

料金後納



ゆうメール

ニュース

コトブキNEWS

～2019.10月号～



株式会社
コトブキホームビルダー

皆さまこんにちは。

元号が令和になり半年がたちます。

今年の夏は雨が多く出かけるのもおっくうでした。

今月から消費税が**10%**になってしまいましたね。

消費税が導入されたのがいつからか覚えていませんか。

1989年(平成元年)4月…3%

1997年(平成9年)4月…5%

2014年(平成26年)4月…8%

消費税5%が17年間と長かったですね。

今回の増税は今までとは違い『**軽減税率**』という制度が導入されています。

国税庁は軽減税率を**例外(経過措置)**という位置づけですが、“いつまで行うのか”

“**社会情勢がどのようになったら終了するのか**”については言及していません。

『**軽減税率**』は飲食料品や新聞は**8%**ですが、その内訳も細かく分けられています。

例えば…

新聞…「週2回以上の発行で政治、経済、社会、文化などの一般社会的事実を掲載していること」「定期購読契約に基づくもの」の2条件に合致しなければなりません。一方で、駅の売店やコンビニで売られている新聞の購入は10%になります。

学校給食…全児童・生徒に対して提供されるものであり対象となります。学生食堂のように利用者の選択制の場合は対象外になります。

老人ホームなど介護関連施設の場合は、一定の入居者に対して行われる食事の提供で、食事代が1食当たり640円以下、1日の合計が1,920円までであれば軽減税率の対象になります。

いずれにせよ時間が経過すると慣れてしまうのでしょうかね。

今年も開催します！『**コトブキ祭**』 11月16日(土)です。

毎年好評のコトブキ祭りも今年で12年を迎えます。

今年も人気の“おうちばこ”の作成や“フリーマーケット”、コトブキホームセンターでは焼きそばやポップコーンと盛りだくさん。

期間中に新築やリフォームのご成約をして頂くと素敵な景品もご用意しています。

※詳しい内容は同封のチラシをご覧ください。



相続相談室

今回のテーマは <相続開始前3年以内に購入したアパート敷地>です。

- Q 昨年(平成30年)2月に、父親が相続税対策も考えてアパートを購入し、賃貸経営を始めました。ところが本年、父は体調を崩し余命いくばくもないことが発覚しました。このアパート敷地に関しては、小規模宅地の評価減も視野に入れて購入したものです。ただ、昨年の税制改正で、相続開始前3年以内に購入したものは、小規模宅地の評価減が適用できないことになったと聞いています。もし、本年相続になった場合は、評価減は適用できないのでしょうか？

- A 結論から言うと、ご質問のアパート敷地は、小規模宅地の評価減の対象となります。順を追って説明します。

まず、小規模宅地の評価減ですが、アパート敷地の場合は、貸付事業用の小規模宅地の評価減の対象となり、最高200m²まで50%評価減することができます。

ただし、居住用宅地等の評価減の適用を受ける場合などは、それらとの兼ね合いで面積制限があります。

この貸付事業用の小規模宅地の評価減に関して、平成30年に税制改正がありました。それはご質問のとおり、相続開始前3年以内に貸付事業用の用に供した宅地等については、評価減の対象外にする、というものです。

ご存じのとおり、相続開始直前にタワーマンションなどを購入し、相続税を節税しようとする動きが多くあるため、それに一定の制限をかけようというのですが、亡くなる前3年を超えて事業的規模で貸付け事業をしている場合には、評価減の対象となります。事業として、しっかりやられている方は、たとえ3年以内に購入した賃貸物件であっても対象になります。

ご質問の場合は、昨年からの賃貸経営を始められたということで、現時点では3年を超えて貸付け事業をしておらず、上記の要件には当てはまりません。ただし、平成30年の税制改正には、経過措置というものがあり、税制改正前に購入したのものについては、改正の対象外にすることになっています。すなわち、平成30年3月31日までに、貸付事業の用に供している宅地等については、改正の対象にせず、小規模宅地の評価減が適用できる、ということになります。

心あたたまる“いい話”第22回

～ お金以上のもの ～

パパ、ママ、小学生3姉妹の仲よし五人家族。

ある日、ママが交通事故で亡くなってしまいました。

それからというものの慣れない家事に、お父さんは日々大奮闘！！

タマゴ焼きを焦がしたり、洗濯物を皺だらけにしたり…。失敗しながらも笑顔で幼い3姉妹を育てます。

そんなお父さんのささやかな楽しみは、お風呂に入りながら唄うこと。

いつも「カラオケボックスで思い切り唄いたいな～」とっていました。

お父さんの誕生日の数日前、姉妹は3人で集めた貯金箱を持って通学路の途中にあるカラオケボックスへ。

「予約できますか？」

受付に居た若い女性店員は、怪訝な顔で店長を呼びます。

この店長さん、実はいつも通学途中の3姉妹を見守っていました。

店長 「お母さんは？」

姉妹 「死んじゃった！お父さんしかいないの…」

「お父さんの誕生日会をしてあげたいの！」



現在と違って、当時のカラオケボックスは値段も高く、

幼い3姉妹の持参したお金では、到底足りません。

しかし、すべて話を聞いて状況を悟った店長は

「わかりました。協力しますよ！」とってくれました。



そして誕生日会の当日・・・

早くから個室を貸してくれたので、3姉妹みんなで飾り付け。

時間が来て、お父さんを呼びに行くと

いよいよ、幼い3姉妹とお父さんの誕生日パーティーが始まります。

お父さんも大好きな歌を唄って、ビールも飲んで…。

3姉妹もアニメの曲を唄ったり、踊ったり、楽しい時間を過ごしていきます。

そんな楽しいパーティーもいよいよ終わり、帰り際にお父さんはフロントへ精算に行きます。

お父さんも、子供たちの持参した金額では、不足しているのはもちろん知っていたのです。

そこで対応した店長さん。

「お会計はすでに終わっていますよ。娘さんたちから頂きました。」

「いやいや、足りないでしょう？」

「いいえ！充分頂きました。」

そして、お金以上のものを私たちも娘さんたちから頂きました。こちらこそありがとうございます！」

楽しそうに帰る家族を見送りながら、店長と従業員たちは号泣。

お父さん、3姉妹、そして店長と従業員たちみんなが、その幸せな時間を過ごしたそうです。

(記：真鍋)

日本の城(関東編 その2)

茨城県・千葉・埼玉・神奈川



逆井城



亥鼻城

茨城県坂東市 逆井城 (さかさいじょう)
 戦国時代の姿を現在に伝える後北条家ゆかりの城郭
 武将・逆井氏の城だったそうですが、後北条家が勢力を伸ばし、この城も後北条家の傘下に入り、逆井氏は滅亡したそうです。風魔小太郎の子である風魔孫右衛門など忍者集団 300 人が拠っていたともいわれています

千葉県千葉市 亥鼻城 (いのはなじょう)
 名門千葉一族の本拠。
 亥鼻城は桓武平氏の流れをくんだ千葉一族の居城といわれます。源頼朝が 1180 年の「石橋山の戦い」に敗れ千葉に逃げた際、頼朝を千葉氏がよく助けたそうで、その功績で千葉一族は栄えたそうです。



忍城



小田原城

埼玉県行田市 忍城 (おしじょう)
 「のぼうの城」でおなじみの関東七名城
 豊臣秀吉の後北条攻め時に石田光成に水攻めをされますが、その水攻めは「日本三大水攻め」のひとつと言われるそうです。

神奈川県小田原市 小田原城 (おだわらじょう)
 難攻不落を誇った相州の名城
 小田原城は戦国時代に関東を支配した後北条家の本拠で、上杉謙信の攻撃にも耐えた名城であることは有名な話。

コトブキホームビルダーでは、注文住宅や事業用住宅、集合住宅など、お住まいの事なら全て対応可能です。
 お気軽に問合せください。



また、不動産のことでしたら
 グループ会社のコトブキホームセンターで、
 ご相談を承ります。



お気軽にお問い合わせ・ご相談ください！
 ホームページ (コトブキホームビルダー 編)

☎ 0120-37-5106



株式会社
コトブキホームビルダー
 所在地：東京都目黒区目黒本町 5-7-15

