『心を込めてお手伝い』

ハウスマーケット 不動産の総合カンパニー

House Market ハウスマーケットだより 10月号

秋空が高く澄み渡り、さわやかな季節になりました

いつの間にか、季節はすっかり秋模様となってきました。新年度が始まってから、早半年…あっという間にもう10月です。涼しい気候になりましたので、お散歩やランニングなど夏の暑さで疲れてしまった体を十分にほぐすいい機会ではないでしょうか。さわやかな秋風にのって、キンモクセイの甘い香りが感じられると、心も癒されます。行楽に、読書に、スポーツに、すばらしい季節でございます。どうか実り多い、充実した日々をお過ごしください。

株式会社 ハウスマーケットカンパニー社員一同

Oct.

◆HOME PLAZA《新築工事情報》◆

◎東浜循環器科内科クリニック様新築工事◎

◎より良い環境の中で治療に専念出来る様、細部にわたり施主様と打ち合わせた結果、「ホームドクター」として、地域の皆様に愛される「技術」と「心のケア」を最前線に行うにふさわしい診療所が完成しました。

↑天井を高くすることにより、開放感のある待合室に。

↑トップライトにより自然の採光を取り入れた廊下

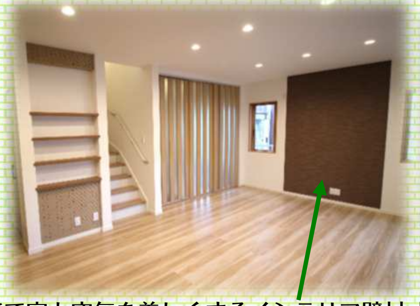
↑青いライトが美しく光る

窓から見える花器はボタニーク・イノベーションが納品。直径1mもある大きな器は圧巻です！

◎N様邸新築工事◎

◎白い壁に茶色のアクセントカラーが映え、床の木目色は優しいペカン色にする事によりお部屋全体が明るく暖かい印象になりました。玄関フロアやLDKの一部の壁には、湿度が高い時は湿気を吸収し、乾燥している時は湿気を放出する「エコカラット」を使用、和モダンの表情が空間を上品に演出します。

◎オシャレなシステムキッチンは収納がたくさんあり、とても便利です！



優れた空気清浄機能で家と空気を美しくするインテリア壁材「エコカラット」使用部分

◆HOME PLAZA《新装工事情報》◆

◎恋肌大分駅前店様新装工事◎

◎全国で大人気の脱毛サロン恋肌様。今回大分駅前店は5階の広いフロアにお引越しされました！完全個室なので安心して施術を受ける事ができます！　ますますご活躍される恋肌大分駅前店様に大注目です。

【　受付　】

Koi hada
全身脱毛サロン 恋肌

〒870-0035
大分県大分市中央町1-1-20
ニューガイア大分駅前BLDG. 5F
TEL：097-578-9770

【　待合室　】

～知っておきたい税務知識～

贈与税の配偶者控除と民法の改正

◎【ご相談】◎

「夫から自宅と敷地の贈与を受けようと考えています。この場合、夫が亡くなった際の子どもとの遺産分割において、民法改正により妻が有利になると聞いたのですが、どのような影響があるのか教えてください」

◎持戻し免除の意思表示の推定（2019年7月1日施行）

共同相続人のうち、生前贈与（または遺贈）を受けた者は、特別受益を受けたとされ、原則として、相続財産に生前贈与等で得た額を加えた金額が遺産分割の対象とされます。

しかし、民法の改正により、婚姻期間が 20 年以上の夫婦の間で、夫が妻に対し（逆でもよい）居住用不動産を贈与（または遺贈）した場合については、持戻し免除の意思表示があったものと推定し、遺産分割において、原則として、当該居住用不動産の贈与金額の持戻し計算は不要となりました（民法第903条第 4 項）

例１）生前贈与金額2000万円が持戻し計算がされる場合

相続人：妻（1／2）、子１人（1／2）、相続財産 1億円…カッコ内は法定相続分

（１億円＋2000万円）×１／２-2000万円＝4000万円…相続財産から妻が取得する金額

（1億円＋2000万円）×１/２=6000万円…相続財産から子が取得する金額

従って、持戻し計算がされると、妻は2000万円（生前贈与）＋4000万円（相続財産）＝6000万円を確保することになります。　これに対し、民法改正により、居住用 不動産の贈与金額の持戻し計算がされなければ次式となります。

例２）生前贈与金額2000万円が持戻し計算がされない場合

相続人：妻（1／2）、子１人（1/2）、相続財産 1億円…カッコ内は法定相続分

1億円×１／２=5000万円…相続財産から妻・子がそれぞれ取得する金額

従って、持戻し計算がされなければ、妻は2000万円（生前贈与）＋5000万円（相続財産）＝7000万円を確保することになります。

◎贈与税の配偶者控除

次の要件を満たす場合、夫から 妻へ（逆でもよい）自宅やその購入資金を贈与しても、相続税の評価額で2110万円までは贈与税がかかりません。これは、年間の基礎控除（110万円）の他に配偶者控除（2000万円）という特例があるからです。評価額が2110万円を超えるときは、その超えた部分のみ贈与税の課税対象になります。

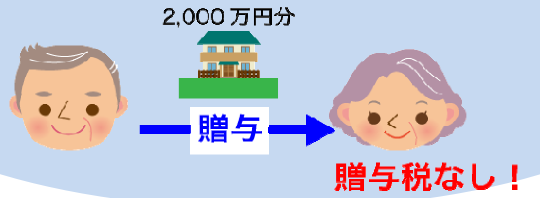
①婚姻期間が 20 年以上の配偶者からの贈与であること。婚姻期間は、婚姻の届出があった日から贈与の日までの期間で計算します。従って、内縁期間は含まれません。

②居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与であること。国内にある居住用不動産であれば、家屋のみ、敷地のみ、家屋およびその敷地の全部または共有持分いずれも認められます。

③贈与を受けた翌年 3 月 15 日までに受贈者の居住の用に供し、その後も引き続き居住の用に供する見込みであること。なお、金銭の場合はこの日までに居住用不動産を購入していなければなりません。

④必要な書類を添付した贈与税の申告書を提出すること。なお、持戻し免除の意思表示の推定は、夫婦間の居住用不動産の贈与についてされ、金銭の贈与は対象ではありません

●対象者：婚姻期間が20年以上の配偶者●対象財産：居住用財産（土地、建物、購入費）●控除金額：２，０００万円



●消費税増税に伴う「ポイント還元制度」について、今一度確認しましょう●

2019年10月から消費税率が8%から10%に引き上げられ、生活費への圧迫が大きな問題となっています。そこで国は景気悪化を防ぐ対策として軽減税率を導入し、キャッシュレスでの支払いに関してはポイント還元を行います。飲食料品のイートインや持ち帰り、それを現金で支払ったのかキャッシュレス決済したのかによって差が生じます。減税効果が期待できるといわれているこの制度について、詳しくご紹介しましょう。

①キャッシュレス決済に対してのみ適用②ポイント還元率は中小店舗で5%、大規模チェーン店などで2%※実施期間は2019年10月1日（火）～2020年6月30日（火）まで

①キャッシュレス決済でのみ還元が受けられる。そもそもキャッシュレス決裁とは！？

消費税増税に伴うポイント還元では、キャッシュレス決済をした場合のみの適用となり、現金払いは適用外です。キャッシュレスといっても**クレジットカード決済やコード決済、電子マネーによる決済など、方法はさまざまです。**国内でキャッシュレス決済サービスを提供している運営会社の多くが、このポイント還元制度への参加を表明しており、政府への届け出を済ませています。参加していない会社もあるはずですから、厳密にはすべてのキャッシュレス決済が対象になるわけではありません。ポイント還元の対象となっているかどうかは、キャッシュレス・消費者還元事業制度ホームページや決済会社のオフィシャルサイト等で確認するといいでしょう。

②同じお金を使うなら、減税効果(還元5%)のある小さな店のほうがお得だ

CASHLESS

過去の消費税増税でも見られたことですが、税率が上がると消費意欲が衰え、消費者の買い控えが起こり、企業や店舗がダメージを受けてしまいます。そこで、中小の企業や店舗では、還元率が5%に設定されています。これは、増税幅を超える還元率となり、実質的には減税効果を発揮し、増税による消費の落ち込みを防ぐ効果が期待できます。また、外食チェーンやコンビニなどのフランチャイズ店は、大手の看板を掲げながらも実質は個人経営という店舗が多いため、2%の還元率が設定されています。いずれにせよ、**どの店舗の還元率がいくらなのか、制度の実施までに店頭に表示されるようになります。**それを目印に、賢く買物をするようにしましょう。

PayPay (ペイペイ) とはどのようなサービスか

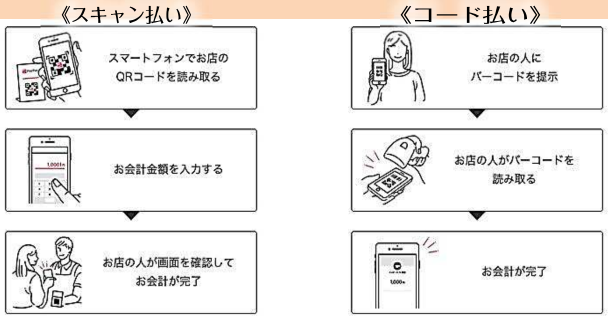
先日何気ない会話から、倉堀社長より「PayPay(ペイペイ)のサービスを説明できるか」と聞かれました。「えーっと、あれは・・・」できませんでした(゜Д゜)何となく言葉は知っている・よく見かけるなとは思っていましたが、いざ説明するとなると知識がありませんでした。そこで今回は、色々調べて得た情報をを掲載させて頂きます。

●PayPayは、2018年10月5日にソフトバンクとヤフーが共同でスタートしたスマホ決済サービスです。iPhoneやAndroidスマホにインストールした「PayPay」アプリから残高チャージやクレジットカード(Yahooｶｰﾄﾞのみ)登録し、店舗でQRコード決済やバーコード決済で支払うことができます。さらに、他人への送金も可能です。登録は、携帯電話番号かYahoo! JAPAN IDで行えます。

◎PayPayのチャージと支払い◎

Yahooクレジットカードを持っていない人でも、銀行口座を登録することでPayPay残高にチャージしたり、コンビニ等で現金でYahoo!マネーに残高チャージして利用できます。チャージができたら次は実際に支払です。店頭に行き、店員に「PayPay（ペイペイ）で払います」と伝えましょう。店頭に掲示されているQRコードをスマホで読み取って金額を入力して支払う「スキャン支払い」と、スマホに表示したバーコードを店員の人に読み取ってもらう「コード支払い」があります。詳しくは右の図を参考にしてください。

そのほかにも、利用履歴や還元されるポイントもチェックできますので、毎日レシート片手に家計簿をつけるより自動で履歴が残り、いつでも確認できるのはとても便利な機能だと言えます。



読書の秋～2019年「人生を変えた本」ランキング～

☆１位 「直感と論理をつなぐ思考法」 ダイヤモンド社　佐宗 邦威

誰しもが『自分の中の妄想』や『具体策のないアイデア』を思いつくことがあるでしょう。この書籍はそういった『形がないアイデア』を形にするためのヒントがちりばめられています。アイデアマンを目指す人におすすめです。

☆２位 「シュガーマンのマーケティング30の法則」 フォレスト出版　ジョセフ・シュガーマン

『法則』と名うつように、テクニック集というよりはマーケティングの『原理』に近いものを書いた書籍です。仕事などで応用するには自分の中に落とし込む必要がありますが、非常に勉強になり、小手先だけのテクニックではなく本当の意味でのスキルが身に付くでしょう。

～番外編：心に響く「格言集」～

自分の不満がよく分からない人やただ漠然と人生を変えるような感動に出会いたい人は、『格言集』などがおすすめです。格言集は有名人や偉大な人たちが放った名言の数々を集めたもので、その言葉に影響された人も決して少なくはないでしょう。

編集後記・・・急に朝晩が冷え込むようになりました。慌てて厚手の毛布を洗濯しましたが、突然の雨の影響で結局コインランドリーまで走ることになりました。(゜Д゜)これから寒さは本番を迎えます。早めに防寒対策の準備をして、体調管理に気を付けましょう。　　　　編集：廣瀬