



# HEART HOME 通信

## 平成25年度税制改正大綱が発表されました!

去る平成25年1月29日、政府は臨時閣議にて平成25年度税制改正大綱を閣議決定いたしました。今回の税制改正の特徴としては、特に富裕層と言われる高所得者、また多くの資産を保有している個人から多くの税を徴収する流れが明確化されたことにあります。

今回の記事では組合員の皆様に直結する「税制改正の内容」をご案内いたします。なお平成25年度予算案の成立については衆参ねじれ国会の影響もあり、スムーズにいても5月初旬になるのではないかとというのが大方の見方となっています。



### 相続税

税制改正大綱抜粋

「(中略)具体的には、平成27年より、相続税の基礎控除について、現行の「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」を「3,000万円+600万円×法定相続人数」に引き下げるとともに、最高税率を55%に引き上げる旨、税率構造の見直しを行う。」

基礎控除額が減った分、いままで相続税のかからなかった世帯にまで影響してきます。最寄りのJAの税務相談などを活用して、是非ご自身の課税状況をご確認ください!



相続税の基礎控除		相続税の税率構造		
現行	改正案		現行	改正案
定額控除		1,000万円以下	10%	10% (変更なし)
		3,000万円以下	15%	15% (変更なし)
		5,000万円以下	20%	20% (変更なし)
5,000万円	3,000万円	1億円以下	30%	30% (変更なし)
法定相続人比例控除		2億円以下	—	40%
		3億円以下	40%	45%
		3億円超	50%	—
1,000万円に法定相続人数を乗じた金額	600万円に法定相続人数を乗じた金額	6億円以下		50%
		6億円超		55%

※平成27年1月1日以後の相続または遺贈により取得する財産に係る相続税について適用

### 贈与税

税制改正大綱抜粋

「(中略)また、贈与税の最高税率を相続税に合わせる一方で、高齢者の保有する資産を現役世代により早期に移転させ、その有効活用を通じて「成長と富の創出の好循環」につなげるため、子や孫等が受贈者となる場合の贈与税の税率構造を緩和する等の見直しを行う(中略)」

① 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造			② 左記①以外の贈与財産に係る贈与税の税率構造		
	現行	改正案		現行	改正案
200万円以下	10%	10% (変更なし)	200万円以下	10%	10% (変更なし)
300万円以下	15%	—	300万円以下	15%	15% (変更なし)
400万円以下	20%	15%	400万円以下	20%	20% (変更なし)
600万円以下	30%	20%	600万円以下	30%	30% (変更なし)
1,000万円以下	40%	30%	1,000万円以下	40%	40% (変更なし)
1,000万円超	50%	—	1,000万円超	50%	—
1,500万円以下		40%	1,500万円以下		40%
3,000万円以下		50%	3,000万円以下		50%
4,500万円以下		55%	3,000万円超		55%

※平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用

### 「教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置」

税制改正大綱抜粋



「受贈者(30歳未満の者に限る)の教育資金に充てるためにその直系尊属が金銭等を拠出し、金融機関に信託等をした場合には、信託受益権の価額又は拠出された金銭等の額のうち受贈者につき1,500万円(学校等以外の者に支払われる金銭については、500万円を限度とする)までの金額に相当する部分の価額については、平成25年4月1日から平成27年12月31日までの間に拠出されるものに限り、贈与税を課さないこととする。」

税制改正大綱抜粋にもあるように、最高税率は上がっているものの、20歳以上の方が贈与しやすい環境となっており、滞留している預貯金を使ってもらいたい意図が見えてきます。



他にも個人所得税の最高税率の引き上げ(平成27年～)、住宅ローン減税の拡充(平成26年～)、小規模宅地等の特例の拡充(平成27年～)など、例年以上に改正されるポイントが増えています。

JAグループでは様々な形で税務に係る相談会やセミナーなどを実施しておりますので、今回の税制改正によってどのような影響が生ずるのかを是非ご確認ください。



この春、JAグループオリジナル賃貸住宅ジェイ・クルールでは初めての戸建賃貸の物件が完成しました。



**物件概要**

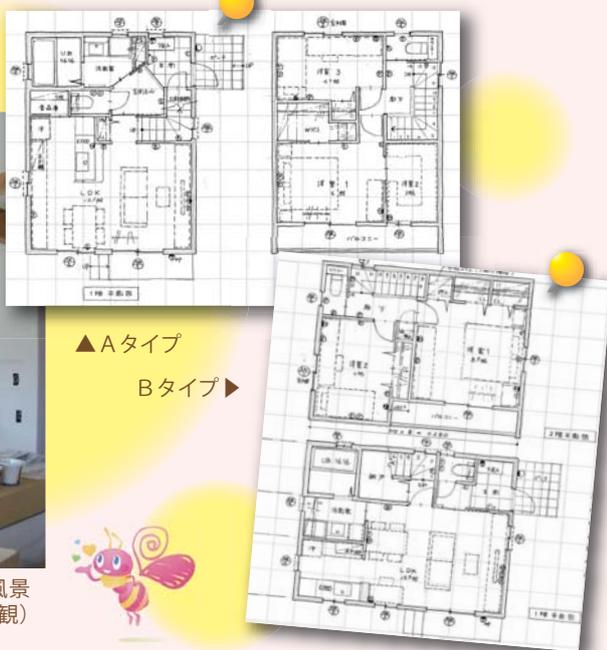
建設地：一宮市  
敷地：667㎡  
規模：4棟4戸(2LDK・3LDK)  
交通機関：バス停より徒歩2分  
竣工：平成25年3月末

◀平成25年3月初旬の工事風景(外観)

今回の物件所在地(一宮市)近郊は、ここ2~3年で200戸以上の新築物件が供給されており、非常に競争の激しい地域です。そうした中で、**周囲との差別化・将来を見据えた賃貸経営**を地主様と検討した結果、戸建賃貸タイプの事業計画となりました。



▲平成25年3月初旬の工事風景(内観)



▲Aタイプ  
Bタイプ▶



## 戸建賃貸のよさ

### ① 土地所有者は将来の資産分割が容易

将来土地を売却したり、子どもに相続しやすくなります。

### ② 入居者は「自分の持家」のように使える

各戸が独立しているため、子どもができて音の問題など隣を気にすることなく、ライフスタイルの変化に対応して、長く快適に暮らせます。

### ③ 事業性の魅力もあります

家賃が高く設定できることから、戸当たりの事業費に対する利回りも一般的なアパートより良くなる可能性があり、融資に対する担保評価も余裕を持った計画になることがあります。  
※個別の案件により異なります

平成25年3月末の完成を待たずして、4棟すべて満室となり、住まい手目線での戸建賃貸という新しい事業で成果をカタチにすることができました。

今号では全体のイメージをご紹介しますが、賃貸経営の実例としてご見学いただく価値のある物件です。平成25年9月末までモデルルーム(1棟のみ)を実施しておりますので、ぜひ一度足をお運びください。



見学を希望される場合は、最寄りのJA窓口まで、お気軽にご相談ください。

## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX



### ハートホーム空室率

最近のデータでは一度空室になると入居まで平均で半年かかります。待っているだけではいけない時代になりました。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H25.3.1(1ヶ月前との比較)	H24.3.1	H24.3.1~H25.2.28	H23.3.1~H24.2.29
名古屋市	10.6% (0.6%改善)	9.8%	11.1%	9.2%
尾張	10.9% (0.8%改善)	10.3%	11.1%	10.4%
西三河	8.8% (0.5%改善)	10.1%	9.9%	10.3%
東三河	15.2% (0.1%悪化)	14.2%	14.9%	13.4%
合計	10.9% (0.6%改善)	10.7%	11.3%	10.5%

(管理戸数 27,789戸) H25.3.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜~金曜) 9:00~17:00

0120-363-370

発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます



ハートホーム

検索

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025