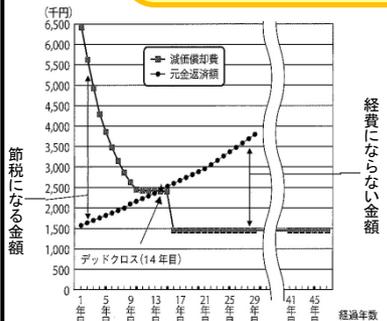


突撃！とないの賃貸管理業務♪

今回は『不動産経営の収入と経費のバランス』のお話「前編」です。

実際にお金が出ていかなくても、経費にできる建物の減価償却費は、築年数が新しいほど額が多く、経年と共に減少していきます。

一方、実際にお金は出ていくものの、経費にできないアパートローンなどの元金返済分は当初の額は少ないのですが、



経年と共にその額は大きくなっていきます。そうなると、お互いの額が逆転してしまうポイントに出くわします。このクロスするポイントを『デッドクロス』といいます（左上図参照）。

このポイント以前は所得税の軽減効果がありますが、これ以後は実際に手元に残るキャッシュよりも申告所得の方が多くなってしまいます。何かしらの対策を講じなければ、満室経営を続けていても年々財務状態は悪化してしまふこととなります。

このデッドクロスは、どのような構造の建物でも築後10年から15年ごろに訪れることとなります。その対策については次号でお話いたします。

【こんなことやってます 加来不動産。】

こんにちは♪『笑顔であいさつ向上委員会』副委員長の西村です。今回は、当委員会の社内取組みのご紹介をします。その前に「笑顔であいさつ向上委員会」とは？のご説明を少々。読んで字の如くなのですが(笑)来店のお客様のみならず、スタッフ同士でも『いつも笑顔であいさつを交わすことに取り組んでいる委員会です。』

一見カンタンな気がするのですが、「いつも」「誰にでも」「お客様以外にも」となると、中々のモノです。そんな中、3ヶ月前から誰でもムリなく取り組める仕掛けとして、『サングラスカード』という取り組みを行っています。1日の内で他スタッフから受けた、「ありがとう♪」や「助かった！」

をカードに書き込み、翌朝の朝礼時に読み上げて、本人に直接手渡しするというものです。その一部を抜粋し掲載しています。



もらうとうれしい『サングラスカード』の一例です♪



春を感じますね♪

近所にながれる志井川沿いに並んだサクラが一斉に咲くこの時期は、街が春一色に染まっています。また、つくしや竹の子、チューリップに菜の花、パンジーなど。行く先々で春を感じ何だか嬉しくなります。

【5月1日不動産業界】

“中古流通活性化、本格議論” 国交省は13年6月に「2020年における中古住宅・リフォーム市場規模を、10年時点の10兆円から20兆円に倍増させる」との目標をあげました。のこり5年と迫った今、市場活性化に向けた議論・検討が始まります。

先月グッときた本の紹介



『まず、人を喜ばせてみよう』

今井の



著者：清水克衛
出版：プレジデント社

人を喜ばせるには一体どうすればよいと思えますか？
答えはカンタン「いつもニコニコしていること」。それともう一つ「あきんど感を磨くこと」だそうです。
この本には、そのあきんど感を磨くコツが、実際のエピソードを交えながら、分かりやすく説明してあります。私も只今「あきんど感覚磨き中！」。さあみなさんも一緒に、楽しみながら始めてみませんか？

平成27年4月10日
Vol. 126

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

「Q、息子が新築を建てる際、わたし（親）からの贈与を考えていますが、贈与の非課税の上限があがると聞きました。いつからですか？」

今、息子夫婦が新築を検討しています。その際には『住宅取得資金贈与』の非課税制度を利用してわたし（親）からの贈与を考えています。しかし知人からもう少し先になるとその贈与の非課税枠が増えると聞きましたが、いつからでしょうか？

A、前年よりも平成27年はすでに500万円非課税枠が増えています。
また消費税率の10%になってからの平成28年10月から平成29年9月までは最高3000万円が非課税となります。

新築する際の親からの贈与

■住宅取得資金等贈与とは？

住宅取得資金等贈与とは、住宅を購入する際に、その資金を親から子への贈与する場合、ある一定額までの贈与税を非課税にしますよ、という制度のことで、以前から存在する制度です。

■この制度はいつまで？

平成31年6月30日までに延長されます。

■非課税限度額はいくら？

冒頭でもお答えしておりましたが、最高3000万円まで非課税となりますが、文字

で説明するには少々分かりづらいので平成27年度税制改正大綱の概要より抜粋させていただきます。

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成26年(現行)			1,000万円	500万円
平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年 1月~28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月~29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月~30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月~31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※詳細は各地区の税務署におたずねください

表をご覧になっていただく分かるように、平成27年はすでに去年より非課税枠が増額されています。

平成28年以降は非課税額は減額されていくのですが、平成29年4月から消費税が10%に増税され、増税が適用される場合の非課税限度額の最高額は3000万円と高額になっています。

■まとめ

新築を建てるのか中古物件を購入するのか。また消費税の増税前と増税後によって非課税限度額が変わってきます。どのタイミングが有利か不利かは一概に言えませんが、個人的には無理せず「欲しい」と思うタイミングに欲しい物件がでる時が、一番よい時期なのではないかと思えます。

《編集 加来》

■井料隆彦の感動体験

もう4月ですね。新しい年度が始まりました。じつは、わたしの誕生日は3月31日で、本当の年度末なのですが（笑）、この誕生日にまつわるうれしいできごとがありました。

わたしがときどきスーツを購入しているある店では「誕生日月にスーツを購入すると、無料でシャツとネクタイをプレゼントしてくれる」といううれしいサービスがあります。それを目当てに3月にスーツを買うことが多く、今年も妻とその店に足を運びました。

店に入り、あれでもない、これでもない品定めしていると、ひとりの若い男性店員の方が「どのサイズをお探ですか？」と声をかけてくれ

ました。

実は、わたしはあまりいろいろなお店の方とおしゃべりをするのが苦手で、うまくコミュニケーションできないこともよくあるのですが、その店員の方はニコニコと感じがよく、口下手な私の質問にもテキパキと答えてくれ、私が試着している間には妻と話をしてくれていたらしく、スーツの試着を終えたら、すぐに誕生日特典のシャツとネクタイのコーナーに案内してくれました。

お目当てのスーツも気に入った一着を見つけたことができ、久しぶりに心から気持ちよく買い物をするのができました。ただ愛想がよく親切だ、というだけではなく、商品の知識も豊富だからこそ、気持ちのいい接客

ができるのだなあと、思い、私も自分磨きをしよう！と心に決めた、心地いい一日でした

《井料隆彦》

