

今回は『大規模改修をした賃貸物件』のお話。

徳力団地の分譲の一室を新規で貸し出すにあたり、大規模な改修工事をご提案させて頂きました。今回のコンセプトは、『土間のある賃貸』です。自転車やゴルフバック、子育て世帯にはベビーカーなど「玄関に置きたいけれど、スペースが足りない」という悩みを解決。

オーナー様にとって、居室を収納部屋に変更ということは非常に大きな冒険となりましたが、**賃貸料アップで、無事改装工事中に成約**となりました。完成後の内覧会では、同業他社様より、「土間の賃貸は初めて見ました」「お客様に紹介したい」というお声を頂きました。

ここにしかないという特別感が、他の物件との差別化につながるのだと実感させられるお部屋になりました。



### 【こんなことやってます 加来不動産。】

現在当社では「笑顔であいさつチェック」を行っており、「笑顔であいさつ」に対して基準を7つ設けております。

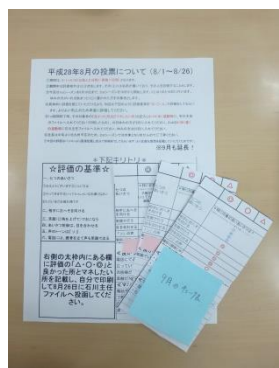


笑顔であいさつ向上委員会、委員長の石川です！

それを誰に対してもおこなうことを社員同士でチェックしあっております。おもしろいのは、誰が誰をチェックしているかは分からないようにしていることです。常に見られているという意識があるため、ほど良い緊張感をもって業務に取り組んでいるように感じています。



「笑顔であいさつ向上委員会」  
石川 明人



## 突撃！とないの賃貸管理業務♪



### 姿はみえども・・・秋

よく晴れた早朝に散歩をしていると、どこからともなくキンモクセイの香りがしてきました。もうそんな時期だなあ、とあたりを探しましたが姿は見えません。ですが何とも清々しい秋の気配を感じた瞬間でした♪

### 【ハウコム不動産業界】

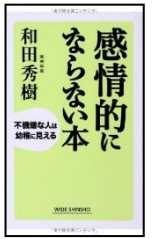
“家賃保証制度に国交省クギを刺す！”  
サブリースや30年家賃保証などを売り物にするアパート建設業者に国交省が9月から建設業に対し契約時には「将来の家賃が下がる可能性があると説明するよう」に求め始めました。無秩序なアパート建設に行政も危機感をもちはじめたようです。

### 先月グッときた本の紹介



加来ゆかりの

『感情的にならない本』



著者：和田 秀樹  
出版：新講社

この本を手にした時、感情的にならずにするにはどうしたらいいのか？と悩んでいます。どちらかという私は、何ごとも決めつけるタイプで、こうでなければならぬと相手に押し付けてしまったり、つまらないことで腹を立てたり。この本を読み、いくつもの改善点が上がってきました。心にちよつとしたゆとりを持って接していこうと思えました。すぐには変わりませんが、朗らかな人になれるよう意識して過ごしていきたいです。

平成28年10月10日  
Vol. 144

発行所 加来不動産株式会社  
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一十二二十三三〇一  
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、「以前ニュースで、国税庁がタワーマンションをつかった相続税対策の監視を強化する」と言っていました。その後どうなったのでしょうか？」

平成二十七年十一月に、国税庁が全国の国税局にタワーマンションの購入による行き過ぎた相続税の節税について課税を強化するというような話がでておったと記憶しておりますが、その後の動きはどうなったのでしょうか？

A、平成三十年から明確な評価方法で実施される方向のようです。

になりました。はやければ平成三十年から明確な評価方法が出され、実施される方向のようです。

現在は、階数や眺望、日当たりに関係なく面積に応じて一律となっている相続税の評価方法を上層階にいくほど引き上げ、節税効果をうすめるというものです。また同時に固定資産税にも影響がでてきそうです。



## ■まとめ

節税を実行する場合は、**時間軸も視野にいれながら対策**をおこなわないと、そのときは効果があるかもしれませんが、先では逆効果ということも十分に考えられます。気を付けてくださいね。

《編集 加来》

## タワーマンション節税

### ■タワーマンション節税とは？

例えば現金が1億円あったとします。相続が発生すればその現金は1億円のまま課税価格として相続税の計算がされます。

ところが、この現金1億円でタワーマンションの高層階を購入すると、評価が約三分の一から七分の一までさがり、その結果相続財産を数千万円圧縮するというものです。

### ■なぜ、そうなるのか？

それはマンションの固定資産税評価は新築時建設費の60%程度の評価となります。相続税評価額は建物の場合、

原則として固定資産税評価がそのまま課税価格になります。

相続税の評価方法が高層階も低層階も画一的に評価されているのです。

ですがタワーマンションの販売価格は高層階がたかく、低層階がやすいということ。実際の購入価格と相続税評価額が極端に差が出ているのが現状だということです。



### ■今後のタワーマンションの評価は変わる

平成二十八年一月、与党税制調査会・総務省・国税庁はこのタワーマンションの評価方法の明確化を検討すること



## 今井佳子の感動体験

十月一日(日)に三女の幼稚園最後の運動会が開催されました。

一週間ほど前から雨がばかりで、リハールも十分にできないまま、当日を迎える事になりました。

当日も朝から小雨が降ったりやんだり。あいにく天気でした。

開会式が始まり、裸足に上半身裸で元気よく乾布体操をしている中、またしても小雨が…。しかし、先生も園児も気にする事なくのびのびと体操をする姿に、遅しさを感じました(笑)

三女が運動会に向けて一番頑張ったプログラムは、年長児で演奏する「竹太鼓」です。一学期から、先生と年長児のみんなで何度も練習して頑張ってきました。

昼食後の一番始めのプログラムでしたが、朝の雨がうその様に、快晴となりました。

竹太鼓の演奏は、先生達の太鼓を叩く音に合わせて、年長児が長い竹を叩きます。ゆっくりしたテンポから急に早くなるテンポ、小さな音からだんだん力強く大きな音をたてる演奏。どれも、年長児全員で心をひとつにしなければ上手に演奏できません。



元気に笑顔で演奏する娘の姿に、じーんと胸が熱くなりました。

運動会後に三女が、「今日が一番上手に演奏できたよ♥」と嬉しそうに教えてくださいました。

夢中になって頑張る事の大切さを改めて感じた運動会でした！

《今井佳子》