



しあわせだより

H25.5月号 No.201

経営理念

1. 地域社会の住生活の満足度をより高める
2. 資産家の収益の最大化を計り、資産価値をより高める
3. 従業員の物心両面の幸せをより高める

経営方針（中期経営ビジョン）

1. 顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供
2. 顧客へのさらなる満足の提供のために、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める
3. 常に感謝の気持ちを忘れず利他の心を持ち続け世の為人の為に誠実に行動する

今年のサクラ



借貸管理部
齋木 美香

皆さんこんにちは、借貸管理部の齋木です。季節が過ぎるのは早いものですね。桜も終わってしまいました。今年のお花見はいかがでしたか？私は、毎日がお花見でした。駐車場から会社まで徒歩約5分、その途中に公園があり桜がとても綺麗なんです。どうして春空の水色と桜色ってこんなに合うんでしょう。帰りの宵桜も街灯に白く浮かび、幻想的な姿を見せてくれました。

一年にたった一週間。散るとわかっていても咲かすにはいらぬ。

その儚さと相反する力強さに、人は心を奪われるのでしょう。

空の青が濃くなり始めると桜も終わりです。そしてまた来年の花を咲かせるための一年が始まります。



『日帰り温泉・昼食付き』 オススメします

こんにちは、つくば店借貸管理部門の中村です。4月にお友達と、1年振りに茨城県内の日帰り温泉旅行に行ってきた。高速と一般道を利用して現地まで約2時間半。悠々と流れる川やまだ桜が咲いている山、その麓にある民家との組み合わせの景色を眺めていたら、行きだけで日頃の軋轢を忘れてしまいました。『袋田温泉 旅の宿 思い出浪漫館』有名な袋田の滝のすぐそばです。毎回『昼食付きプラン』を利用し、お風呂から出た後はまるでお泊まりをしているかの様に個室でゆっくりと食事を楽しみます。窓から見えるのどかな景色と日頃の喧騒を忘れてのお喋りに花を咲かせ、最後にもう一度お風呂を楽しんで5時間の滞在時間は瞬く間に過ぎて行きました。宿泊を伴うとなかなか二人の予定を合わせるのが困難ですが、日帰りなら意外と簡単に駆けつけます。



つくば店
中村 美樹

癒し？武器？それとも？

こんにちは(ノ^)/ ガス事業部の鴻巣です。みなさんも好きな言葉・文章があると思います。『言葉』の意味をwikipediaで調べると《心・気持ち・思い・考えを表現する情報伝達の手段》とのこと。ようは気持ちを伝える方法ってことですね。ちなみに日本人が好きな言葉ランキングは… 1位ありがとう 2位努力 3位愛 となっています。『言葉』は、話し手の表情・声質・アクセントで聞き手に違った意味合いで伝わってしまうときがあります。



ガス事業部
鴻巣 純一

《言葉の独り歩き》もそう、一人に伝えるのはイイとして、それが数人に伝達されると内容が違ってしまった(または違ってる)経験は誰にでもあることでしょう。言葉って不思議なもので、言葉は相手に勇気や癒しを与えることができるけれど、使い方を誤るとそれが武器や凶器に変わってしまう。自分は前者を選びたい。でも、それがなかなか難しいんですけどね(ー;)

「平成25年度 税制改正大綱」が不動産オーナー様に与える影響



PM事業部
豊岡 正樹

お世話になっております。いわき土地建物PM事業部の豊岡正樹です。平成25年1月24日、与党から「平成25年度税制改正大綱」が発表されました。今後、この大綱に沿って税制改正法案が作られ、国会で議決される予定です。今月のしあわせだよりでは、相続税の改正内容についてご紹介いたします。

これは、平成27年以降に相続または遺贈により取得した財産から適用されます。

まず最初の改正点として基礎控除が縮小されます。この基礎控除とは相続税の申告が必要になるかのボーダーラインを指します。現行、5,000万円+法定相続人の数×1,000万円であったものが、改正案では3,000万円+法定相続人の数×600万円となります。

2つめの改正点は、最高税率の引き上げです。右の表のとおり、2億円超部分が45%に、6億円超部分が55%になります。遺産額から基礎控除を引き、法定相続分で分けた後に、税率を乗じますので遺産額がかなり大きい人が対象です。こちら、平成27年1月1日以後の相続から適用になります。

法定相続人の取得金額	現行		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1千万円以下	10%	0	10%	0
1千万円超 3千万円以下	15%	50万円	15%	50万円
3千万円超 5千万円以下	20%	200万円	20%	200万円
5千万円超 1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円	45%	2,700万円
2億円超 3億円以下	40%	1,700万円	55%	4,200万円
3億円超 6億円以下	50%	4,700万円	55%	7,200万円
6億円超			55%	7,200万円

3つめの改正点は、小規模宅地等の特例拡大です。特定居住用住宅地等に係る特例の運用対象面積が、現行240㎡から改正案では330㎡に変更となります。また、特定居住用住宅地等と特定事業用住宅地等の併用運用が可能になります。ただしこの内容は平成25年1月29日現在の内容であり、確定したものではありません。

では次に、基礎控除額の縮小によってどのような影響があるか、より具体的な例でご説明します。相続財産9,000万円、法定相続人4人の場合、現行では9,000万円-基礎控除(5,000万円+1,000万円×法定相続人数)の為、納付相続税額は0円です。

これが改正案では、9,000万円-基礎控除(3,000万円+600万円×法定相続人数)=3,600万円(1人当たりの法定相続分が900万円(1,000万円以下)なので、これに税率10%を乗じて90万円)。

これに相続人数を乗じて、納付相続税額は360万円となります。今まで相続税がかからなかった方にも相続税がかかる可能性があるので、ご自身の資産状況を把握されることをお勧めします。

次に、最高税率の引き上げによる影響ですが、これはかなり財産が大きい方が対象となっております。それだけに、既に相続税対策済みの方も多いでしょう。

しかし念の為、改正後の税制をもとに税理士などの専門家に試算を依頼し、新たな対策をご検討されることをお勧めします。

今回の内容は平成27年1月以降の導入予定ですが、1月より復興特別税が導入され、来年4月から消費税の税率が上がることで決定しております。

増税により賃貸住宅経営環境が厳しくなる中、弊社ではオーナー様のキャッシュフローを最大限にする為に、公認会計士や税理士などの専門家と連携を取り、土地有効活用や資産の組み換えをご提案しております。

改めて対策が必要な方は、消費税増税も鑑みて、税支出が増えないようご検討されてはいかがでしょうか。

すぐに使える！

新基準
光
賃貸

プロードバンド
入居者無料を
当然条件に