

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

3月号

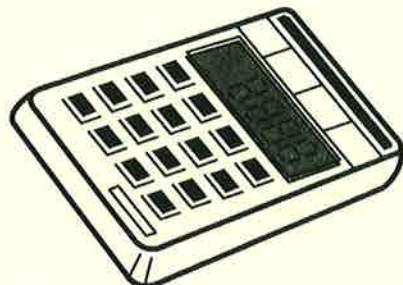


発行日2013年3月



今月のトピックス

相続時精算課税制度 孫まで適用は有利か



今回、不動産オーナーにとって、大きく変わったのは、相続税の基礎控除額の縮小でしょう。平成23年の税制改正のときも一度議論には上がりましたが、ついに「その時」が来てしまいました。

これまでの5000万円の基礎控除が3000万円になり、法定相続人あたりの基礎控除が1000万円から600万円に変更。4割も縮小されてしまいました。そのため、これまで、父親が亡くなった際に、母と子供が2人の場合5000万円+1000万円×3人=8000万円の基礎控除が、これまで受けられたため、8000万円以下の人は、課税対象ではありませんでした。ところが、今回の税制改正では、3000万円+600万円×3人=4800万円の控除となります。その結果、同改正案が採用される平成27年以降からは相続税が課税されることとなります。無論、配偶者特例控除や小規模宅地の特例などを利用すれば、相続税を支払う必要はなくなるかもしれませんが、ですが、申告は必要です。「無税なのに、申告手数料で税理士にフィーを支払うのか？」と疑問を抱く人はいるかもしれませんが、抵抗があるようでしたら税務署に相談しながら自分で申告する手もあります。

今年の税制改正のポイントは一言で表現すると、孫の代まで考えて相続対策を行うということでしょう。まず一つは、相続時精算課税制度が見直しされました。これまでは親から子のみの利用に制限されてきたものが、今回は孫も追加されました。具体的には、贈与者は、贈与する年の1月1日現在の年齢が満60歳以上の親で、受贈者は贈与する年の

1月1日現在の年齢が満20歳以上の子と孫が対となりました。

ここで、「相続時精算課税制度」について説明しましょう。相続時精算課税制度は、2500万円に達するまで贈与税は無税で2500万円を超える部分は一律20%の税率で贈与税課税。住宅取得資金贈与に限って贈与する親の年齢制限もありません。相続が発生したら適用後の贈与財産を贈与時の価額で相続財産に加算します。相続税額が精算課税贈与による贈与税額に満たない場合は、納めた贈与税が戻ってきます。精算課税贈与を選択するとその年以降暦年贈与の110万円まで非課税の制度は使えなくなります。「同制度の利用では、税務面的メリットは特にありません。だが、使い方次第で有効な制度です。」有効というのは、賃貸住宅など建物だけ相続時精算課税制度を活用して贈与すると、相続が発生するまでの間の家賃収入は贈与した子供もしくは孫に入ります。そのため、被相続人となる父親の所得を減らし、資産も増やさずに済みます。

また教育資金の一括信託贈与1500万円の非課税になる点も30歳未満の孫、ひ孫を受益者として利用できます。信託銀行等に教育資金用に1500万円(学校等以外は500万円)まで信託すれば、贈与税が非課税。30歳までに使い、残った分はその時点で贈与税課税される。だが、数十万円程度の課税なら利用価値はあるでしょう。



データで読む

「女性客から需要のある物件は、大抵男性客からも需要がある」という文句は、今や業界の定番となっている。一人暮らしの学生・社会人の男女を対象に行われたアンケート結果でも、その傾向は顕著にあらわれた。しかし、同じ女性でも、学生と社会人では求める要素にズレがあるようだ。その内訳はいかに…？

アットホームが2013年2月7日に「一人暮らしの実情と部屋探しについて」のアンケート結果の最新版を公表した。賃料、間取り、設備など多くの項目を男女別に分析した。同調査は18歳〜29歳の学生・社会人の単身者800名を対象に行われた。今回の分析

テーマは「現在の住まいを探した際に重視したことは？」。学生・社会人の住まい事情を男女別に見ていく。

8割が「初期費用を重視せず」

テーマは「現在の住まいを探した際に重視したことは？」。学生・社会人の住まい事情を男女別に見ていく。

・社会人は、男女ともに7割以上を占めている。しかし、初期費用に安さを求める学生・

も7割を超えており、家賃と並ぶほど重視していたことがわかる。一方、「通勤時間」と

しかし、「間取り・広さ」、「沿線・駅・エリア」を重視する傾向は男子学生と社会人男性とでは大きな差は見られなかった。

グラフを見比べると、低賃料志向が強いことがわかる。家賃を重視したと答えた学生

社会人は2割を下回った。

答えた社会人女性は5・5割程度にとどまった。それよりも「間取り・広さ」、「沿線・

「セキュリティ」が3割、「階数」が2割と、やはり女性のほうが安全面を強く意識していることがわかる。

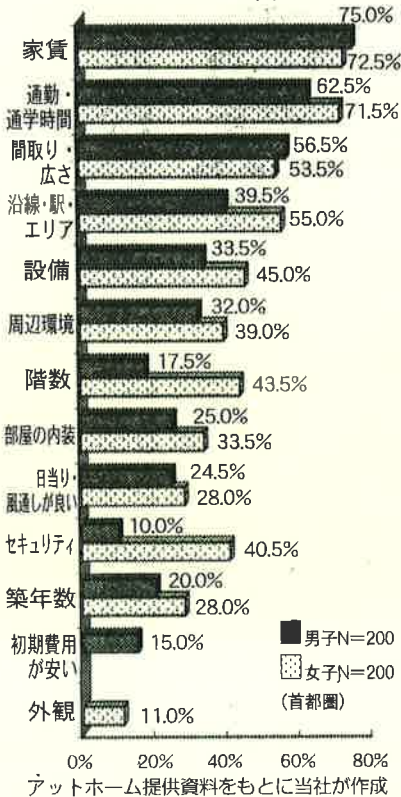
また、女子学生に関するしては、「通学時間」

また、女子学生に関するしては、「通学時間」

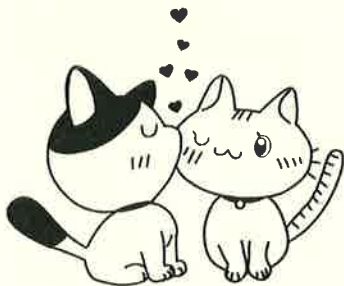
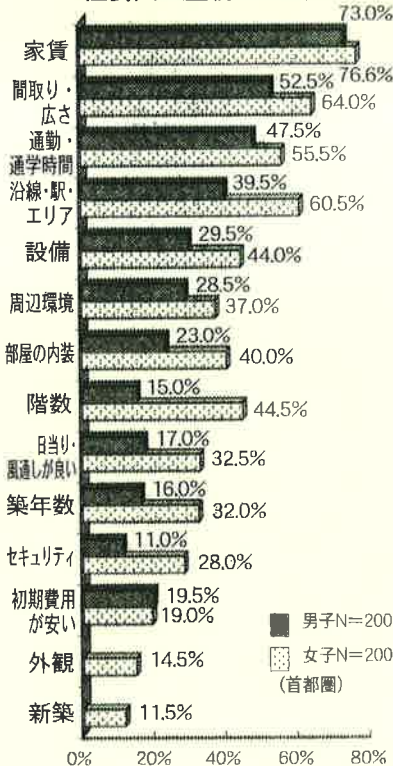
の傾向があり、6割の社会人女性が勤務先から多少遠くても快適な空間を望んでいることがこのデータから見えてくる。男性も同じく、「通勤時間」が6割弱

社会人も同様に、「階数」と答えた男女差は2割だが、「セキュリティ」は1・7割と学生と比べて半減。社会人女性よりも女子学生のほうが安全面に気にする傾向が顕著に表れた。

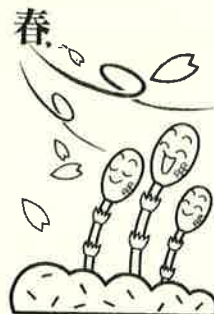
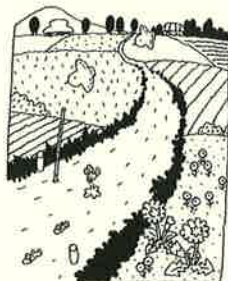
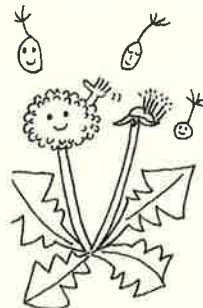
学生が重視した要素



社会人が重視した要素



卒業おめでとう



Let's have fun learning English together!!



DISCOVER LONDON

先月、紹介したイギリスのロンドンから移住してきたご家族が英会話教室を3月からオープンされました。

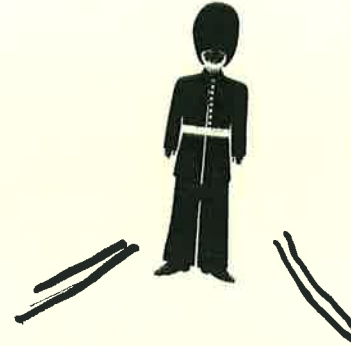
今、小学生クラスと幼稚園クラス、大人クラスがスタートしています。

まだ、オープンしたばかりですが、ロコミと人懐っこいご家族の人柄で徐々に生徒さんが増えてきています。

このコーナーでは、ちょっとした英語の表現を紹介していきます。

本国の人が使っている表現や場面によって使い分ける言葉など

まさに学校では、教えてくれない（聞いていなかった？）英会話を一緒に楽しんでいきましょう。



《too》と《so》

日本語では、どちらも「とても」「たくさん」という意味があります。でも、使う場面によって使い分けなければいけません。

I am so happy.

It is too hard.

《so》はポジティブな気持ちや行為、状態の時。

たくさんプレゼントをもらった… I had so many presents.
とてもうれしい!… I am so happy!



《too》はネガティブな気持ちや行為、状態の時。

とても疲れた… I am too tired.
すごく汚れている… It is too dirty here.

というように使い分けます。

友達は、考える事がたくさんあって～「Too much!」と笑いながら言っていました。



興味がおありの方は、
下記メールアドレスまでお問い合わせ下さいませ。
(日本語) kazukirose@i.softbank.jp
(English) rosekazuki@me.com



ヨーロッパ トイレ事情

去年の11月から今年の1月の間、ヨーロッパに行っていた時、日本の文化や生活スタイルの違いを感じました。

まず、一番感じたのは、トイレです。

外国の公共トイレは、ほとんど有料です。日本円で30~50円。なので、トイレに行く時は、小銭を用意していたほうが良いです。

そして、街中にはトイレは数少ないので、トイレ探しにかなり苦労しました(しょっちゅう冷や汗。。。)

トイレ入口におばさんがいて(1回だけおじさんがいた時があり、その時は、ぎょつとしました。ほとんどおばさまがいます)壁に50pとかの金額を書いた紙が貼ってあり、おばさんに渡すか、お皿に入れて順番を待ちます。払い忘れると、おばさまがちゃんと注意してきます。

で、順番がきた人に「あそこに入って」と教えてくれます。

おばさまにもいろんな方がいて

ただ、座っている人。本読んだり、ぼーっとしてたり。

手洗いの洗面台の側に立って、手をふく紙を渡してくれる人(そんなサービスはいらないのだけど)。

たまに終わった後のトイレを確認する人。

で、私が一番感動したのが、トイレが使われる度に確認し、きれいに拭いたトイレを使わせてくれる人。

この時、順番待ちのほとんどの人が、このおばさまにお金を渡す時、トイレを使う前、使った後の3回、きちんと丁寧に「Thank you」や「Merci」と言っていました。

この光景を見て、「お金を払うのは当然のことなんだ」と思いました。

トイレを使う時は、必ずトイレットペーパーを使い、水も流し、そこをきれいにする人がいます。見えない所でお金は動いているのですね。この行為は日本でも同じですが、無料のトイレばかりというのは何かしら別の形で払っているのかな。

そして、日本のトイレはとても技術が発達していて、暖房便座に洗浄機能がついたものが今は主流です。そして、水流にもこだわっていたり。あちらは、ふつうの便座のみです。

水の量も心配になる時があり、いつもきちんと流れたか確認していました。学校のようにたくさんの人が使うと場所は、水の量が少ないせいか詰まるのはしょっちゅう。

トイレの便座も体格のいいお国の人に合わせて、高いです。オランダはさすが世界一背の高いお国、つま先がやっと床につくぐらいでした。

外国の人も褒めますが、日本人は公共物をきれいに使う世界でもまれにみる人種の様です。

暖かくなってきましたね。桜咲く良い季節で好きなのですが…
やっぱり今年も来ました！むずむず花粉症の季節です
今年は、黄砂&PM2.5とやらのトリプルらしく、つらい、です。

我が家は次女も花粉症なのですが、末娘もついに来たらしく
現在、洗濯物は、毎日部屋干し状態です。
●天気の良い日なのに外に干せないなんて？
ストレスがたまりそう。

M田です



日程はというと

留学が始まる時期に合わせて11月10日に日本を出発。2~3ヶ月はあちらで生活ということで、帰国便は日付変更可能なチケットで1月31日の便。
初めの4週間は、ロンドンのLeicester Squareの語学学校で英語の勉強です。校舎がCovennt Gardenにもあってどちらにしようか悩んだけど、実際行ってみると、こっちで良かった！地下鉄の駅すぐ近くだし、一番賑やかなところも。この期間はホームステイ、どんな家庭に入るかドキドキでした。

留学終了翌日は、ベルギーに移動。ベルギーに入ってから3日間は慣れるために日本でホテルを予約して行きました。あとは、ベルギーに行くだったらオランダとルクセンブルグの、ペネルクス3カ国をまわろうかな～、宿はあっちで探そう～
てな感じでその時の自分の気持ちに合わせて動くことにしました。

M江です



それと、自分自身の準備～～

着物の着付けを教えてもらい(着物を持って行くつもりだったけどスーツケースに入らず断念)、英会話を改めて習い、手紙や絵を描くために筆を調達(なんと友だちが新品の熊野筆4本をゆずってくれました)、パソコンやネットに無知な私は、ぱかぱか携帯から、海外では命の次に大切なiPhoneに変えました。(家族は、私がヨーロッパに2.3ヶ月行くことより、このiPhoneに変えたことのほうがたまげてる。。。)

ホームメイトブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも



LONDONのHeathrow空港に着いた時は、覚悟を決めて背筋がピンとする思いでした。

昨日から3日間、お休みを取って

●娘が一人で、●東京に出発しました。
(頭の中で「●初めてのお使い」の
●テーマソングが流れてたそうです。●)

東京にいる私の妹に連絡をすると
東京駅まで迎えに来てくれることに…

娘と妹とで、●待ち合わせ場所の確認をしました。●
妹曰く、

「わたしも東京駅なんて不慣れだから
ホームまで迎えに行くよ」
妹家族宅に一晩お世話になり

次の日は、朝から●ディズニーランド。
正面入り口で待ち合わせの友達の所まで
送ってもらい…●

無事に友達とも●合流して
●TDLを満喫しているようです。

就職してもうすぐ ●丸1年が経ちます。

●リフレッシュして、また●頑張るわ！



S頭です



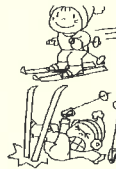
10日、11日とお休みをいただいて、家族でスキーに行ってきました。

娘たちが小さい時は、毎年のように行ってきましたが小学校に入ってクラブに入ると、なかなか行けなくて、
10年ぶりにやっと行けた感じです。

若い頃は、ゲレンデの上から滑っていましたが、ダメですね。
度胸がなくなってしまったのか、久しぶりのせいなのか、歳をとったのか、娘たちに良いところを見せようとしたのですが足が震え、こけまくりで私的には、こんなはずではなかったのにと…
主人も鼻で笑ってたので、ちょっと悔しかったです。

娘たちは、初めて板スキーをはいて滑りました。こけた後、なかなか起き上がれず、手助けをしますが私の腰がもちません…
でも帰る頃には、初心者コースと一緒に滑って楽しい思い出が出来ました。

家族でお出掛けをするのはお正月を除いて、4か月ぶりです。
主人の休みが不規則なので、娘たちには可哀そうですが、休みが取れた時はすごく喜んでくれます。
何歳まで一緒に出掛けられますかね？



K村です

社長の独り言



先日、3年前ぐらいに購入した店頭用のモニターが全く反応しなくなりしました。電源スイッチを入れても、電源コードを接続し直しても反応しません。メーカーはサムスン電子です。いつも電気製品はエプソン(エプソン)で購入しておりますが、たまたまネットで安いを見つけ、思わず注文してしまいました。たまたまネットで注文したもので、もう3年もたっているのに保証は無いだろうと思い、あの手の手と手を尽くしましたが、全く反応がありません。仕方ないので修理に出すことにしてサムスン電子へ電話して、費用がかかる前提で修理に出す手順を教えてくださいました。まずはモニター運搬用の箱がサムスン電子から送られてくるようですが、その費用ももちろんこちら持ちです。一通り修理依頼して、一息ついているとサムスン電子から電話が：「保証書があれば無償で修理できる商品ということが確認できましたが、保証書はお持ちですか？」との事。どうやらこの商品はまだ保証期間内のようです。それを聞いて懸命に捜索しましたが、保証書は見つかりません。そして保証書が無いことを告げて、有料でいいので修理依頼をして電話を切って数日後、またサムスン電子から電話が：「こちらで購入日付が確認できたので、保証書が無くても無償修理ができます」との事。よく分からないですが、タダで直してくれるようです。さすがかなりの横の深さです。日本企業の技術を取り入れ、急速に発展した企業で、売上はすごいものがありますが、製品の質は日本製に比べていまひとつかなとも思っていました。アフターメンテナンスはきついです。



今月の一冊



できる大人のモノの言い方大全

話題の達人倶楽部(編) 青春出版社 価格/1,050円

本書は、ほめる、もてなす、断る、謝る、説明する、反論する・・・などなど、覚えておけば一生使えるフレーズが完全収録されています。好感度がアップすること間違いなしの決定版。たとえば、1. できる大人は「社交辞令」が堂々と言える！2. かけひき上手は「聞き方」「頼み方」のツボを知っている！3. カシコい大人はこの「断り方」「謝り方」でピンチを抜け出す！4. 「氣遣い」できる人は決め手のひと言が言える！などなど

- ・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ち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>

今月も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！

