

賃貸アパート
マンション
オーナー様向け

ハートフルハウス便り

第33号

今月のテーマ

- 1 ご挨拶・LINEの活用について
- 2 2023年 人気の設備ランキング
- 3 相続登記等の義務化について
- 4 「暦年課税」と「相続時精算課税制度」
- 6 定禅寺ストリートジャズフェスティバル

お役立ち
情報満載!!



ハートフルハウス



代表取締役
佐々木 裕夏

オーナーの皆様

朝晩肌寒く感じる日が増えてきましたが、いかがお過ごしでしょうか。

ハートフルハウスでは繁忙期に向けて、空室の清掃や、オーナーの皆様へ修繕や設備導入のご提案等、様々な準備を進めております。また、お部屋探しのお客様と、より手軽に便利に連絡がとれる手段としてSNSを始めました。

下記にLINEについて詳細を掲載しますので宜しければご覧ください。

今年ももう終盤となりました。皆様、良い年末年始を迎えられるようお身体ご自愛ください。

公式LINEについて


当社での活用方法

LINEには、メッセージを読むと「既読」と表示される機能がついているため、お客様に送ったメッセージがちゃんと読まれているか確認することができます。

営業時間外に送って頂いたメッセージも追ってご返信することが可能です。

LINEでお部屋探しの問い合わせをしていただいた方には、実際に店頭にご来店の方と会話をするように、希望地域や家賃などを質問し、条件に当てはまるお部屋を紹介しております。なかなか来店時間が取れない方、気軽にお問い合わせしたい方など、沢山ご連絡を頂いております。

【お友だち追加方法】

- ①LINEをスマートフォンにインストールする
- ②アプリを開き、下のメニュー欄のホームを開く
- ③右上の  を押して、QRコードを選択する
- ④起動したカメラで左側のQRコードを読み取り追加を押したら完了



連絡を取るためには
お友だち追加が必要です



これまで電話やメールにてご連絡を頂いておりましたが、よろしければお友だち追加して頂き、LINEでのご連絡もお待ちしております。

その際は建物名とお名前を送っていただけますと幸いです。

※お友だち追加をしたことで、電話番号やメールアドレスなどの情報が勝手に送信される等のことはありませんのでご安心ください。

2023年度 入居者に人気の 設備ランキング発表！

全国賃貸住宅新聞にて、下記のランキングが発表になりました。

なかなか空室が埋まらない・・・近所の部屋はすぐに決まるのに・・・

原因はこんなところにもあるのでは？ご参考にしてください。

【この設備があれば周辺より家賃が高くても決まるベスト5】

順位	単身向け	順位	ファミリー向け
1→	インターネット無料 9年連続1位！毎年首位独走です。	1→	インターネット無料 9年連続1位！毎年首位独走です。
2→	エントランスのオートロック 女性からの需要が高いです。	2↗	エントランスのオートロック 築年数が浅い物件の導入が多い。
3→	高速インターネット（1G以上） リモートワークを行う方の要望が多い。	3↘	追炊き機能 昨年2位から順位を下げました。
4→	宅配ボックス	4↗	システムキッチン
5→	浴室換気乾燥機	5↗	宅配ボックス

単身向けの設備については、昨年から動きはありませんでしたが、インターネット無料が首位独走となっております。ただ、若年世代の中ではスマートフォンの料金プランでデータ通信使い放題プランに加入する方も多く、ネット無料は気にしない方もおります。全体でも、防犯対策を重視することからエントランスのオートロックや不在時でも荷物を受け取れる便利な宅配ボックスは相変わらず人気となっております。

【この設備が無ければ入居が決まらないベスト5】

順位	単身向け	順位	ファミリー向け
1新	エアコン 今では設置が当然の設備ですが、あまりの暑さにランクイン。	1新	エアコン 今迄は必要が無かった部屋でも、あまりの暑さにランクイン。
2→	TVモニター付きインターホン 学生さんや新社会人のニーズが高い。	2→	室内洗濯機置場 設置が当然の設備です。
3↘	室内洗濯機置場 設置が当然の設備です。	3→	TVモニター付きインターホン セキュリティー最低限設備です。
4↘	インターネット無料	4→	独立洗面台
5↘	温水洗浄便座	5↘	追炊き機能

弊社ではこれまで、インターネット無料工事・TVモニター付きインターホン・エアコン・室内洗濯機置場設置工事などの実施とご提案をしてまいりました。

お部屋探しのお客様に繁忙期に向けたお部屋作りのご準備をお早めにお願ひ致します。

お気軽にお問合せのご連絡お待ちしております。

相続登記等が義務化されます。



上野光昭

令和3年4月21日に民法改正が可決成立し、相続登記義務化に関しては令和6年4月1日施行住所変更登記の義務化に関しても今後制定されることとなっております。弊社でも、売買の仲介や新規の賃貸管理委託契約の際に売主様や家主様の登記簿を取得します。登記簿の名義人がお亡くなりになったにもかかわらず、固定資産税等は納付しているが、所有権移転登記が行われていないことなどが多く見受けられます。今回は、ご存じの方もいらっしゃると思いますが、相続登記の義務化についてお話いたします。

< なぜ相続登記を義務化するのか？ >

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用を円滑化する目的で民事基本法制が改正となりました。日本国内で登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、九州本島の大きさに匹敵すると言われているようです。所有者不明土地には、親族間での相続は既に終わっているが、所有者変更の登記がされていない土地も含まれており、その解消に向けた動きであります。

相続登記等をしないデメリット

- ①不動産を売却できない。
- ②不動産を担保にした融資を受けられない。
- ③相続人が多くなり複雑になっていく。
代々相続登記をしなかった場合は、相続人全員の共有となっていくため相続人が多数になります。
- ④相続人の債権者による差し押さえもある。
登記をしない場合は、法定相続人が数名になる場合があります。相続人の一人が債権者となり、不動産が差し押さえになった例もございます。
- ⑤怠ると過料の可能性もある。
令和6年4月1日以降、相続登記と氏名住所等の変更登記は義務化となり期間内に登記しない場合は過料の対象となる可能性があります。



今回は、⑤のお話ですが過料に想定されるのは法務局から申請の催告があったにもかかわらず、それでもなお登記申請をすべき義務を負う者が理由もなく登記申請をしないときに過料通知を行うこととするなど、過料通知についての手続を法務省令において明確に規律することが予定されています。

「正当な理由」があるときには過料の制裁が課されないこともあるようです。施行日前に相続の開始があった場合についても適用され、施行日もしくは自己のために相続開始があったことを知り、かつ、不動産の所有権を取得したことを知った日のどちらか遅い日から3年以内に相続登記を行う必要がありますので、お心当たりのある方は、ご相談もしくはお手続きすることをお勧め致します。

プロが教える・・・税金相談コーナー

当社の顧問税理士であり、代表取締役でもある齋藤からオーナー様にお役に立てる記事のシリーズ掲載となります。

今回は、贈与のやり方についてのお話となります。

毎年、年末になると週刊誌や経済誌までもが、来年は「暦年課税」が廃止されるので今年中に「駆け込み贈与」を、と煽る雑誌が横行した事は記憶にあるでしょう。今年3月に税制改正関連法が成立し2024年1月以降は次のようになります。贈与のやり方は「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つの方法がありますので、比較していきたいと思います。



「暦年課税」と「相続時精算課税」について

「相続時精算課税」とは・・・

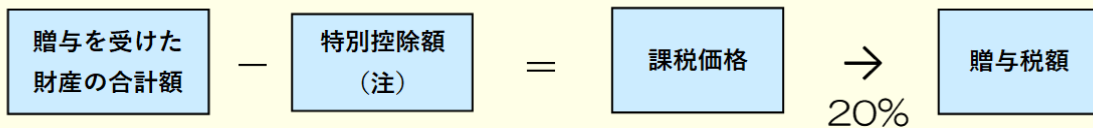
相続時精算課税制度とは、財産の贈与を受けたときに一定の税率で贈与税を納付し、贈与者が亡くなったときにその贈与財産と相続財産を合計して相続税を計算し、その相続税から既に納付した贈与税を差し引いて精算するという制度です。この制度は(1)の要件を満たした場合に贈与する父母や祖父母ごとに選択できます。

(1) 要件 (年齢は、贈与があった年の1月1日で判定)

贈与する人は60歳以上の父母や祖父母

贈与を受ける人は18歳以上 (令和4年3月31日以前の贈与については20歳以上) の子や孫

(2) 贈与税の計算



(注) 2, 500万円－前年までに使用した特別控除額 (贈与する人が1人の場合)

< 改正点のポイント >

①暦年課税 (年間110万円の贈与は非課税) は存続する。

※但し「持ち戻し」の期間を3年より7年に延長する。

②「相続時精算課税」制度の改正

※特別控除2, 500万円に加えて別に年間110万円の新たな控除枠が設けられ、相続時精算の持ち戻しの対象にはなりません。

ご参考までに・・・①の「持ち戻し※」の期間はイギリスは7年で7年～15年が世界の相場ですがアメリカは「生涯」持ち戻しです。

※「持ち戻し」とは相続発生までの一定期間の贈与を相続財産に加算する事ですが、現在は3年以内の贈与を加算する事になっています。

「暦年課税」と「相続時精算課税」の違いを分かり易いように表にしました。

暦年課税と相続時精算課税の違い

	暦年課税	相続時精算課税
贈与する人	条件なし	60歳以上の父母・祖父母
贈与される人	条件なし	18歳以上の子・孫
非課税枠	受贈者ごとに年間110万円	贈与者ごとに計2500万円
非課税枠を超過した額の取り扱い	10～55%の累進税率で課税	一律20%で課税
申告	基礎控除110万円を超えたら申告	贈与ごとに申告書を提出 ↓ 基礎控除年間110万円まで非課税
相続が発生したときの取り扱い	相続前3年の贈与を相続財産に加算して課税 ↓ 相続前7年の贈与を相続財産に加算して課税	贈与時の価額で相続財産に加算して課税 ↓ 基礎控除適用額については相続前7年以内の贈与を持ち戻さず

これまでは、当事務所ではあまり人気のない「相続時精算課税」を明らかに有利であると判断した場合に納税者におすすめしていましたが、これからの「相続時精算課税」では、暦年課税の110万も持ち戻す必要がないので今後断然有利になると思います。有利になる例はいろいろありますが、下記のような場合がありますので記しておきます。

- イ. 相続税の課税は当面心配ないと思うが、遺言代わりに実行してしまう。
- ロ. 同族会社であるが親、祖父母の株式を子、孫に移す。
- ハ. 賃貸物件を子や孫へ贈与することによって、賃貸収入を即、子、孫に移す。建物の贈与だけでもよい。

但し上記の件では次のメリット、デメリットがあります。

- (メリット) 「相続時精算課税」を利用した場合の相続税を計算するときの価額は贈与時の価額ですので土地や株式の価値が上昇しているときは有利。
- (デメリット) 土地の評価額を最大8割減らせる「小規模宅地等の特例」を使えない。
負担付贈与（贈与物件にローンがついている場合等）に注意する。

尚、この制度を利用する時は税理士に相談した方がよいでしょう。

定禅寺ストリートジャズ



西野



伊藤

ケヤキ並木で有名な仙台の定禅寺通りにて『第32回定禅寺ストリートジャズフェスティバル』が9月9日、10日に開催されました。

コロナ禍の制限が緩和されて4年ぶりの平常開催となり多くの見物客が訪れました。

台風の影響で当日の朝まで中止も危ぶまれましたが快晴となり今年は416組2960人のバンドが参加し2日間にわたり仙台の秋空に音色を響かせました。私達は初日を見物して来ましたのでその様子を少しご紹介します。



♪参加バンドは全国各地から腕自慢の上手な方達ばかり♪

『主催者オーディション』

なんと参加するには事前に主催者宛に演奏している動画を送って審査を受けなければなりません。そして合格したバンドだけが参加できるというハイレベルなフェスティバル。23カ所のステージからジャズ、クラシック、ロック、ソウル、ブルース、ゴスペルなどその他多くのジャンルの音色が定禅寺界隈を奏でておりました。



一人で盛り上がる伊藤



食べ物が止まらない西野



日差しが強く暑い日でメインステージの勾当台公園ではビールやおつまみの出店に多くの行列が出来る程賑わっておりました。つつい私達もおつまみ片手に素敵な音色に引き込まれて一緒に手拍子を打って盛り上がってしまいました。仙台の秋の風物詩を感じたひと時となりました。

最後まで読んでいただき
ありがとうございます！



株式会社ハートフルハウス

〒980-0801 宮城県仙台市青葉区木町通2丁目2-1
TEL : 022-234-8628 FAX : 022-234-8836