

夏休みを利用して、富士五湖周辺をドライブしました。その中で山梨県の「四尾連湖(しびれこ)」という、富士五湖ではない湖に行きました。ここは山の上にある湖で、湖の周りがキャンプ施設になっています。山道の行き止まりにあるため周囲から隔離され、都会の喧騒から逃れられる、独特の雰囲気のある場所です。河口湖などのような賑やかさはありません。今回はキャンプではなく、某アニメの「聖地巡礼」として訪れました。徒歩15分ほどで湖の周りを一周できるので、軽い運動にもなり、キャンプをしている方々や、バーベキューの美味しいそうなおいの中、短い時間でしたが満喫できました。次回はここでキャンプをやってみたいと思っています。(上の写真が四尾連湖です)

代表取締役 和気智宏

相続税について

相続税の基礎控除が改正になって10年がたちました。2015年の改正前は、基礎控除5000万円+(1000万円×法定相続人の数)でしたが、改正後は基礎控除3000万円+(600万円×法定相続人の数)となり、基礎控除が4割減となりました。これによって、改正前は相続税のかからなかった人が、改正後は相続税を負担する対象となった人が増えたと思います。地価高騰していたバブル期では、相続税評価額も高いので、改正前の基礎控除でも相続税がある程度徴収できていましたが、地価下落によって思うように徴収できなくなってきたことがこの改正の要因の一つかと思っています。そのため基礎控除を下げて少しでも徴収していこうという意図です。

それでは、2015年の改正後、地価はどうなっているのでしょうか。神奈川県地価公示を例にとると、2015年の平均地価が約76万円/坪であるのに対し、2025年は約99万円/坪であり、この10年で約3割の地価上昇が起きています。改正以降の地価上昇で更に相続税が徴収できるようになっているということです。

また、2024年に「タワマン節税」にもメスがはいりました。これは、タワマンマンションが市場価格と相続税評価額に大きく差があるということを利用し、現金で持つよりタワマンを購入して相続税評価額を下げ、相続税を節税しようというものです。通常の不動産は相続税評価額が市場価格の約6割程度であるのに対し、タワマンは約3~4割程度に抑えられることになるため、これを通常の不動産と同様に約6割程度に調整しようという試みです。ここでもまた相続税の徴収が多くなる結果となります。

相続税は「人が亡くなって大変な時に税金を取る」という、あまり気持ちのいい税金ではございません。どの税金もそうですが、この物価高で減税するという考えが全くなく、むしろ増税に積極的であることがこの例を見てよくわかります。



不動産コンサルティング特別講座

先日、「高齢不動産オーナーの資産管理と相続対策」という研修を受けました。この研修は「不動産コンサルティングマスター」という資格を5年に1度更新する際に必要な研修です。

今回の内容は、アパート等のオーナーが、認知症にそなえて資産管理や相続をどのようにしていくことができるかというもので、後見や信託など、弁護士や税理士の実務の範囲に踏み込んだものでした。

不動産コンサルティングを行ううえでもとても参考になりました。

生成AIと不動産業

不動産業界にも生成AIが使われつつあります。本格的に普及すると、仕事もかなり手間が省け、効率化が期待できます。業界で生成AIが活用されるおもな項目は以下のとおりです。

○広告のキャッチコピー等の作成

「元気なお子様がいる1階角部屋なので生活音の心配が軽減されます」「帰宅後すぐに手洗いができる玄関と洗面所が近い衛生的な同線設計」などといったキャッチコピーをAIが自動的に考えてくれます。様々な顧客層にも対応します。

○画像の加工

広告掲載写真について、プライバシーに配慮し、通行人やナンバープレートなどをAIが自動的にモザイク処理します。また、空室の室内写真に家具を配置したり、外装リフォームのイメージを作成したりします。

○顧客対応の補助

問い合わせに対し自動応答をします。質問についてAIが即時に回答します。

○契約書類のドラフト作成

契約書の作成にはかなり時間と労力を費やしますが、AIがある程度までドラフト(下書き)を作成してくれます。これを確認し手直しするだけ済みますので、非常に効率化されます。

生成AI導入に伴う

課題は、

「誤情報のリスク」

です。AIは常に正しい情報とは限りませんので、逐一確認、修正が必要となります。ここは人間が行うこととなります。



新築分譲住宅 大和市鶴間1丁目 価格3,980万円

□物件概要

- 所在：大和市鶴間1丁目
- 交通：小田急江ノ島線「鶴間」駅徒歩9分
- 土地面積：66.49㎡(実測)
- 土地権利：所有権
- 地目：宅地
- 建物面積：90.03㎡
- 構造：木造3階建
- 築年月：2024年11月
- 都市計画：市街化区域
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：160%
- 道路：南側約4m公道
- 引渡：即可(残金清算後)
- 現況：空室
- 取引態様：仲介
- 広告有効期限：2025年10月31日

