

平成25年度税制改正大綱 相続税・贈与税に見直し

平成25年1月29日に閣議決定された平成25年度税制改正大綱の概略がこのほど発表されました。そのうち住宅税制や贈与・相続税に関するものをご紹介します。ただし、これらの改正は現在会期中の通常国会での議決後に正式決定となるもので、内容が変更になる可能性もあります。

(1)個人所得について

所得税の最高税率の見直し

○現行の所得税の税率構造に加えて、課税所得4000万円を超えて、45%の税率を創設する(平成27年1月から)。

住宅税制(住宅ローン減税)

○住宅ローン減税を、平成26年1月から平成29年末まで4年間延長し、その期間のうち、平成26年4月から平成29年末までに認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)を取得した場合の最大控除額を500万円に、それ以外の住宅を取得した場合には400万円にそれぞれ拡充する。

○個人住民税における住宅ローン控除について、平成26年4月から平成29年末の間、控除限度額を拡充する(減収額は全額国費で補てんする)。

(2)資産課税

相続税・贈与税の見直し

○相続税の基礎控除について、

現行の「5000万円+1000万円×法定相続人数」を「3000万円+600万円×法定相続人数」に引き下げる。例えば、相続人1名の場合は、現行では、6000万円の基礎控除があるが、改正後は3600万円に減額される(平成27年1月から)。

○相続税の最高税率を55%に引き上げる等、税率構造を見直す(平成27年1月から)。

○小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、居住用宅地の適用対象面積の上限を現行240㎡を330㎡(100坪)に拡大するとともに居住用宅地と事業用宅地(貸付事業を除く)の完全併用を可能とする等の拡充措置をとる。被相続人等の自宅の敷地が80%減額される特定居住用宅地等について、限度面積が拡大されるもので、この改正も相続税

の基礎控除の引下げ等による増税に合わせて、平成27年1月1日以後の相続から適用になる。

○贈与税の税率構造について、最高税率を相続税の最高税率に合わせる一方で、子や孫等が受贈者となる場合の税率構造を緩和する見直しを行う(平成27年1月から)。

○相続時精算課税制度について、贈与者の年齢要件を65歳以上から60歳以上に引下げ、受贈者に20歳以上の孫を加える拡充措置をとる(平成27年1月から)。ただし孫の場合は、原則として相続税の精算時(申告時)に2割加算の対象となる。

○教育資金の一括贈与に係る贈与税について、30歳未満の受贈者の教育資金として、子・孫ごとに1500万円までの贈与を非課税とする措置を創設する(学校以外のものに支払われる金銭については500万円)。教育資金とは①学校等に支払われる入学金・授業料等②学校等以外のもの(学習塾等)に支払われる授業料等。

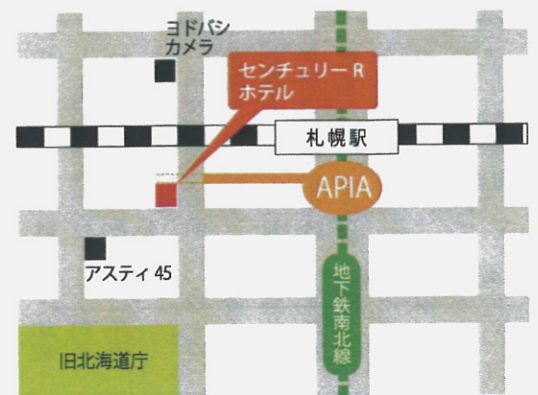
この改正は、平成25年4月1日から平成27年12月31日まで

親睦会のご案内 今年は6月8日に開催します

記

今年の親睦会および研修会を左記の日時に開催いたします。詳細は追ってご連絡いたします。

日時 6月8日(土)
◆ 研修会 4時~5時
◆ 親睦会 5時15分~
場所 センチュリーロイヤルホテル(札幌市中央区北5条西5丁目)
札幌駅南口徒歩3分、札幌駅直結



編集後記

◆今年の冬は全道的に記録的な降雪に見舞われ、大変ご苦労されたことと思います。4月に入って行楽シーズンが始まりますが、マダニに噛まれて感染死するなど、今までの常識では考えられないことが起きています。アウトドア派の方々には、野山など草むらに入るときには十分に注意していただきたいと思えます。万が一噛まれた場合は、医療機関に駆け込んで処置してもらおうのが鉄則だそうです。

(佐藤)

新築3棟誕生 完成前にすべて満室に

木造 シェーンブルン平岸II

昨年からこの春にかけて、3棟の新築アパートが誕生しました。昨年10月には白石区に木造2階建て4世帯の「アイリス菊水」が、今年2月には豊平区に木造3階建て12世帯の「シェーンブルン平岸II」、翌3月には西区にRC造4階建て10世帯入居の「LEGAME(レガメ)」が完成。いずれも完成前に満室という良好な状態で家主様にお引き渡しすることができました。

コーセーだより

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

第66号 平成25年4月1日

発行
(有)ウェイクアップ
丸弘コーセーサービス(株)
064-0809
札幌市中央区南9条西4丁目6-3
TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

RC造 LEGAME (レガメ)



階段ホール



木造 アイリス菊水



防犯対策として玄関にカメラを設置。キッチン(右)などの設備もグレードが高い



アパート経営は商売—— 良好な住環境を提供する

（株）ウエイクアップ 代表取締役社長
塩田 純司

札幌の街にもようやく春が訪れ、気持ちが高揚する季節となりました。ただ今年の冬を振り返ると、1・2月は寒さと冷え込み、3月は吹雪や大雪に見舞われ、当社の管理業務においても営業社員は、入居者の水抜き不備による水道凍結への対応や、屋根の雪庇処理など例年の倍以上の出動回数となり、修理や雪下ろしに走り回る毎日でした。

「ファイノ」を展開して業務改善

ご周知の通り、平成26年4月からの消費税増税まで一年を切りました。増税前の駆け込み需要をあてにして、様々な業者が皆様のところに「ウチでアパートを建替えたら満室にしますよ」などと声掛けをしていると推察します。しかし、その業者の話聞く前に、当社が数年前にわたって皆様にお伝えしてきたことを、この5年間に発行した「コーセーだより」に目を通すなどして、思い起こしていただけると有難いです。

丸弘コーセーサービス（株）および当社（株）ウエイクアップは、この数年で、自社所有物件である「ファイノシリーズ」の施工・管理などを通して、業務改善を進めてまいりました。今回は改めて、この両社のここ数年における経営についてお話ししたいと思います。

コーセーサービスは平成17年

当時、築25年以上の建物を12棟所有していましたが借金も多く、税金対策が十分にできていない会社でした。当社家主様と同じ管理委託費で管理業務をウエイクアップに委託し、一部の社員に給料を支払うと手持ち資金はほとんど残らない状況でした。しかし、平成20年にファイノK1を新築し、平成24年3月にはK3を完成させてから、状況は好転しています。減価償却を増額し税金対策を行った結果、無報酬だった役員2名にも報酬を支払い、何百万円かの貯蓄がで

きるまでになりました。ウエイクアップは、皆様に建替えや大型改修をお勧めし、この3年間では入居率90%前後を維持しています。ちなみにコーセーサービスは、築5年未満の建物を3棟（42世帯）、築30年前後の建物を9棟（91世帯）の合計12棟133世帯を所有しています。

これらの物件は、中古で所有したものも多く、ほとんど木造で築年数20年以上が経過しており、会計上の償却年数も過ぎていました。そこで、必ず成約が決まる家賃設定・間取り・資金繰りを検討し、一部屋に200万円から300万円をかけて大型改修を行いました。この方法は、家賃収入だけ見ると割に合わないように思われますが、税金対策などを合わせて行くと、当初は苦しくとも数か月後、数年後には経営に余裕も生まれます。ただし、新築時から所有している家主様には、一部屋に200万円もの投資をしても税金面では効果が期待できないことから、20年間で償却する建替え・新築をご提案しております。

また、ウエイクアップでも、平成22年に銀行融資を受けて翌

年春にファイノW1を新築し、平成24年には続いてW2も新築しました。

「商売」で勝ち残るために

当社が自社所有物件のファイノW1・W2を新築したのは、税金対策や家賃収入において会社の安定収入を確保する目的もありますが、それだけではありません。不動産管理会社として皆様にアパート経営をお勧めする立場ですから、経営の参考になる建物をテストケースとして提示して、「この方法で間違いないですよ」と、自信を持ってお勧めしたいと考えているからです。

折に触れて申し上げているように、アパート経営は「商売」です。商売である以上、常に繁盛させ、それを継続していかなければ経営は成り立ちません。そのために一定の設備投資や家賃改定は必要不可欠です。また、商売には同業他社がいますので、入居者（お客様）が「この部屋に入りたくない」「この部屋から引越したくない」と思うような住環境を提供し続けることが賃貸市場で勝ち残る道です。当社の使命は、皆様が良好なアパート経営を続けて、二代目・



平成24年に豊平区に誕生した「ファイノW-2」

三代目の後継者の方々へしっかりと継承していくお手伝いを、そのノウハウを提供することです。ちなみに、今年2月と3月に完成した新築物件も、まさに先代から二代目に事業継承されたものです。両物件とも完成前に全部屋成約となりました。また、良好な経営を維持するためには、アパート経営に関する法律や税制について研鑽を積むことも大切です。今年も恒例の親睦会（6月8日）に先立ち、研修会を開きます。ともに勉強して良好な経営につなげていきましょう。多くの皆様のご参加を、社員一同、心よりお待ちしております。

平成25年3月 完成

LEGAME（レガメ） ゆとりの2LDKも3戸

今年3月に西区に完成した「LEGAME」は、RC4階建て10世帯入居のアパート。そのうち3世帯が、ダイニングキッチンを含めて15帖の広さのリビングルームがある、2LDKのファミリータイプです。当社のアパートは防犯対策も万全ですが、こちらにはオートロックに加えて、防犯カメラを2台設置しました。

段ホールもゆとりたるとして、全体にゆとりが感じられます。



リビングルーム



ダイニング

平成25年2月 完成

シェーンブルン平岸Ⅱ 利便性と充実の設備

今年2月に豊平区に完成した「シェーンブルン平岸Ⅱ」は、木造3階建て12世帯入居のアパート。当社のアパート・マンションでは既にインターネット使い放題が標準仕様となつていますが、ネット環境だけでなく、TVモニターホンや天然ガスFFストーブ、シャンプードレッサーなど水回りの設備が充実しているのが特徴です。

「ここに住みたい」と思う魅力がたっぷりです。



リビングルーム



クローゼット



キッチン

担当者からひとこと

賃貸営業部
遠藤 一紀

このほど完成した「シェーンブルン平岸Ⅱ」と「レガメ」は、建物の完成前に満室という良い形で家主様にお引き渡すことができました。入居募集は、仲介業者に委託したほか、当社のホームページにも情報を掲載するなどして進めましたが、両物件とも地下鉄駅から徒歩数分という利便性の良さに加えて、近隣の同じ家賃の他社物件と比較して住宅設備のグレードが高いことが、入居希望者に評価されたものと思います。

消費税増税を前に、様々な業種からアパート業に参入する業者が増えており、借り手有利の賃貸市場は、さらに活性化することが予想されます。今後も営業担当一同、市場調査を綿密に行い、家主様が良好な経営を進めていくうえで適切なご提案、アドバイスができるよう努めます。



できるよ
う努めま
す。