

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

8月号



発行日2016年8月

今月のトピックス



所有する土地に 新しくアパートを建てた際の 不動産取得税について

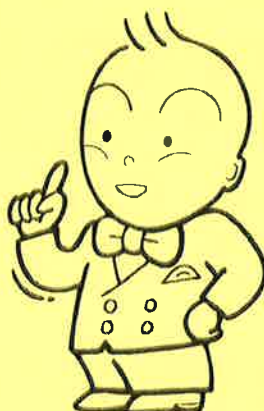
A.

アパートなどの共同住宅の場合、一定の要件を満たせば軽減措置が受けられます。

不動産に関する税金には、不動産の取得時や保有時、売却時に応じてさまざまなものがあります。不動産取得時の主な税金としては、不動産取得税や登録免許税が挙げられますが今回は複数の軽減措置が設けられている不動産取得税についてご紹介させていただきます。

不動産取得税は、土地や建物を売買・贈与で取得した場合や、建物を新築・増築した場合などに都道府県が課税する税金ですが、例外として、相続による取得は非課税となります。なお、不動産取得税は、不動産の取得後6ヶ月～1年半程度の間各都道府県から届く納税通知書により納付します。

このように、アパートを新築した場合には不動産取得税の課税対象となるわけですが、不動産取得税の計算は建物評価額に税率をかけて算出されます。この場合の評価額は、実際の建物建築費ではなく固定資産税評価額（概ね建築費の60%程度）となります。また、税率については平成30年3月31日までに不動産を取得した場合、標準税率4%を3%にする軽減措置（非居住用家屋を除く）が設けられています。さらに、新築住宅における軽減措置として、アパートなどの共同住宅の場合、1戸あたり40㎡以上240㎡以下の専有面積（共用部分も含む）などの一定の要件を満たせば、課税対象となる建物の固定資産税評価額



から1戸あたり1200万の特別控除が受けられます。つまり、専有面積が40㎡の部屋6戸のアパートを建築した場合には、評価額から7200万円が控除されることとなります。但し1戸あたりの専有面積が40㎡未満のワンルームマンションなどに対しては、この軽減措置は適用できませんのでご注意ください。もちろん、賃貸物件を新たに計画する際には、不動産取得税だけでなく、立地条件や採算性などを総合的に考慮したプランづくりが重要です。なお、新築住宅における軽減措置を適用するには、建物を取得した日から60日以内に都道府県税事務所まで届出をすることになっています。

このほかにも不動産取得税は、宅地に関する評価額の特例や税額軽減の特例があり、その軽減措置が適用できるかどうかについては税理士等へご相談ください。

お気楽!

お掃除テクニック

暑くなってきましたね。この時期、いっそうムシムシする浴室では、
チョウバエ発生ピークを迎えます。大発生の前にクリーニング!



お風呂場に湧く虫を予防する

ハネがハート形のチョウバエ

気密性の高い住宅のお風呂場にはある虫が湧きやすい傾向があります。それは「チョウバエ」。ご存じでしょうか。聞いたことはないけど見たことのあるという人、案外少なくないのではないかと思います。ハエのようなガのような形の、ごく小さな数ミリ程度の虫。最初は見過ごしがち、けれど気づくとお風呂場中にファンファン多数飛び回り、天井やドアや壁に止まったりします。刺しこませませんが「気持ち悪い」と感じる人が多い、いわゆる「不快害虫」です。

チョウバエは名前こそチョウ、ハエというものの、どちらかというとかに近く、日本には60種ほどいるといわれています。その仲間のうち「ホシチヨウバエ」「オオチヨウバエ」の2種が、近年頻繁に、ユニットバスの排水口やキッチン、トイレ等、住まいの水まわりで見られるようになりました。この2種は、成虫、幼虫ともに高温多湿で暗い環境を好むため、気密性の高いお風呂場はうってつけのすみかなのです。汚泥や汚水、浮遊有機物（スカム）、ヘドロなどから発生するといわれています。排水溝や排水口、とくにユニットバスの場合は洗い場と、浴槽を隠す「エプロンカバー」の裏部分で

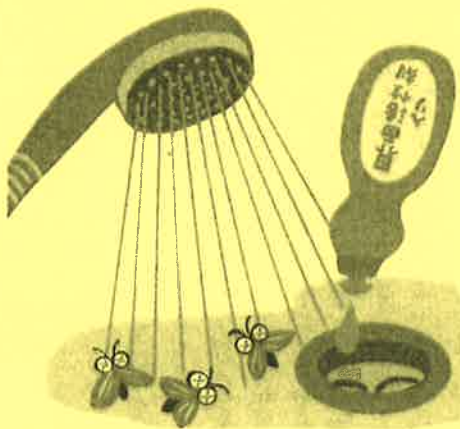
大発生しているケースが多く見られます。

数年単位で掃除をしていないエプロン内部、浴槽下部の防水パンの上には、カビのほかスカム、ヘドロの固まりが散見され、チョウバエが繁殖する元凶となっています。チョウバエの幼虫はごく小さな細長いボウフラの姿をしており、まともなうごめいています。

成虫発生ピークは8〜9月、お盆の帰省時や旅行などで家を空ける際は、大発生に注意しましょう。

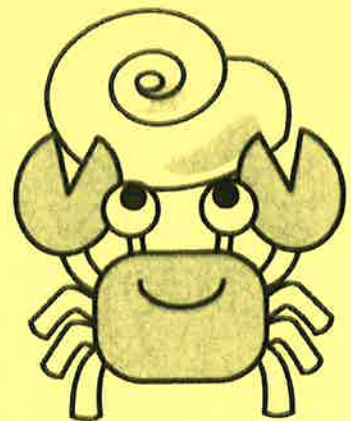
ヘドロ掃除で害虫発生予防

このチョウバエの弱点は、成虫も幼虫も「水に弱い」性質であること。お風呂場内で成虫を見つけたら、殺虫剤をスプレーするまでもなくシャワーなどで流してしまうのが、もっとも手っ



取り早い殺虫方法になります。

幼虫は汚水中にいるものの、空気管を突き出して空気呼吸をしているため成虫同様に水で責めれば溺れて死んでしまいます。このとき、食器用でも浴室用でも界面活性剤入りの洗剤を少量使うと、より効果的です。念入りに浴室清掃はカビ対策としても有効ですが、浴槽下部や排水口などのヘドロ掃除は「チョウバエ」発生予防にも効果大なのです。エプロンカバー内部は複雑な形状で汚れがこびりついているため、清掃には高圧洗浄が適しています。ただ高圧洗浄をかけた後はお風呂場全体、壁や天井まで含め、次亜塩素酸ナトリウムなどで殺菌洗浄しないと飛び散ったカビ胞子により早々にカビがまん延するので、その点には十分注意してください。



2015年は心齋橋588万人、東山392万人

関西インバウンドプラットフォーム調査によると、2015年度の訪日外国人旅行者は前年度比46%増の2,136万人と急増。このうち、関西国際空港の外国人旅客数は前年度比57%増の1,100万人となった。なお、今年2月の入国者数は94年の開港以来初めて成田空港を上回った。

日本への訪問回数は50%が初めての来日で、国別では、初来日はASEANが66%、中国64%など。逆に、2度目以上は香港が75

%、台湾72%、米国57%の順となっている。

関西への訪問は、初めての人が66%、国別ではASEANと韓国がともに77%、中国、タイ、豪州と続く。香港の人だけが唯一「2回以上」が51%と半数超だった。

日本の平均滞在日数は、アジア客が1週間以内、欧米・豪州客は10日～2週間程度。うち大阪滞在はアジア客が4日前後、欧米・豪州客が5日前後。

一方、関西圏の観光地別の訪問者数(推計)

観光地・エリア別の訪問者数推計値

		訪問者数			訪問者数	
大阪	心齋橋	588万人 (30%)	京都	東山	392万人 (20%)	
	難波	588万人 (30%)		金閣寺周辺	253万人 (13%)	
	梅田・大阪駅	497万人 (25%)		京都駅周辺	209万人 (11%)	
	大阪城	383万人 (19%)		宇治・伏見	202万人 (10%)	
	日本橋	265万人 (13%)		二条城・烏丸・河原町	192万人 (10%)	
	USJ	232万人 (12%)		嵐山・嵯峨野	150万人 (8%)	
	あべの・天王寺	156万人 (8%)		兵庫	神戸・三宮	109万人 (6%)
	通天閣・新世界	128万人 (6%)			姫路	29万人 (1%)
	海遊館・天保山	88万人 (4%)		奈良	奈良公園・東大寺	103万人 (5%)

※カッコ内は訪問客全体に占める割合

は、大阪では難波と心齋橋が600万人近くで全外国人旅行者の3割が訪問。京都では東山が400万人近くでトップ。

USJは訪問者数が232万人の第6位と相対的に低いものの、再訪問の意向率は54%となり、第1位の難波と同率で高く、外国人にとっては満足度は高いと言えそうだ。

楽天トラベル「2016年夏の国内家族旅行・人気上昇ランキング」

上昇率トップは上田城、女子旅は瀬戸内

7月15日～8月31日の予約宿泊数(人数)をもとに、前年と比べ人気上昇のエリアをランキングした。国内の家族旅行(子ども連れ)で、第1位は大河ドラマの舞台「上田・別所・鹿教湯」。上田城や真田氏ゆかりの観光スポットを巡る街歩きが人気となった。

第2位「箱根」はロープウェイ再開、芦ノ湖夏まつりウィーク、日本一面白い温泉(箱根小涌園ユネッサン)などイベントが開催されるため。第3位「永平寺・勝山・大野」は勝山エリアの恐竜博物館・かつやまディノパーク目当ての恐竜関連の宿泊プランが前年比2倍の予約に加え、天空の城「越前大野城」でイベント開催があり人気となっている。

一方、夏の女子旅ランキングで人気上昇なのは瀬戸内エリア。7月18日から開催される瀬戸内国際芸術祭2016を目的とした女子旅が人気。イベント会場の小豆島・直島の「香川離島地区」や、そこへの移動に便利な「高松・さぬき・東かがわ」の予約が伸びている。

また、「福山・尾道・しまなみ海道」エリアは、ご利益がある「福石猫」、猫と散歩できる路地裏「猫の細道」などの尾道エリアに加え、今治～尾道を結ぶ瀬戸内横断自転車道など、しまなみ海道が女性の注目を集める。

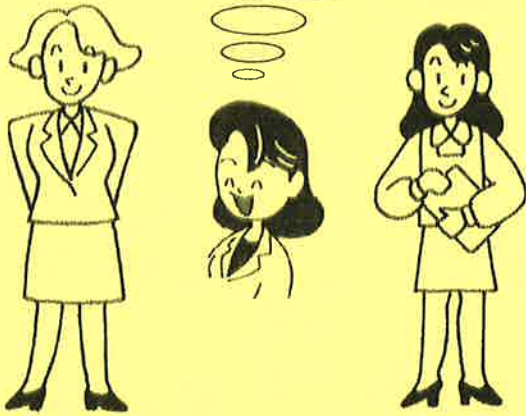
夏の国内家族旅行 人気上昇エリアランキング

順位	エリア別	前年同期比
1	上田・別所・鹿教湯	+161.2%
2	箱根	+124.1%
3	永平寺・勝山・大野	+122.9%
4	京都駅周辺	+82.9%
5	江津・浜田・益田・津和野	+67.3%
6	琴平・観音寺	+65.0%
7	塩原・矢板・大田原・西那須野	+63.5%
8	湖北(長浜・米原・余呉・伊吹)	+59.4%
9	伊那・飯田・駒ヶ根・昼神	+58.8%
10	日光・中禅寺湖・今市	+55.4%

夏の国内女子旅ランキング

順位	エリア別	前年同期比
1	離島地区(小豆島・直島)	+168.8%
2	福山・尾道・しまなみ海道	+116.7%
3	和歌山市・加太・和歌浦	+114.5%
4	高松・さぬき・東かがわ	+106.2%
5	岩国・周南・柳井	+105.4%
6	伊那・飯田・駒ヶ根・昼神	+101.7%
7	福岡市(天神・中洲・百道浜)・糸島	+95.7%
8	山形市内・蔵王・かみのやま温泉	+93.5%
9	下関・宇部	+93.3%
10	御茶ノ水・水道橋・飯田橋	+92.3%

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



オリンピックとカープ

リオデジャネイロオリンピックが始まりました🏆

皆さん寝不足気味になっていませんか？

私は少々寝不足気味ですが…😓

今朝は、体操男子の金メダルの瞬間を見て感動💖

寝不足も吹き飛びました👊

そして、テレビで現地リオの応援の方の中にカープのユニフォーム姿のお二人を見つけました!!

そうなんです！今がカープも正念場👊
優勝目指して頑張ってください(*^_^*)

今日もちよこちよこチャンネルを変えながらの観戦になりそうです👊



S頭です

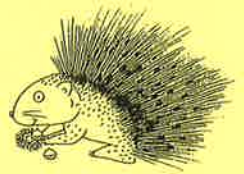


我が家にハリネズミがやって来た

海の日
ハリネズミと言うエキゾチックアニマルを
迎えてしまいました。

まだ生後1ヶ月半位だったので
とても小さかったのですが
少しずつ大きくなっております。

あまりメジャーなペットではないので
飼育方法がよく分からず
日々、ネットで勉強中です。



ボトルからの水の飲み方を教えたり
フードをふやかして与えたり
子育てが再び始まったみたいです。

ハリネズミはと一つても可愛いのですが
昼間はズーッと寝ていて
私たち家族が電気を消して
寝静まった頃を見計らって
ガサゴソと動き出します。

少し声を掛けるだけで
「シャーッ」と針を立てますが
少しずつ慣れてきて
そばに寄ってくる時は、本当に可愛いです。
まさに「ツンデレ」です。



社長の独り言



普段はタイハツのミラバンに乗っています。商用車なので、基本的に運転手と助手席しか乗れませんが、荷物もたくさん積めてかなり重宝しています。が、この暑さで少しバテています。ミラバンの古いタイプだからか、スキマがかなりあるようで、雨の日も雨足の音が良く聞こえます。もちろんエアコンはあり、冷たい風は出ていますが、車内はほとんど冷えません。ですので、この夏の車内はサウナ状態です。車から外に出ると、少し涼しく感じるときもあるくらいです。なんとか快適にしたいと思い、思いついたのが扇風機。車内に扇風機を付けたら少し違うんじゃないかと思い、先日、出掛けのついでにエディオンへ行ってみました。エディオンに寄ったにも関わらず、「ここに車用の扇風機なんかあるわけないよな」などと思いつつも、店内をフラフラしていると、一緒に来ていた娘が店員さんに「車に付けれるような扇風機はどこにありますか?」と聞いています。オイオイと思いつつも様子を見てみると、「車用というのはいませんが、これなんかどうですか?」などと話が進んでいます。さすが、行け行けどんどの娘は店員さんにグイグイ質問していきます。そして、私も呼ばれ、結局、ハンゴンなどのUSBにつなげる小さな扇風機を買うことになりました。帰って早速ミラバンに取付けてみると、まあまあ風が来ます。以前よりは車内が過ごしやすくなりました。か、たまに信号で車が並ぶと、少し視線を感じるようになってしまいました。ですので、最近信号で並びそうになると、すっぴんずらすようにしています。早く暑い季節が終わってほしいものです。

今月の一冊

キンビール高知支店の軌跡 勝利の法則は現場で拾え!



田村潤 / 著
出版社 講談社 価格 842円

アサヒスーパードライから、ビール王者の座を奪回せよ
筆者はキンビール元営業本部長
売ることを真摯に考え続けた逆転の営業テクニクとは?
※筆者が行ってきた改革の例

- 会議を廃止
 - 内勤の女性社員を営業に回す
 - 本社から下りてくる施策を無視
 - 高知限定広告を打つ
 - ラガーの味を元に戻すべきと本社に進言・・・など
- 「敵はアサヒより社内組織」というくだりは共感できます。
私も営業をしていた頃は、社内組織は敵だらけでした。

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「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をいただくと」
- ・会社の場所 〒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!

