

先月に引き続きまして、マイナンバー制度について改めてお知らせ致します。

『個人名義』でアパートや事務所等を法人（会社や住宅代行）に賃貸しておられるオーナー様は再度ご一読下さい。



先日、当社へ大手法人企業の代行会社より、オーナー様のマイナンバーの提供をもとめる書面が送達されました。

当社への書面到着から、オーナー様のマイナンバー提出期限まで2週間程度と、準備期間が短く、オーナー様にはあわただしく準備をお願いすることになりました。

これから、このように企業の依頼が増加することが予想されますので、該当するオーナー様は事前のご準備をお願いいたします。

借主が個人の場合や貸主（オーナー様）を法人化しておられる物件については該当いたしませんので、気になる方は《柴田》か《西村》までお問い合わせ下さい。



お待ちしています



【こんなことをやってます 加来不動産。】

お盆をすぎたからめっきりと秋らしくなってきました。

これから天気の良い日はお出かけが楽しいになりますね！

さて今月の加来美会（かくびかい）の取り組みはズバリ「お茶の出し方マナー」です。

何気ないことかもしれませんが、お越しくださったお客さまへ

お茶の出し方マナー

お茶を出すとは、おもてなしの基本です。歓迎の気持ちを含め、ていねいに行いましょう。

<p>Lesson 1 お茶を出すときの手順</p> <p>1 入室</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 扉を軽く叩き、お茶の用意を促す ● 準備が整った後に入室し、お茶を出す ● 下アングルで、お茶を出す 	<p>2 お茶の準備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ティーテーブルのない場合は、テーブルの隅を作業台にする ● 調理室裏側にしてお茶を出す
<p>3 お茶を出す</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 両手で、お茶を出す ● 両手を両手で持つ ● 両手を両手で持つ ● 両手を両手で持つ 	<p>4 退室</p> <ul style="list-style-type: none"> ● お茶を届けた後、お茶の準備を促す ● お茶を届けた後、お茶の準備を促す ● お茶を届けた後、お茶の準備を促す

すこしでも心地よくいていただけるよう、また誰でも分かるように手順とその写真をのせました。

まだご存知ないところはあるかもしれませんが、丁寧に対応させていただきます！

Lesson 2 お茶を出してから時間が経過した時の対応

- 飲み物を残して置いたまま、お茶を出す
- コーヒーが紅茶は「いかがですか？」と声をかける
- 2品目の飲み物を出す時、1品目の飲み物を下げる

Lesson 3 コーヒー・紅茶の出し方

- コーヒーをお茶に比べ、ソーサーを置ける
- 飲み物と一緒にお菓子を出す時は、お菓子を先に出す
- 空杯にお菓子、お茶に飲み物を置く

【加来美会】
加来 ゆかり

気づけば虫の音

はたとセミの声が聞こえなくなったなど同時に、秋の虫の音が耳に届くようになりました。日の出の時間もきもち遅くなり、だんだんと秋の気配が近づいてきましたね。

【ハイコン不動産業界】

“不動産管理も資格が必要になってきます”時代とともに不動産管理の内容も種々様々になってきました。同時にこれからは賃貸不動産経営管理士を設置するか、管理事務に關し6年以上の実務経験を有する者を18年6月30日までに設置することが義務付けられました。これまで業界の管理業務のレベルアップが図れます。

先月グッときた本の紹介

『ハイコンセプト』



柴田の

10年前に書かれた本であるようですが、中身は全く色あせていません。筆者は、現代が「6つの感性」に大きく左右される時代にきているといえます。それは①デザイン、②物語、③調和、④共感、⑤遊び、⑥生きがいという6項目です。確かに私も、同じお金を出すなら、デザインやこだわりを感じさせるものを購入しています。この考え方は仕事や状況に置き換えて読むことができると思います。わたしも業務に活かします！



著者：ダニエル・ピンク
翻訳：大前 研一
出版：三笠書房



平成28年9月10日

Vol. 143

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、「相続時精算課税制度を利用して贈与をうけた不動産を売却した場合の贈与税や相続税、また売ったときの税金はどうなりますか？」

2年前にある不動産を相続時精算課税制度を利用して父より贈与を受けました。当時の評価は2000万円です。

今回私の諸事情によりこの不動産を2500万円で売却しようと考えているのですが、その場合2年前の相続にさかのぼって贈与税や相続税が請求されてしまうのでしょうか？

A. 贈与税や相続税は売却時点では課されませんが売却した際に譲渡税はかかってきます。

精算課税制度後の売却

■相続時精算課税制度とは？

かいつまんで説明すると、相続時精算課税制度とは、生前に2500万円まで非課税で贈与ができる制度のことです。

また贈与する人は60歳以上の親。贈与を受ける人は、贈与する人の推定相続人である20歳以上の推定相続人（子）および孫になります。

なお、この制度を利用する場合の注意点は、事前に税務署に届出が必要なこと、この制度を利用したあとは暦年課税の基礎控除額110万円の贈与はできなくなります。

■贈与でうけた不動産を売っても相続税や贈与税に影響はない？

冒頭でも述べているとおり、売却してもその時点で相続税や贈与税が発生することはありません。



ただし、売却した場合の譲渡税20%（所得税15%+住民税5%）は課税されます。

つまり今回の場合ですと、2500万円から仲介料や印紙税などの諸経費を差し引いた残りの金額に20%の譲渡税がかかることになります。

■贈与税や相続税はどの時点でかかってくるのか？

まず《贈与税》については2500万円以下であればかかりません。2500万円を超えた金額については一律20%の贈与税がかかります。



《相続税》については相続が発生したときに、精算課税制度を利用して生前贈与した財産と相続財産を合計して相続税を計算します。

その際に相続税の控除額を超えていれば相続税がかかります。

《編集 加来》

石川明人の感動体験



今年の夏は格別に暑かったですね。日中は外に出るだけで汗がとまりませんでした。そんな暑い夏に成長を感じられたことがあります。それはわが子姉妹の話。

お盆に私の地元である大分へ里帰りし、この時期の夜に行われるハーモニードのパレードを見に行きました。

各キャラクターや華やかなダンサーがきれいなイルミネーションの下でショーを盛上げておりました。

そのショーの最中は立ち入ると危ないためロープがはっておりました。途中、子どもだけロープをくぐり皆とおどる、という一コマがありました。



以前は恥ずかしさや慣れていないこともあり私や妻の側からはなれませんでした。が、今回は3才の長女のみずから「いく！」といい一人でロープの中に入っていました。ささいなことですが、そんな娘の姿に成長を感じ感動しました。

また翌日は院内の岳切渓谷へ沢遊びをしにいきました。この水かさは、くるぶしほどなので小さい子でも安心です。水が苦手な長女は水につかれるかな、と不安でしたが帰るころには「まだ帰らない」というくらい楽しんでいました。



またわたしの父親と手をつないで沢あるく姿をみてこれまたジーンとしてしまいました。9ヶ月の次女はもう3歩ほどあるけますが、まだいまからです。これから感動することだらけだと期待してもとても楽しみです。

《石川明人》