相談をお待ちしています！

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。

最新物件情報

HONOVO 阿久和東一丁目

分譲地の隣にコンビニ開店予定

HONOVO阿久和東一丁目分譲地のすぐお隣に、セブンイレブンが開店予定です！住宅地の中にコンビニがあると、夜でも明かりが灯り、周辺の雰囲気がグッと明るくなります。いつでも利用できる利便性はもちろん、「帰り道が安心できる」「周辺に人の気配を感じられる」そんな日常の小さな心強さが、暮らしやすさにつながります。また、今回の出店は、地域の皆様のためになる街づくりを目指す当社がおこなう土地活用の一例でもあります。土地活用をお考えの方はぜひご相談ください！

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

物件紹介ページを
リニューアルしました！

物件コンセプトが
増えました！

こちらから
ご覧いただけます

丸三のWEBサイトをご覧いただいたことはありますでしょうか。売買物件、賃貸物件をご紹介しているページをリニューアルいたしました。今まで以上に、物件の魅力が伝わる内容になりました。物件をお探しの方はもちろん、お時間のある時にぜひご覧ください！

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

〒246-0022 横浜市瀬谷区三ツ境16番地1　営業時間／9:00~18:00　定休日／毎週水曜日・第2.3火曜日　(公社)全国宅地建物取引業協会々員 /(公社)神奈川県宅地建物取引業協会々員 / 神奈川県知事免許(8)第19870号