

お世話だよ

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。

お花見のすすめ

こんにちは、売買営業部の大沢です。
 春生まれのわたしは四季のなかで一番好きな季節は「春」です。
 寒い冬が終わり、たくさんの木や草花も芽吹いて、とても元気になる気がします。
 (花粉症の方は大変な季節ですね)
 前は三春の滝桜をおすすめしましたが、今回は茨城県ひたちなか市にある「ひたち海浜公園」のお花見をおすすめします。
 3月下旬からスイセン、菜の花、チューリップ、4月下旬から世界の絶景にも選ばれた450万本のネモフィラもとても素晴らしく見事です。園内はとても広いので、運動不足のわたしにはお花見をしながらカロリーも消費できるし、小鳥の声にも癒されてとても気持ちがいいです。
 花より団子のわたしは、近くの「めんたいパーク大洗」に立ち寄り大好きな大きな明太子おむすびを持って、<おはなみ>なのか<おむすび>なのか、よく分かりませんが(笑)楽しい休日を過ごしました。(^^*)
 これからの季節は、お弁当を持って、お花見に行きましょう～(^^)ノ



大沢 麗子
 売買営業部

海鮮丼テイクアウト

こんにちは! システム部の石沢です。
 私はテイクアウトできるお店を探していましたが、少し前に見つけたお店があります。
 平三倉のイオンさんの横にある【丼丸】というお店です。
 みなさん行ったことはありますか? 私は既に、数回テイクアウトしました!(^^)ノ
 海鮮丼や色々な種類の丼ぶりがあるので、毎回悩んでしまいます。
 (本当に色々な種類があってすごい! 90種類以上だそうです!)
 金額もランチにも最適な並盛で500円(税別)になっています。嬉しいですよ～♪
 私は、両親の分も一緒に夕食用として買って行く事が多いです。
 通常の丼に追加トッピングで自分の好きなネタを追加でき、オリジナル丼ぶりもできたりして楽しいですヨ。他に姉妹店が鹿島と湯本と植田にもあるようです。機会があったら行ってみて下さいネ!



石沢 恵子
 システム部

束の間の映画観賞

こんにちは、売買営業部の田中と申します。
 平素は大変お世話になりまして、誠にありがとうございます。
 一昨年前頃からになります、それまでは映画といえば、たまたまDVDをレンタル店から借りてきて見る程度だったのですが、大きなスクリーンでの観賞を求めて休日や仕事帰りに地元のシアターへ足を運ぶようになりました。
 ジャンルを問わず、見てみたいと思う映画が始まると出向くようにしています。
 最近では「サバイバルファミリー」というタイトルの映画を見ました。
 コミカルなストーリーの映画ですが、たとえ笑えるシーンであっても自分自身が東日本大震災を体験しているせいか、平安な世の中の良さを改めて考えさせられる内容でした。
 いろいろな作品がありますが、映画っていいですよ!(^^)ノ



田中 勉
 売買営業部

不動産の三二知識



蛭田 紀子
 PM事業部

不動産を売却した際の税金について

お世話になっております。PM事業部の蛭田紀子です。
 株式会社シースタイルが2017年2月7日に発表した調査によると、自己居住用以外の遊休地の利用方法について売却を考えている人は26.5%いるそうです。特に50代以上の方から売却したいという意向は、強まっていく傾向です。不動産を売却する上で相場や買い手がいるかを調べるのと同時に税金がどのくらいかかるか知る必要があります。今回は、不動産を売却した際の税金について説明します。

不動産を売却した時の課税方法

1. 事業所得や給与所得等と分離して課税される
2. 譲渡所得の計算方法

≪取得費を算出する≫
 下記の1)、2)の内いずれか大きい金額
 1) 土地・建物の購入代金 + 取得に要した費用 - (建物の減価償却費)
 2) 譲渡収入(売却金額)の5%
 ≪譲渡費用を算出する≫
 譲渡費用とは、仲介手数料・登記費用・測量費・解体費など
 譲渡収入 - 取得費 - 譲渡費用 = 譲渡所得
 上記、譲渡所得に下記の譲渡所得税が課税されます。



保有期間によって税率が変わる

区分	所有期間		
	短期	長期	
期間	譲渡した年の1月1日現在、所得期間が5年以下	譲渡した年の1月1日現在、所得期間が5年超	10年超所得軽減税率の特例
居住用	39.63% (所得税30.63%、住民税9%)	20.315% (所得税15.315%、住民税5%)	①譲渡所得6,000万円以下の部分 14.21% ②譲渡所得6,000万円超の部分 20.315%

※相続、贈与で取得した場合、被相続人や贈与した人の取得時期が引き継がれます。

譲渡所得の特別控除について

◎土地・建物を売却した際、特例として特別控除を受けることができる場合があります。

- ①公共事業などのために土地建物を売った場合 ⇒ 5,000万円
- ②マイホーム(居住用財産)を売った場合 ⇒ 3,000万円
- ③特定土地区画整理事業などのために土地を売った場合 ⇒ 2,000万円
- ④特定住宅地造成事業などのために土地を売った場合 ⇒ 1,500万円
- ⑤平成21年及び平成22年に取得した国内にある土地を譲渡した場合 ⇒ 1,000万円
- ⑥農地保有の合理化などのために土地を売った場合 ⇒ 800万円

平成28年から新設

◎空家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円の特別控除)

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、耐震リフォームを行う、または、解体後土地を譲渡した場合に、家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除を受けることができます。

◎事業用資産の買い換え特例

買い換えによって発生する譲渡所得の80%が繰り延べされるものです。
 ※所得期間、物件によって適用されない場合があるので税理士等専門家にご確認ください。

上記の通り所有の不動産の用途、取得時期、売却目的によって特別控除が受けられ、手残りが大きく変わります。売却査定時には、税務署や専門家への確認も忘れずに行いましょう。

