# 『心を込めてお手伝い』 ハウスマーケット だより

# House Market 12月号

今年も残りわずかとなりました。
本年中もひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございました。師走の時節柄、ご多忙のことと存じますが、くれぐれもご自愛の上、晴れやかな新年をお迎えになられますよう、心よりお祈り申し上げます。
また、来年も社員一同一丸となり全力で進んで行きたいと思っておりますので、何卒変わらぬご厚誼のほどよろしくお願い申し上げます。

株式会社 ハウスマーケットカンパニー社員一同

※年末は12月30日より翌年1月5日までお休みとさせていただきます

## 2015年はこんなことがありました

今年も振り返ると様々なことがありました。この一年の中から、タメになることや、ほっこりするような出来事を厳選してまとめました。日本、大分県内、ハウスマーケット内の一年を振り返ってご紹介致します。皆さんの2015年はいかがでしたでしょうか？

### 1月

◎第152回芥川賞「九年前の祈り」が受賞。大分出身の小野正嗣さんが受賞しました！
◎17日、阪神・淡路大震災から20年が経過しました。
◎2015年を漢字一文字で表すと‥「上」景気回復や給料が上がってほしいなどの願いや、物価が上がるなどの不安な気持ちからこの漢字が1位になったそうです。

### 2月

◎感情認識人型ロボット「ペッパー」が発売開始から1分で完売し売り切れに。ロボットブームを予感させるニュースでした。

◎大分中央町の「ガレリア帆船」撤去。少し寂しくなりましたが、広々となり、現在はイベントなどで活用しています。

### 3月

◎長野～金沢間「北陸新幹線開業」。予想通りの賑わい振りで、開業による効果はかなり大きく、半年間で約482万人が利用したそうです。

### 4月

◎16日、複合商業施設やホテルを併設した「JRおおいたシティ」がオープンしました！

◎24日、大分県の芸術文化の新たな拠点となる美術館「OPAM」が開館しました！

### 5月

◎幕張メッセで初のイベント「第1回ドローン展」が開催。災害時の調査など可能性を秘めたものが、犯罪として利用されたりと悪いニュースも目立ちました。

◎高崎山で生まれた可愛いメスざるの名前がキャサリン妃の第2子にちなんで「シャーロット」に命名されました。現在はとても美人さんになっているそうです。

### 6月

◎カナダでFIFA女子ワールドカップでなでしこジャパンが準優勝しました！

◎「改正公職選挙法」が公布され、選挙権が20歳から18歳に引き下げられました。（施行は2016年6月19日から）

### 7月

◎1日から大分市内各地で利用できる「プレミアム付商品券」が発売されました。利用期間は年内までとなります。

◎ハウスマーケット新社屋完成！不動産部と建築部が一つになりました。

◎建築部篠原BABY誕生！パパそっくりな男の子に成長しています♪

### 8月

◎高校野球100年というミレニアムな年でした。今大会は東海大相模高校が優勝しました。

◎OPAMで1日～開催されていた「進撃の巨人展」の来場者数が5万人を突破しました。

### 9月

◎ラグビーワールドカップ2015開催され、日本が歴史的大勝利をおさめました！日本中が歓喜に沸いた記憶に残る試合でした。

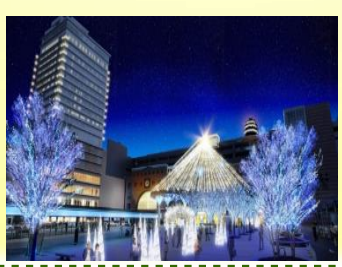
### 10月

◎5日からマイナンバーの通知が開始されました。これにより社会保障や税など手続きの簡素化が期待されます。

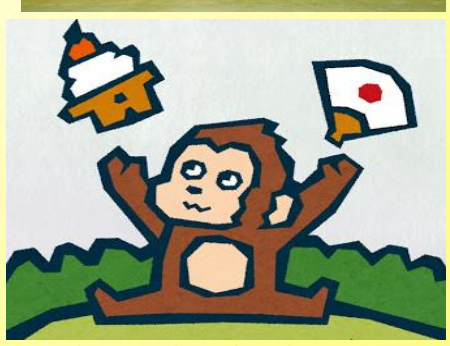
◎おんせん県おおいたをPRする県製作CMの、「シンクロ」と「温泉」を融合した動画が全国で話題となり注目を集めました。その名も”シンフロ”です。

### 11月

◎日本流行色協会より、今年の色が発表されました。「先進性」「期待と不安」「上品さ」をキーワードとし、澄んだ空の色、“ブルースカイブルー”が選定されました。



◎「おおいた光のファンタジー2015」がグレードアップ！大分駅から府内町にかけて街中を彩っています。期間は来年1月末までです。



2016年はさる年です。元気で、明るい一年を過ごしましょう！

## 健康な体作り！簡単ストレッチ術

これから本格的に寒くなる一方で、私たちの体も寒さに負けない、免疫を付ける体作りをしなければいけません。我が社の社長も毎晩行っている、様々なストレッチ法をご紹介致します(^^)/

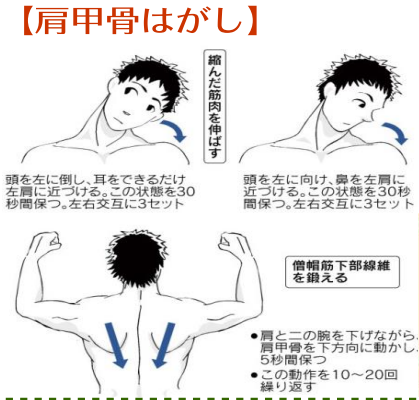
**ストレッチを行う前に…**

**★体が冷えた状態で行わない**
必ずウォームアップの後に！冷えた状態で筋肉を引き伸ばすとケガの危険があります。

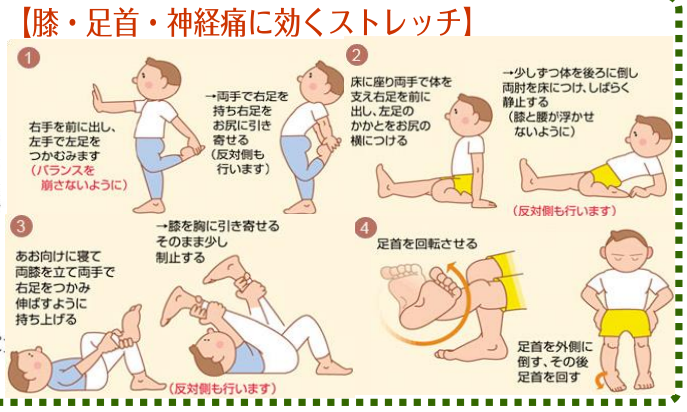
**★ゆったりとした呼吸で行い、息を止めない**
息を止めると無駄な力が入ってしまします。

**★反動をつけずに静かに行う**
反動やあおりを利用すると、急激に筋肉に負担がかかり危険です。

### 【肩甲骨はがし】




### 【膝・足首・神経痛に効くストレッチ】



# 相続時精算課税制度を利用してアパートを無税で贈与できます

Q.親が所有するアパートなどの収益不動産を、相続時精算課税制度を利用して子に無税で贈与することで、所得税対策・相続税対策ができるという話を聞きました。制度の内容と具体的方法について教えて下さい。

親の収益物件を子に贈与する大まかなメリットをあげると、次のとおりです。親の家賃収入を子の所得に移転させることで、親の所得分散による所得税の節税と、収益物件の収入が親に蓄積することを抑制して、相続財産を増加させないという効果があり、さらに子に移転した収益不動産の収益で、子が相続税納税資金を蓄積できる効果もあります。

## 1 相続時精算課税制度とは？

相続時精算課税制度とは、贈与税の「暦年課税」(110万円の基礎控除まで非課税)に代え、一定の要件のもと2,500万円まで無税で贈与でき、2,500万円を超えた場合は一律20%の税率で課税されるという制度です。この制度による贈与財産は、贈与者が亡くなった時に、相続財産に加算して相続税額が計算(すでに納めた贈与税額がある場合は相続税から控除)されます。
贈与税が無税ということではなく、相続財産の前渡し制度と言えます。贈与者の年齢が60歳以上の直系尊属、受贈者の年齢が20歳以上などの要件がありますが、贈与できる財産に制限がないため、アパートなどの収益不動産を贈与することができます。

## 2 贈与の手順

**①アパートの建物のみを贈与**
土地と建物を贈与すると評価が高額になるため、アパートの建物のみを贈与します。建物の評価額が2,500万円以下ですと贈与税はかかりません。

**②建物の評価**
建物の評価は、相続税評価額となります。建物の評価額は、次のように計算されます。
固定資産税評価額×(1ー借家権割合〈0.3〉×賃貸割合)

**③敷金相当額を現金贈与する**
通常、アパートの場合、貸主はテナントから敷金を預かっていることが一般的です。この敷金債務をアパートとセットで贈与した場合、「負担付贈与」に該当し、建物が上記の評価額ではなく、時価(実勢価格)で課税されることとなります。この時価税を避けるため、建物の贈与とともに、敷金部分は現金で贈与する必要があります。

**④敷地の評価に対する配慮**
賃貸建物の敷地の評価は貸家建付地という評価になり、相続税・贈与税の評価額は下がります。この場合、貸家建付地による評価減は、土地建物の所有者が両方とも同一の個人でなければ対象となりません。
親のアパートの建物のみを贈与すると、建物が親名義だった間に賃貸借契約を結んだ部屋部分だけ貸家建付地として評価できます。その後、空室になった場合、この評価方法がなくなります。この貸家建付地の評価を継続するにはサブリース契約をすることが必要です。

**⑤不動産会社とサブリース契約を結ぶ**
貸家建付地の評価を継続する対策として、贈与前に親と不動産会社がサブリース契約をします。このサブリース契約により、入居者が替わってもオーナーとサブリース会社との契約は変わらないので、貸家建付地の評価減は継続して受けられます。不動産管理会社は、子が株主であり経営も主体となる会社が望ましいでしょう。

# 2016年の運勢 ～ソウルナンバー占い～

【占い方法】
占う方法はとても簡単で、生年月日の数字を1ずつ足していき、その合計数をまた十の位と一の位に分けて足した数字が「ソウルナンバー」となります。
≪例≫1960年4月10日の生まれの方であれば、1+9+6+0+4+1+0を合わせた数字が21です。2+1は3なので、ソウルナンバーは「3」となります。

### 1 総合運 ★★★☆☆

新規の出会いや仕事に恵まれて、多忙な1年となるでしょう。ただし、頑張りすぎには要注意です。何事も自分のできる範囲でとどめておくこと。新しいこと、楽しいことは待っているだけであなたの前に訪れます。「果報は寝て待て」の気持ちでいることが大切です。

### 2 総合運 ★★★★★

これまでの運気が一転し、前進するチャンスに恵まれます。万事において積極的に動いて良いでしょう。特に仕事運、恋愛運が好調です。計画していたことがあるなら自信を持って実行して良い一年になります。人の意見を聞いて参考にする姿勢も大切です。特に家族は大切にするべき時です。

### 3 総合運 ★★★☆☆

自ら変革が必要となる時期です。何もせずにだらだらと過ごしていては運気はどんどん下降していきます。己の変化を積極的に行っていきましょう。新たな勉強を始める、趣味の習い事を始める、見た目のイメージチェンジをするなど、些細なことでも運気アップにつながります。

### 4 総合運 ★★★★☆

前半から後半に向かってしだいに運気がアップし、充実した忙しい毎日を過ごすことになりそうです。人間関係も順調で、あなたの魅力に惹きつけられ、人気が集まります。有頂天になってはしゃぎすぎず、控えめで落ち着いた態度でいるように気を付けたいものです。

### 5 総合運 ★★★☆☆

総合運は若干停滞気味で、まわりに振り回されてあなたがこうと決めても周りに足を引っ張られてしまい、なかなか前に進むことができません。最近では、前に進むことばかりを考えていたので、少し自分を癒すことを考えてみて下さい。そうすれば落ち着いた良い年となります。

### 6 総合運 ★★★★★

大躍進の年です。5月と12月に大きなチャンスが訪れますので、どうかその兆候を見逃さないで下さい。チャンスは何の前触れもなく、日常にすっとやってきます。この二カ月はいつもより少し緊張感を持ってアンテナを敏感にしておけば、必ずチャンスに気づきます。

### 7 総合運 ★★★★☆

総合運はかなり良いので、あなたの心掛け次第でとても素敵な年になること間違いなしです。あなたはどちらかというと大人しくて優しいので、小さなことでも落ち込んでしまい、気持ちの切り替えがあまり上手ではありません。大切なのは一喜一憂しないことです。

### 8 総合運 ★★★☆☆

計画的に行動することがちょっと苦手です。いろいろ考えて石橋を叩いて渡る、というよりも直感を頼りに行動してしまう方です。2016年に限って言えば、少し行動を変える必要があります。一度立ち止まって考えて、行動をする。そうすれば運勢はどんどん上がっていきます。

### 9 総合運 ★★★☆☆

人のアドバイスをしっかりと聞き入れなければいけない年になりそうです。本来は少々頑固者といったとこですが、周囲の人間は決して意地悪であなたに意見しているのではなく、良心で助言をしてくれているのです。2016年はもう少し周囲の人のことを信頼できるよう努力しましょう。

## ～編集後記～

本年もハウスマーケットだよりをご愛読いただき、ありがとうございました。お客様より、「新聞を楽しみにしているよ(^^)」との温かいお声を掛けていただき、来年もますます愛情を込めて、このハウスマーケットだよりを皆様にお届けしていきたいと思っております。2016年も皆様にとりまして、素敵な一年となることをお祈り致します‥どうぞ良い年をお迎え下さいませ。

編集部:　湯浅