

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

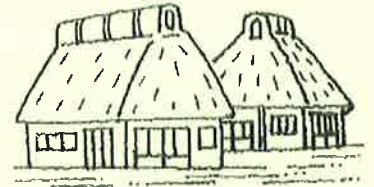
よもやま情報

5月号



発行日2016年5月

今月のトピックス



相続空家の売却で 3000万円控除も可能



Q.

空家を売却した場合の譲渡所得の特例について教えてください。

A.

一定の要件を満たした空家の売却に対して3000万円の特別控除を行うものです。

現在、空家の増加が全国的な問題となっています。適切な管理が行われていない空家が放置され、地域住民の方々の生活環境に悪影響を及ぼすケースが増えているようです。そうしたなか、平成28年度税制改正法案が3月29日に国会にて可決・成立し、空家に係る譲渡所得の特別控除の特例が創設されました。そこで今回は、空家の有効活用や流動化のための、所得税の特例措置についてご紹介致します。

総務省の発表によると、平成25年の全国の空家数は約820万戸で、空家率は総住宅数の13.5%にも達しているそうです。こうした空家対策の一環として、前回の税制改正では、一定の空家に対する固定資産税の課税強化が行われましたが、今回改正の内容は、空家の売却を税制面で促進する特例措置となっています。また、空家は相続をきっかけに発生するケースが多いことから、今回は相続した空家を適用対象としています。具体的には、相続で取得した空家およびその敷地を売却した

際の譲渡所得の計算において、一定の要件を満たした場合には居住用財産の譲渡所得の3000万円特別控除を適用することができるようになりました。従って、この特例の適用を受けると約600万円の減税が可能となるケースもあります。

なお、今回の特例の適用要件はさまざまですが、主な内容としては次のようなものが挙げられます。①相続開始の直前において被相続人の居住用に供されていたもの、②相続開始直前において被相続人以外に居住者がいなかったもの、③昭和56年5月31日以前に旧耐震基準により建築された家屋（マンションは対象外）であること、④相続時から譲渡時までの間に居住や貸付の用に供されていないこと、⑤譲渡時において、対象となる家屋が地震に対する安全性に係る規定またはこれに準ずる基準に適合するものであること、⑥譲渡対価は1億円以下であること、⑦平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間の譲渡であること（相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡）などがあります。今回の特例はあくまで時限措置となっております。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[計画編]

Q 女性をメインターゲットにした賃貸住宅を考えています。どんな点に注意すべきか詳しく教えてください。

A 女性向け賃貸を検討するのであれば、「女性が何に不満を抱いているか」を知ることが大切です。調査結果によれば、上位の4つは遮音性や断熱性等の住宅の基本性に関することだとわかります。次いでシャワートイレの必要性やお風呂のシャワーの性能等の快適面に関して不満が多いことが分かります。

特に遮音性や断熱性能に関しては住んでみなければ分かりづらいことなので、見学に来た人に分かりやすく説明できる資料を用意すると良いでしょう。

■賃貸住宅で女性が不満に感じている事

上階の足音や声が響く	27.5%
断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い	24.8%
風通しが悪く、湿気がこもり、カビが生えやすい	23.6%
隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる	23.1%
トイレにシャワートイレが付いていない	18.4%
衛星放送の受信システムがついていない	10.4%
エアコンがついていない	10.1%
お風呂のシャワーの勢いが弱い	8.1%
ガスコンロの口数が少ない	7.3%
ベランダ・バルコニーがない	6.9%
駐輪場がない	5.9%
駐車場がない	5.2%
ガスコンロがない(電気コンロ等である)	2.5%

出典：2015年 ㈱LIXIL住宅研究所の調査

(%)：比率

[リフォーム編]

Q 女性入居者に選ばれやすくするために、TV付きインターフォンを採用しようと思います。これは修繕費で計上できるでしょうか？

A 一般的に資産価値を高める投資費用は、「資本的支出」となり資産計上し、減価償却資産にすることになります。ただし20万円未満の支出に関しては修繕費にすることができます。TVモニター付きインターフォンは、資産価値を高めるものになりますが、設置費込みでも1箇所数万円程度が相場ですから、修繕費として計上することができます。ただしオートロックシステムを採用するなど20万円を超える支出になると資本的支出となりますので注意が必要です。

TVモニター付き
ドアホンは導入しやすい
差別化ポイントですね。



これが
最後の
チャンス



火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2016年6月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222

ホームメイドブログ



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



M田です



いまどきの社員旅行

先日、主人が「パスポート作らんといいけんけんけえ
申請書もらって来て出しといて！社員旅行で台湾に行くから」
えー！そうなの！！

そして次の日、長女も社員旅行はグアムに行くらしいから
パスポートの戸籍よろしくねと連絡があり

さらに、姪から社員旅行のハワイ土産が届き

近頃の社員旅行は手頃な海外が主流なのでしょうか？
本人達は、めんどくさいよねとか言ってるけど
うらやましいわ～
お土産待ってまーす

K村です



ゴールデンウィーク

今年のゴールデンウィークは、毎日お出掛け三昧でした。

世羅のチューリップを見に行ったり、フラワーフェスティバルへ行ったり。
人が多い場所ばかりで、行くまで渋滞にはまったり。
行きは、とてもウキウキ気分ですが、帰りはもうグッタリです。
夜ごはんは、外食かお惣菜ばかりで胃に負担がかかり、お肌が…

皆さんは、どこかへ行かれましたか？

穴場があれば、教えてほしいですね。



社長の独り言



GWはいつもどおりか入行っていたらうな気がします。そして、今回のGW、まだ、10日くらいしか経ってませんが、どこか入行ったか、何をしたかか思い出せないのです。娘に「GW、父さん何したっけ？」と聞くと、「園田の掃除をしたよー」……なるほど、思い出せないはまずです。よく考えようと、今回はどこにも行ってなく、家でボーとしていると園田のカレが気になり始め園田掃除を始め、庭を眺めると、庭の雑草が気になり、草抜きをする、といったゆるい感じで過ごしたようです。庭の雑草はかなり生えており、手ではうかがあかないので、スコップを持ってきて、雑草ごと掘り返しました。ただ、かなりの力仕事です。3分の1くらいは掘り返すので、へたへた。少し休憩したらリビングに戻ると、私と同じくGWにやるのがなく、ボーとしている大学生の息子がいました。あまりに暇そうなので、冗談半分に、「暇な草抜きしてみたら？」と言うと、普段は、「どういふ問いかけに対して「いいや」と言う息子が、何を思ったか「やってみようかな」と言い、作業しやすい服に着替えて庭に出ていきました。手にはスコップを持っていきます。「父さんみたいに掘り返したらええんじやろ」。本当は草抜きをしてほしかったのですが、せうかやる気を出しているので、「庭全体を頼むよ」。リビングの掃出し窓の前が庭なので、息子の作業が良く見えます。約1時間くらい、一心不乱に庭を掘り返しています。途中、姿が見えなくなると思ったら、家の裏までまわって掘り返しています。そして、息子がリビングに帰ってきました庭に出てみると、イノシシが何頭も出たような惨状でしたが、息子の顔は達成感漂っています。充実した休日になったようです。

今月の一冊

16万人の脳画像を見てきた脳医学者が教える「賢い子」に育てる究極のコツ

瀧 靖之 / 著
出版社 文響社

価格 1,426円

16万人の脳のMRI画像を解析・研究してきた瀧靖之先生による、脳の力を最大限に伸ばす子育ての本です。世界最先端の脳研究から「ぐんぐん伸びる子」と「そうでない子」の差が見えてきたようです。「頭のいい子」「能力の高い子」は皆、好奇心旺盛です。好奇心を伸ばすコツは、たったの3つ。図鑑、虫取り網、ピアノなどの楽器だそうです。我が家にはピアノがなかったかな。我が家の息子は背だけぐんぐん伸びました・・・。「脳医学者の子育ての知恵」取り入れてみませんか？



「賢い子」に
育てる
究極のコツ

16万人の脳画像を見てきた
脳医学者が教える

「ぐんぐん伸びる子」と
「そうでない子」、
差はどこでつくんだろう？



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

