



『小規模宅地の評価減特例改正後の影響報告！』

今回は、小規模宅地の評価減の特例における税制改正の影響についてお伝えしたいと思います。昨年、平成23年9月号及び10月号の本誌にて、税制改正について、お伝えをさせていただきました。

国税庁のホームページに平成22年度分の相続税の申告状況について発表がありました。“相続税の申告実績”の“相続税の申告書の提出に係る被相続人数”のデータによると税制改正後に相続税の申告者の割合が、増加した事を示しています。

平成21年相続に対する申告件数：46,638件

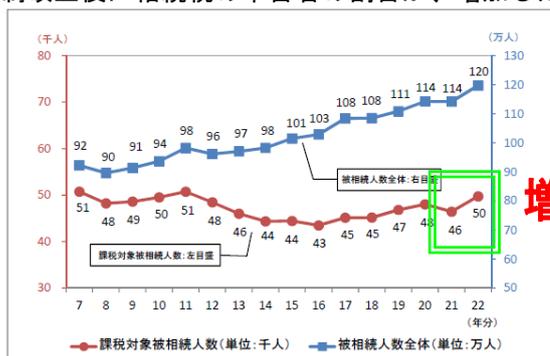
平成22年相続に対する申告件数：49,733件

平成21年と平成22年の件数を単純に比較すると、

7.1%増加となります。

22年4月からの改正となりますので、1年間に換算しますと

$7.1\% \times 12ヶ月 / 9ヶ月 = 9.5\%$ と計算できます。



約1割にも達する課税対象者の増加の要因としては、改正前までは小規模宅地の評価減適用となり、相続税の課税対象とならなかった方が、改正後には評価減不適用となり、課税対象者となった事によって、件数の増加に至った事が影響していると思われます。

税制改正の内容をもう一度ご確認ください。

どういった場合に評価減の特例を適用されるのか、されないのかについては、5/26(土)に開催するオーナーセミナーに参加、または当社にお気軽にご相談下さい。

本店営業 小林

『ずっと住みたい街、幸区』



左のグラフは、2011年の幸区民アンケート結果を元に、幸区役所がまとめたデータです。

幸区の住みよさについては、「とても住みやすい」「住みやすい」が全体の82.1%、上から2段目の今後の居住意向は今後も「幸区内に住み続けたい」という回答が85.1%と群を抜いて高く、高い定住志向が見られます。川崎市総合企画局の集計によると、人口動態(転入・転出)においては2011年度の転入者1993人に対して転出者1388人と転入者の数が多く、定住志向の高さを裏付けています。

また子供の数も増加傾向にあり、小学生の子供を例にとると2006年には6371人だった人数が2011年には6916人と4年間で545人も増加しています。

実際に弊社の営業現場では、幸区に住んだ経験のないお客様がご来店された時には、室内見学と併せて地域の商店街や商業施設なども一緒にご案内するようになっているのですが、街の雰囲気や気に入ってくださいの方が多く、「電車で通過する位で、いつも通り過ぎていたけれど、こんなに良いところだと思わなかった。」といったお声も多く聞かれます。

そのお客様に子供が生まれたら、その子にとって幸区は「ふるさと」になります。私たちも自信と誇りをもって、地域密着型の情報提供、発信をしていきたいと思っています。

地元の「地域で頼りにされている診療所」や「昔この場所はこういう施設だったんだよ」「あそこの八百屋さんのお漬物が美味しいのよ」など、地元の歴史ならではの情報を教えて頂けると、非常に嬉しいです。地元の方にとっては当たり前のちょっとした情報が、地元出身でない営業マンにとっては大変有難い、宝のようなものなのです。本当にちょっとした事で構いません。オーナー様からの情報を、心よりお待ちしております。

新川崎鹿島田店営業 牧山

緊急告知

今年は、固定資産税評価替え基準年です。各自治体では、4月2日から固定資産税名寄せ台帳の閲覧が開始し、東京以外では、4月半ばから納付書が送達されてきています。平成24年以降、増税土地が増えています。ご確認ください。

万が一、土地評価についてミスや疑義があっても、東京都の場合は7月30日以降、その他地域では6月半ば以降は、訂正や審査申出を行うことが出来なくなります。また、借地や、借家などの場合は、自己所有物件でないため、権利関係者として評価証明書を取得する必要があります。(名寄帳は取れません)。この閲覧期間中であれば、自治体は無料で各種賃料を提供しますので、ぜひこの機会に資料を取寄せ、チェックを行っていきましょう。

尚、この評価証明書の取得や、チェックの作業のお手伝いを弊社でさせていただきますので、お声掛けください。

企画室・青木

お届けしたのは・・・



本店営業部
小林雅和

資格：宅建
賃貸不動産経営管理士
出身：府中市
趣味：ドライブ、色々なお部屋を見る事。



新川崎鹿島田店
牧山マリヤ

出身：横浜市
趣味：読書、旅行、食べ歩き
特技：割れた器を修理できます(金継ぎ)



本店営業部
藤井喬憲

出身：大阪府
趣味：旅行・バイク
写真・映画鑑賞
近況：結婚して太りました。
良いダイエット方教えて下さい。