しおやだより

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為に、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。

私も桜大好き！

PM事業部 蛭田紀子

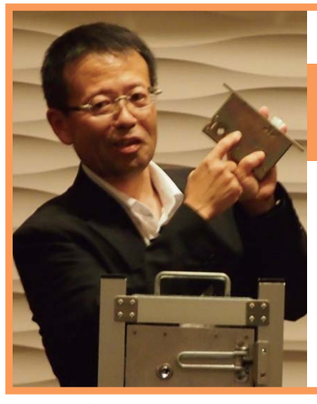
こんにちは。植田店の蛭田です。
毎年この季節になると、日本中が桜の事でそれぞれしはじめますが、私もその一人です。昨年はとてもラッキーなことに、女友達7人で県内の桜めぐりをすることができました。まず、夏井川の「夏井千本桜」を見ました。
高速道路からの眺めが抜群で、いつかは降りて見てみたいと思っていましたが、やっと念願がかないました。近くで見ると力強くさらに圧巻でした。
次に、リステル猪苗代の前にある「観音寺川の桜」に行きました。
とても趣のあるところでしたが、ここは少し早かったです。この日は磐梯熱海温泉に一泊し、翌日は喜多方まで足を延ばし「日中線記念自転車歩行者道のしだれ桜」を見ました。
1,000本のしだれ桜に埋まるように、かつて日中線を走っていた機関車がたたずんでいます。
感慨に浸っていると、「あら！まあ！」といわきのお姉さまの一団に声をかけられました。
「桜を追っていわきから喜多方まで、乙女の思いは同じなのね」とみんなで納得しました。(*^。^*)

休日の朝のコーヒータイム

売買営業部 満山ひろみ

こんにちは。売買部門の満山と申します。
昨年暮れ、リビングのお掃除をしていたら、昔収集していたウェッジウッドのカップに気が付きました。掃除が終わって、早速、ウェッジウッドのカップでコーヒータイム。
(自分にとって)高価なカップだと思うと、コーヒーもじっくり味わいたくなるもので、久々にゆったりとした優雅な気分を味わいました。
一時的にセレブにでもなった気分でしょうか・・・。

普段何気なく飲んでるコーヒーまで、美味しく感じました。(*^_^*)
昔はただ集めて飾っておくだけで満足していたのですが、やはり年齢と共に趣味・趣向・考え方とか色々変わるもので、使ってみて、う～ん、良かった！何となく気持ちが落ち着く。
昔の趣味が今になって役に立ったって感じです。
毎週、カップを選ぶのも楽しみで、少しだけ優雅な気分で、休日の朝のコーヒータイムを楽しんでます。(^.^)



第69回賃貸住宅セミナーのご案内（4月26日14:00～ラトブ6F）

古屋 よしひろ（ふるや よしひろ）氏

防犯コンサルタント。防犯設備士・セキュリティ診断士

千葉市防犯アドバイザー・八街市危機管理講座講師
セキュリティー業界の情報はピカ1です。

システム部門の酒井です。イベント告知します。平成29年4月26日(水)14:00より、ラトブ6階の会議室1にて、賃貸住宅セミナーを開催致します。今回は、防犯コンサルタントの古屋よしひろ氏(左写真)をお招きし、「我が家の防犯対策」と、「詐欺師の手口とその対策」について、楽しく解説していただきます。会場参加型で、より具体的な防犯対策をご説明いただきます。皆様のご来場をお待ち申し上げます。

不動産のミニ知識 ～ 相続対策の3原則 ～

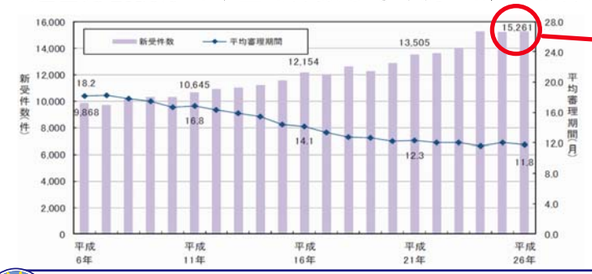
PM事業部 阿部麻里

お世話になっております。PM事業部の阿部麻里です。
平成27年の相続税改正の影響により、同年中に亡くなられた方のなかで相続税の課税対象となった被相続人数は、前年と比べ約2倍になりました。
相続対策には、分割･納税･節税の３原則があり、どれも欠けてはいけないものと言われております。 今回の不動産のミニ知識では、相続対策の3原則についてご紹介します。

■相続対策は「分割」・「納税」・「節税」の3原則

原則①「分割」～遺言書の作成が重要～

遺言分割調停の申立て件数は毎年約 15,000 件あり、10 年前の1.3 倍です。



15,000件を超えている

相続税の課税対象のうち遺言を残した案件は２～３割程度に留まり、紛争件数が増加しているため、現在、政府・与党では遺言利用による相続税の減額を検討しています。
出典：司法統計より

Point ご自宅を誰に相続させるなど、身近な財産から分割を検討しましょう。

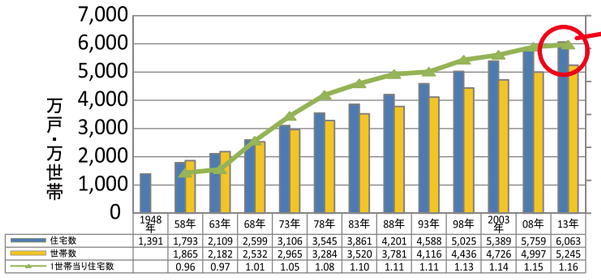
原則②「納税」～財産の総額を知る～

相続税は、発生したことを知ってから 10 ヶ月以内に納税しなければ延滞税がかかります。
そのため ①予め不動産を売却して現金化し相続人に贈与したり
②節税にも有効となる生命保険の活用を検討しましょう。

Point 財産の総額を確認し、いくら相続税がかかるかを検討しましょう。

原則③「節税」～評価を下げる、 控除を増やす～

賃貸住宅の建築は、土地の評価を下げ、住宅を貸す事で評価額を大きく下げる事ができます。
但し、下記のグラフの通り国内の住宅ストックは、840 万戸あり供給が大きく上回っています。



	1948年	58年	63年	68年	73年	78年	83年	88年	93年	98年	2003年	08年	13年
住宅数	1,391	1,793	2,109	2,599	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063
世帯数		1,865	2,182	2,532	2,965	3,284	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726	4,997	5,245
1世帯当り住宅数		0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16

居住者のいない住宅853万戸

●空き家	820 万戸
賃貸用	429 万戸
売却用（別荘など）	31 万戸
長期不在・壊し予定	318 万戸
●一時使用	24 万戸
●建築中	9 万戸

出典：総務省 住宅・土地統計調査より

Point 平成 27 年に着工した貸家は 40 万戸あると言われています。賃貸需要が少ない地域に賃貸物件を保有している場合、買い替えも検討しましょう。

裁判所で争われる遺産の規模は、5,000 万円以下が 43%、1,000 万円以下が 31.9% となっています。資産の大小に係らず事前に対策を行いましょう。

株式会社いわき土地建物
☎ 0246-26-0303 http://www.iwaki-tt.co.jp