

しあわせだより

2015年6月号 No.226

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。

常磐道で仙台へ

こんにちは。売買営業部の三浦です。
先月GWを利用して、実家のある仙台へ里帰りをしました。以前は郡山経由でおよそ2時間30分の距離でしたが、常磐道の全線開通もあり2時間に短縮されました。常磐自動車道は昭和41年の予定路線決定から49年、平成27年3月1日に待望の全線開通となりました。これにより首都圏から仙台を結ぶ距離は、三郷-仙台間が東北自動車道経由約330km、常磐自動車道経由約320kmと、どちらの利用でもほぼ同じくらいの距離となります。

特に私達いわきの住民としては、仙台に行くには郡山を経由して大回りしなければならず、今後は直線的に行くことができ時間短縮になるのでだいぶ利用価値があります。観光にも良い効果があるといいですね。ただ、道中の感想は、まだまだ復興には時間がかかると思う光景が印象に残りました。少しでも早い復興を願うばかりです。



三浦 達也
売買営業部

常磐道を利用される方へ
<http://jobando.jp/>
(NEXCO東日本ホームページ)

自分の「ルーツ」



渡辺 和男
賃貸管理部

こんにちは、管理部の渡辺です。桜の季節も過ぎ、暑くなってきました昨今です。最近TVで「ルーツ」というクイズの子孫7代の話が放送されていました。という訳で、自分のルーツはどうかと考えましたが5代前までしか知りません。資料によると、嵯峨天皇の子である源融(源氏物語の光源氏のモデルと言われる)から5代目の綱が、現在の大阪市中央区渡辺の地に居住し、渡辺綱と名乗り渡辺の祖となりました。渡辺綱は、切落した鬼の腕を家の煙出しから奪われたという逸話があり、渡辺の家には煙出しがありません。その子孫は渡辺党と呼ばれ南北朝時代に全国に分散したようです。さて、いわき市内には渡辺町、九州博多市には渡辺通りがありますが、関係はわかりません。私の実家は屋号で「内城」と言われ、苗字より屋号で呼ばれています。聞いた話によると、磐城七門の家と言われ、市内に七軒あると言われています。詳しくご存知の方は是非教えてください！自分の「ルーツ」、皆さんも調べてみては如何でしょうか？

国営ひたち海浜公園



松尾 充宏
小島店リーシング

小島店リーシング部門、松尾充宏と申します。今回は、国営ひたち海浜公園をご紹介します。広大な園内と、各所に大規模な花畑があり、春にはスイセン・チューリップ、初夏にはネモフィラ・バラ、夏にはジニア、秋にはコキア(ほうき草)やコスモスと、四季折々の草花が訪れる人々の目を楽しませてくれます。今年のGWに青い小さな花の『ネモフィラ』を目的に遊びに行きました。このネモフィラの花畑は、「死ぬまでに行きたい！世界の絶景」という本で紹介され、感動の風景を見る事ができると話題になっています。見渡す一面に青い花びらの絨毯と、見上げる空には青空が広がり幻想的な風景です。海沿いに面しており、海風もとても心地が良いものです。普段は、草花にそこまで興味はないのですが、良い気分転換ができました。ご自宅に草花を育てている人も多いと思いますが、たまには遠方へ足を運び四季折々の花を見に行く事もオススメです。季節の花にあわせて、色々なイベントも行われています。くわしい開花状況については国営ひたち海浜公園ホームページ hitachikaihin.jp がありますので、是非確認してから行って下さい。

不動産のミニ知識

不動産の相続・贈与・売却について



関場 淳介
PM事業部

お世話になっております。(株)いわき土地建物 PM 事業部 課長の関場淳介です。今年の2月26日に『空家等対策の推進に関する特別法』が施行され、適切な管理が行われていない空家は固定資産税の軽減特例が受けられなくなる可能性が高まりました。今後は活用されていない資産に対する税負担が増加傾向にある為、活用や売却を検討する必要があります。今回のオーナーズニュースでは、現在の相続税、贈与税、譲渡所得税の内容と実際の手残りについて検証しました。

時価1億円（路線価評価額7,000万円）の土地という条件で、3つの事例を検証

① 相続により取得後、売却した場合

- 相続税（概算）の計算 ※ 他の資産相続、基礎控除、配偶者特別控除、小規模宅地等の特例を考慮しておりません
 $7,000 \text{万} \times 30\% - 700 \text{万} = \text{約 } 1,400 \text{万}$
(路線価評価額) (税率) (控除額) (相続税額)
- 相続後、1億で売却した場合の譲渡所得税（概算）の計算
 $(1 \text{億円} - 500 \text{万} - 500 \text{万} - 1,400 \text{万}) \times 20.315\% = \text{約 } 1,544 \text{万}$
(売却価格) (取得費) (譲渡費) (特別加算) (税率) (譲渡所得税)
- 手残り（概算）の計算
 $(1 \text{億円} - 500 \text{万} - 1,544 \text{万} - 1,400 \text{万}) = \text{約 } 6,556 \text{万}$
(売却価格) (譲渡費) (譲渡所得税) (納付済み相続税) (手残り)



② 20歳以上の子や孫に贈与した場合

- 贈与税（概算）の計算
 $(7,000 \text{万} - 110 \text{万}) \times 55\% - 640 \text{万} = \text{約 } 3,149 \text{万}$
(路線価評価額) (基礎控除) (税率) (控除額) (贈与税)
- 手残り（概算）の計算
 $1 \text{億円} - 3,149 \text{万} = \text{約 } 6,851 \text{万}$
(売却価格) (贈与税) (手残り)



③ 相続前に売却した場合

- 譲渡所得税（概算）の計算
 $(1 \text{億円} - 500 \text{万} - 500 \text{万}) \times 20.315\% = \text{約 } 1,828 \text{万}$
(売却価格) (取得費) (譲渡費) (税率) (譲渡所得税)
- 手残り（概算）の計算
 $1 \text{億円} - 500 \text{万} - 1,828 \text{万} = \text{約 } 7,672 \text{万}$
(売却価格) (譲渡費) (譲渡所得税) (手残り)



上記のように、相続前に不動産を売却することで、実際の「手残り」(キャッシュフロー)が多く残るケースが考えられますが、現金化しただけでは相続税が増えてしまう為、下記の対策をご検討されてはいかがでしょうか？

- 子供・孫に住宅資金として贈与（平成27年なら最大1500万円まで控除）
- 他の所有地にアパート・マンション建築や借入変更で充てる
- 生命保険に加入

3月18日に国土交通省が公表した地価公示の全国平均は、商業地では前年比横ばい、住宅地では前年比0.4%下落でしたが、一部の地域では上昇しております。不動産に関する税制を把握し、価格の変動も随時確認することが資産を維持していく重要なポイントと言えます。



株式会社 **いわき土地建物**



☎0246-26-0303 <http://iwaki-rt.co.jp>