

「心を込めてお手伝い」



ハウスマーケット  
だより

House Market



号



本年もどうぞ宜しくお願い致します

今年のお正月は比較的暖かい気候でしたが、1月中頃には過去最強レベルの寒気が流れ込みました。まだまだ体に堪える寒さが続きますので、防寒対策をしっかりと行ってください。今年もより一層皆様のお役に立てるよう、社員一同一丸となり「心をこめて、お手伝い」させて頂きまのでどうぞ宜しくお願い致します。この一年も皆様にとって素晴らしい年となります事を心よりお祈り申し上げます。

株式会社ハウスマーケットカンパニー社員一同



～HOME PLAZA工事完成のご紹介～

◆由布院旅館改修工事◆

海外・国内から観光客が戻りつつある湯布院の客室から見える雄大な景色に合わせ、贅沢な空間と快適な時間を過ごす事が出来る客室造りをお手伝いをさせて頂きました。



※イメージ 外壁に由布岳のシルエット

由布岳のシルエットが浮かび上がるライティング演出。職人の技を屈指しイメージ通りの雰囲気となりました



【完成！】

【施工中・・・】

《 2023年はどんな年？気になる出来事をチェックしましょう！ 》

新型コロナウイルスのまん延から3年がたちました。いまだ感染者数は高水準にありますが、2023年は3年ぶりに行動制限を伴わない年明けを迎えました。コロナと共存しながら、いかに社会・経済を正常化させていくか今年の課題となりそうです。2023年の主な出来事をまとめました。

ワールド・ベースボール・クラシック開幕

1月6日にはチームの中心を担うメンバー12人を先行発表。大谷翔平（エンゼルス）、ダルビッシュ有（パドレス）、鈴木誠也（カブス）のメジャー組をはじめとする投手6人、野手6人（捕手1人、内野手3人、外野手2人）が名を連ねている。栗山監督は、「ピッチャーを中心にしっかり守って勝ち切っていく形」を掲げた。実際に「ピッチャーの人数で頭を悩ませた」と語り、今回は当初の構想より1人増やし、30選手中半数にあたる15選手が投手となった。



ラグビーワールドカップ2023開幕

2大会連続のベスト8以上を目指す日本（現世界ランキング10位）は、イングランド（同3位）、アルゼンチン（同9位）と一緒のタフなプールDに入り、どちらかを倒さなければ準々決勝には進めない。残り2チームはまだ決まっていないが、オセアニア地区第1チーム（トンガ vs サモアの予選勝者）とアメリカ地区第2チームが入ることになっており、難敵ぞろい。

POOL A	POOL B	POOL C	POOL D
ニュージーランド	南アフリカ	ウェールズ	イングランド
フランス	アイルランド	オーストラリア	日本
イタリア	スコットランド	フィジー	アルゼンチン
アメリカ地区①	アジア太平洋①	ヨーロッパ①	オセアニア①
アメリカ①	ヨーロッパ②	最終予選勝者	アメリカ地区②

子ども家庭庁発足へ「異次元の少子化対策」

子ども関連政策の司令塔となる「子ども家庭庁」が4月に発足する。少子化や児童虐待、貧困など深刻化する課題に総合的に対応。厚生労働省と内閣府から関連部署を移管し、職員数も大幅に増やす。岸田文雄首相は年頭記者会見で「異次元の少子化対策」を掲げ、改めて子ども関連予算を倍増する考えを示した。「子ども成育局」「子ども支援局」の2部門を設け、保育行政や児童虐待防止、妊娠・出産支援、日常的に家族の世話や家事をする「ヤングケアラー」子どもの貧困対策などを集約する。



消費税「インボイス制度」導入

適格請求書（インボイス）とは、売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。具体的には、現行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」及び「消費税額等」の記載が追加された書類やデータをいいます。



●買換えで取得したマイホームの売却●

税理士・不動産鑑定士  
千葉商科大学大学院会計ファイナンシャル研究科  
客員教授  
井出 真

【ご相談】  
「ご自宅の買換えを検討中のお客さまから、次の相談がありました。4年前に父から相続（限定承認ではない）した自宅を売却したいのですが、その自宅は20年前に父が、それ以前の自宅（45年前に取得、取得費は不明）を売却し、買換えで取得したものです。その際に父は「特定の居住用財産の買換え特例」を適用していました。今回の自宅の売却に際し、譲渡所得税はどうなるのでしょうか？」

買換え特例と取得費等の引き継ぎ

譲渡所得とは値上がり益です。従って、譲渡所得（譲渡益）＝譲渡収入金額－（取得費＋譲渡費用）で計算します。ただし、「特定の居住用財産の買換え特例」を適用すると、譲渡益が生じなかつたものと考え、譲渡した自宅の取得費と譲渡費用が引き継がれます（100%課税繰延べ）。つまり、20年前に父親が「特定の居住用財産の買換え特例」を適用している、そのときに譲渡した自宅（A）の取得費等が、何らかの割合で、今回売却する現在の自宅（B）に引き継がれていることとなります。従って、現在の自宅（B）を父親が購入したときの購入代金（b）が取

表1 100%課税繰延べの計算

区分	Aの譲渡所得	Bの取得費
a>b	①a-b ②(Aの取得費+Aの譲渡費用)×①/a ③譲渡所得=①-②	(Aの取得費+Aの譲渡費用)×b/a
a≤b	なし	(Aの取得費+Aの譲渡費用)+(b-a)

A=譲渡した居住用財産(売却代金：a)、B=買換えで取得した居住用財産(購入代金：b)

表2 居住用財産を譲渡した場合の各種特例：譲渡益が生じた場合

種類	3,000万円特別控除	軽減税率	特定居住用財産の買換え特例
所有期間	-	10年超(譲渡した年の1月1日において)	
居住期間			10年以上(通算)
譲渡対価の額			1億円以上
面積			家屋…50㎡以上、土地…500㎡以下
既存住宅			築25年以内または新耐震基準等に適合 非耐火既存住宅を取得し、改修等でも可
取得・居住時期			譲渡した前年・譲渡年・翌年に取得 譲渡(取得)年の翌年末までに居住

(注)この他にも適用要件があります

得費とはなりません。つまり、父親が45年前に購入し、20年前に譲渡した自宅(A)の取得費等が不明であれば計算ができないこととなります。この場合には、概算取得費＝今回譲渡する自宅(B)の売却代金×5%を用いることになり、多額の譲渡益が生じることとなります。例えば、今回自宅を5000000円で譲渡すると、取得費は5000000円×5%＝250000円とされ、譲渡費用をさらに250000円支払ったとしても、5000000円－(250000円+250000円)＝4500000円の譲渡益が生じていることになってしまいます。

居住用財産の各種特例の適用

仮に概算取得費を用いることになり多額の譲渡益が生じても、相続人が現在の自宅(B)に居住していれば、居住用財産の各種特例が受けられます。なお、相続（限定承認ではない）で取得した場合、所有期間は父親が自宅(A)を取得した日から判定するので、長期譲渡所得となります。

節分の「豆」知識と、レシピまとめ♪

2月3日の節分には、「鬼は外、福は内」といって豆まきをします。ご自宅だけでなく、ご近所の神社などでも、豆まきを目にするのも多いのではないのでしょうか。毎年恒例行事で、豆まきをして、年の数だけ豆を食べているけど、なぜそうするのか、実はあまり深く考えたことがないという方に、節分の豆知識をご紹介します♪併せて、簡単・おいしい恵方巻をご紹介します♪

●豆まきをして、豆や恵方巻を食べる理由●

節分に「鬼は外、福は内」と言って豆まきをするのは、邪気である『鬼』を、邪気を払う神聖なものとしてきた『豆』で追い払うためです。また豆を、年の数だけ（もしくは、年の数+1個）食べると、『1年間、元気に過ごすことが出来る』と言われています。「福豆」とも呼ばれます。恵方巻を食べるのは、恵方（福を司る神様がおられる方角）に向かって、願いをすると、良いことがある、といわれているためです。恵方巻を食べる時、切らずに食べるのは、縁起を切ってしまうためです。

●いろんな種類の恵方巻をご紹介します！個性豊かな具材が盛りだくさん！●



海鮮たっぷり恵方巻    カニ缶でサラダ太巻き    焼肉入りキンパ風太巻き  
可愛いエビフライ巻き    トラ柄玉子オム恵方巻    恵方巻ロールケーキ

☆バレンタインにちなんだ甘いものなぞなぞ10問☆

2月14日は、世界各地のカップルが愛を誓い合う「バレンタインデー」です。バレンタインデーといえば、チョコレートのイメージがあります。しかし、実はチョコレートを贈るのは日本独自の習慣です。一説によると、あるチョコレート業者が「バレンタインデーにはチョコを贈ろう」と広告を出したのが始まりとか。そこで、今回はバレンタインデーにちなんで、「甘い食べ物のなぞなぞクイズ」を集めました。



- 【問題1】カレンダーの水曜日を燃やしたら、果物になったよ。な～んだ？
- 【問題2】家の上で食べるお菓子って、な～んだ？
- 【問題3】見て見ぬふりをされちゃうパンって、どんなパン？
- 【問題4】しっぽが8つ並んだら、おいしいものに変身したよ。な～んだ？
- 【問題5】タイヤに急ブレーキをかけると食べられるものって、な～んだ？
- 【問題6】冬に食べても夏みたいな氷って、な～んだ？
- 【問題7】植物のある部分を使って作るお菓子って、な～んだ？
- 【問題8】歌を歌うときに、頭に入れなくてはならない食べ物、な～んだ？
- 【問題9】男の子が3人並んだら、食べ物に変身したよ。な～んだ？
- 【問題10】借りることしかできないパンって、な～んだ？

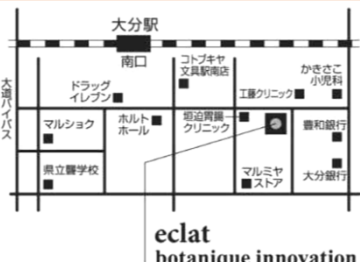
＜ 答え ＞  
 答え【問題1】スイカ（水が火になった）【問題2】ウエハース（上ハウス）【問題3】蒸しパン（無視パン）【問題4】おやつ（尾が八つ）【問題5】たいやき（タイヤキー！）【問題6】かき氷（夏季氷）【問題7】クッキー（茎）【問題8】菓子（歌詞）【問題9】だんご（男子）【問題10】菓子パン（貸しパン）

今年もお正月生花のご注文

誠にありがとうございました！



え新し事  
る年た務  
事正月所  
が晴月2  
でき生階  
まや花に  
まか飾  
しにす  
り迎！ま



【冠婚葬祭他、特別な植物・生花をお届けします】  
 ボタニクキノベーショ  
 OPEN 9:00～CLOSE 19:00  
 botanique innovation TEL: 097-545-4545  
 flower shop FAX: 097-545-4544

知の種 まちがいさがし

左右のイラストで違うところを5ヶ所見つけてください（目標100秒）



本年も、宜しく願ひ致します(^^)/