

『心を込めてお手伝い』

ハウスマーケット  
だより

# House Market



食欲の秋、読書の秋、スポーツの秋、実りの秋。楽しみが多い季節がやってきました。

日増しに秋の深まりを感じる季節となりました。街路樹の葉も日ごとに赤や黄色に彩りを増していくことでしょう。もうすぐ秋ならではの自然や味覚に触れることができますね！また昼夜の気温差がある季節でもあるので、風邪をひいている方も少なくないと思いますが、健康面には十分にお気を付け下さいませ。

## ～HOME PLAZA新築工事完成のご紹介～

◎K様邸

◎吹き抜けの階段から大きな窓が現れ、光と風の中で開放感に満たされます。各部屋にウォークインクローゼットがあり、室内を広く使用する事ができます。



こだわりのモダンなリビングからは和室へと繋がっていて、家庭でゆっくりとくつろぐことができます。



◎M様邸

◎駐車スペースは4台あり広々と使用可能に。将来は増築できる様な設計になっています。室内は落ち着いた色合いのカントリー風で、4人のお子様の健やかな成長をいつも傍で見守ることができます。



2階には家族6人が全員集まれるフリースペースがあり、子供達とゆっくり過ごす事ができます。



子育て世代におススメする住まいの条件は？

【キッチン設備で、子育て効率化！】

- ◎「対面型・カウンター型キッチンなら、子供を見ながら家事ができる」
- ◎「食洗機は手洗いより清潔で、節水に効率的。また時短になり子供の時間が増える！」
- ◎シングルレバー水栓は、小さな子供を抱きながらでも操作ができて便利

【自宅以外の親子の交流の場！】

- ◎「児童館などの交流施設は、低コストで楽しめる、地域の人との接点もできる」
- ◎「公園は遊び場、憩いの場の定番。」近くにあれば、外へ出かけるきっかけになる」

【和室は何かと役に立つ！】

- ◎「畳は柔らかく踏ん張れるので、子供の足腰の成長にいいと聞きました。」
- ◎「妊婦さんにとっても安心してくつろげる」

【駐車場を広くと！】

- ◎「車を2台以上所有している世帯が多いので駐車場は広い方がいい！」
- ◎「子供の乗り降り、荷物の出し入れは毎日の事。できる限りスムーズにしたいので駐車場スペース確保はとても大切。」

## 台風にも備える！～防災対策～

普段からできる防災対策には、どのようなものがあるでしょうか。台風は事前に備えが可能な災害ですが、台風が接近してからでは間に合わない対策もあります。今から出来る準備はしっかり整え、危険から身を守りましょう。

台風への防災対策が進んだ現代であってもなお、災害を最小限にするためには努力が欠かせません。日頃からできる防災対策から、いざというときに役立つ防災対策まで、さまざまな対策方法をご紹介します。

◆家の外の備えは十分に

水害に備え、側溝や排水溝の掃除をし、水はけをよくしておきましょう。また、屋根、塀、壁などの点検、補強も台風が来る前に普段から行っておきましょう。

◆非常用品を備蓄する

ライフラインが途絶えたときの事を想定して、非常用品を備えましょう。

◆家族で話し合う

家族で緊急連絡手段とその方法を話し合いましょう。また落ち合う場所などを決めておくといいでしょう。

◆ハザードマップを入手する

家の近くに洪水のおそれのある河川があったり、低地、急傾斜地で水害や土砂災害のおそれがある場合は事前にハザードマップなどを入手しておきましょう。ハザードマップは各市役所や区役所、役場などで入手することができます。

◆近隣の建物や道路を知る

土砂災害や鉄砲水になるかどうかを見分けるためには、平常時と異常時で、濁流の流れる方向や速さの違いを普段から確認しておくことが大切です。道路が冠水したり浸水が始まったりしている場所では、用水路やマンホールのふたが外れていても、濁った水で見えなくなっているため、足を取られる危険性があります。

◆近所の方とコミュニケーションを取る

ご近所付き合いは、救助や避難所暮らしの際に大きな力となります。特に隣近所にお年寄りがいる場合は、いざというときに支援できるようにコミュニケーションを取りあって、助け合いましょう。



◎非常用品が準備できているかチェックをしましょう。



<input type="checkbox"/> 懐中電灯(予備電池)	<input type="checkbox"/> 着替え、タオル
<input type="checkbox"/> ライター、マッチ	<input type="checkbox"/> 救急薬品
<input type="checkbox"/> 携帯ラジオやフンセグ携帯	<input type="checkbox"/> 貴重品(公衆電話に使える10円玉も)
<input type="checkbox"/> 非常用食料	<input type="checkbox"/> 水



～相続対策と不動産の有効活用～

# 相続税評価額を下げる方法あれこれ

## ◆土地編①建物が難しければ貸し駐車場に

土地は、更地の場合が一番評価が高く、建物等を建てることによって評価額を下げる事ができます。

ただ建物を建てるということが諸般の事情で難しい場合でも貸し駐車場として利用することをお勧めします。なぜなら、貸し駐車場にすることによって事業用の土地となり、小規模宅地等の特例措置が適用され、評価額を最大で50%減額できるからです。駐車場は月極めのみならずコインパーキングでもOKです。そのエリアに需要があればトランクルームなどにも可能です。

## ◆土地編②路線価の価格差を利用した評価減

相続税の計算では、一区画のまとまった宅地であっても、原則として実際の利用の単位ごとに評価します。左の図をご覧ください。対象地は、正面路線価が450千円/㎡であり、背面道路の路線価が295千円/㎡の300㎡の宅地です。

一区画の評価は450千円/㎡×300㎡=1億3,500万円に、295千円/㎡×300㎡×5%=442万5千円を加算して、1億3,942.5万円、約3,900万円になります。

そこで宅地の利用単位を変更するために、図のように青空駐車場と貸し倉庫の二つに分けて利用します。青空駐車場と貸し倉庫部分は別個の宅地利用となりますので、土地評価の計算は図のように、単純計算しても約3,500万円もの評価減に成功します。道路が二方に接しているケースで、路線価の価格差が大きい場合に有利です。

### 土地利用を変更した節税

評価1億3,900万	利用方法を変更	評価1億400万円	評価減！！
路線価450千円/㎡	→	青空駐車場100㎡	450千円/㎡×100㎡=45,000千円 295千円/㎡×200㎡=59,000千円
300㎡		貸倉庫200㎡	
路線価295千円/㎡			

評価減効果 3,500万円

## ◆建物編①賃貸物件、自宅はリフォームしておく

賃貸マンションや賃貸ビルを所有している場合、ぜひ生前にリフォームや修繕を済ませておくべきです。これは自宅についても言えることです。

なぜなら、本格的な増改築ではなく修繕については相続税評価に反映されないからです。現金1,000万円の評価はあくまでも1,000万円ですが、有効な修繕を行って収益力を生前にあげておき、かつ、評価額も下がるために、とても有効な手法です。

## ◆建物編②都市部の高層マンションへの買換え

郊外や地方に広大な土地や一戸建て住宅を持っている場合には、都市部の高層マンションの区分所有物件に買い換えることも有効な手法とされてきました。

なぜ高層マンションなのかを簡単に説明します。マンションは一般的に高層階になるほど価格は高くなります。ところが現在は相続税評価においては階数が考慮されていないのです。したがって階数が高ければ高いほど、取引価格と相続税評価額との差が大きくなるので節税効果が期待されます。

しかし、あまりにも露骨な節税対策が問題になったケースもあり、現在、税制調査会等で高層マンションの評価方法の明確化を検討しています。今後の動きに注意する必要があります。

### ポイント＝利用単価ごと評価

## 大分の紅葉名所ランキング

### 第1位 くじゅう連山

見ごろ：10月下旬～11月中旬  
 ≪おすすめスポット≫大船山頂御池周辺、久住山赤川登山道、久住高原ロードパーク  
 ≪紅葉する木の種類≫カエデ、モミジ、ナナカマド、ハゼ、ドウダンツツジ

### 第2位 本耶馬溪

見ごろ：11月中旬～11月中旬  
 ≪おすすめスポット≫青の洞門、競秀峰、羅漢寺  
 ≪紅葉する木の種類≫モミジ、イチョウ、カエデ

### 第3位 深耶馬溪

見ごろ：11月中旬～11月中旬  
 ≪おすすめスポット≫一目八景  
 ≪紅葉する木の種類≫モミジ、イチョウ、カエデ  
 ≪ライトアップ有≫ 2016年11月1日(火)～11月30日(水)17:30～

### 一秋は、夕暮れ…クイズのさして～頭の体操～

◆秋を題材とした短歌完成クイズ  
 (□に当てはまる言葉を当ててください)

- ころもがえ 夏の服さん さようなら こんどの夏まで □□□□さない
- 秋になり 木もれ陽までが 秋色で わか□にも さしこみそで
- どんぐりを 拾い集める 子供らは □も忘れて 夕焼け小焼け

◆クロスワードパズル  
 原作:中学生たちの作品(+私の3、4首)

縦のカギ	横のカギ
1 大根おろしと醤油いただきます	1 秋の行事として掘りに行きます
4 ほとんど水、幸水や豊水という品種がある	2 後ろの反対
6 日本には自生していないキノコ	3 頬が赤なる〇〇〇病
8 線のように〇〇、線のように刺す	5 一丁の香りに対して、こちらは味
10 クワガタムシは大きな〇〇が特徴的です	7 三人はこが薄いと怒られる
11 炊事、洗濯、掃除	8 みんな同じ
12 漢字で書く紅葉花	11 文書毎に〇〇〇〇のルールがいろいろあります
13 〇〇食へは鐘が鳴るなり法隆寺	13 実は意外と大変な川の動物
14 種別に使う道具	16 幼い少女
15 紺屋の〇〇〇〇	17 高級キノコ
18 運び扱きました	18 ワインの元
20 垂の次	21 火中の粉を捨てる大変な目に遭う
22 親子、天、勝手	23 海老で釣る
24 〇〇〇と現実	
25 まるで舞っているようなキノコ	

◆頭の体操回答です  
 ◆秋を題材とした短歌完成クイズ  
 1.「おやすみ」2.「心」3.「時」  
 ◆クロスワードパズル回答

～新築工事のお知らせ～ ◎平成29年2月完成予定の新築工事を着工しました。完成しましたら、また新聞にてご紹介致します。



～編集後記～今年の夏は去年よりさらに猛暑でしたが、未だ猛暑がおさまる気配がありません。季節的にはもう衣替えの時期になりました！加湿器の出番はもうすぐですね。乾燥対策も、お忘れなく(・\_・)

編集:廣瀬