

税制
改正

相続税の

取得費加算の特例 メリット減少



平成26年度税制改正では「相続税の取得費加算の特例」が見直されました。これにより、相続税を納めるために不動産を売却して受けられる税制上のメリットが減少するため、基礎控除の改正とあわせて「ダブルパンチ」で増税になる場合があります。相続税を納付するために不動産を売却するタイミングについては、今まで以上に注意が必要です。



相続税の取得費加算の特例とは？

相続税の遺贈により取得した土地を、その相続開始後3年10ヶ月以内に譲渡する場合において、その相続により納付すべき相続税があるときは、その相続税のうち右の計算式により計算される金額^{*}を、譲渡所得の金額の計算上取得費に加算することが出来ます。

※『取得費に加算する相続税の額』の計算式

$$\text{相続税} \times \frac{\text{相続税の課税価格の計算の基礎とされたすべての土地等の価額}}{\text{債務控除前の相続税の課税価格}}$$

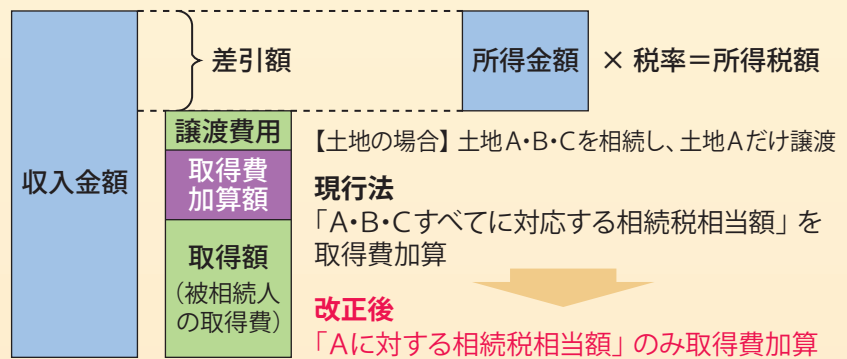


改正内容

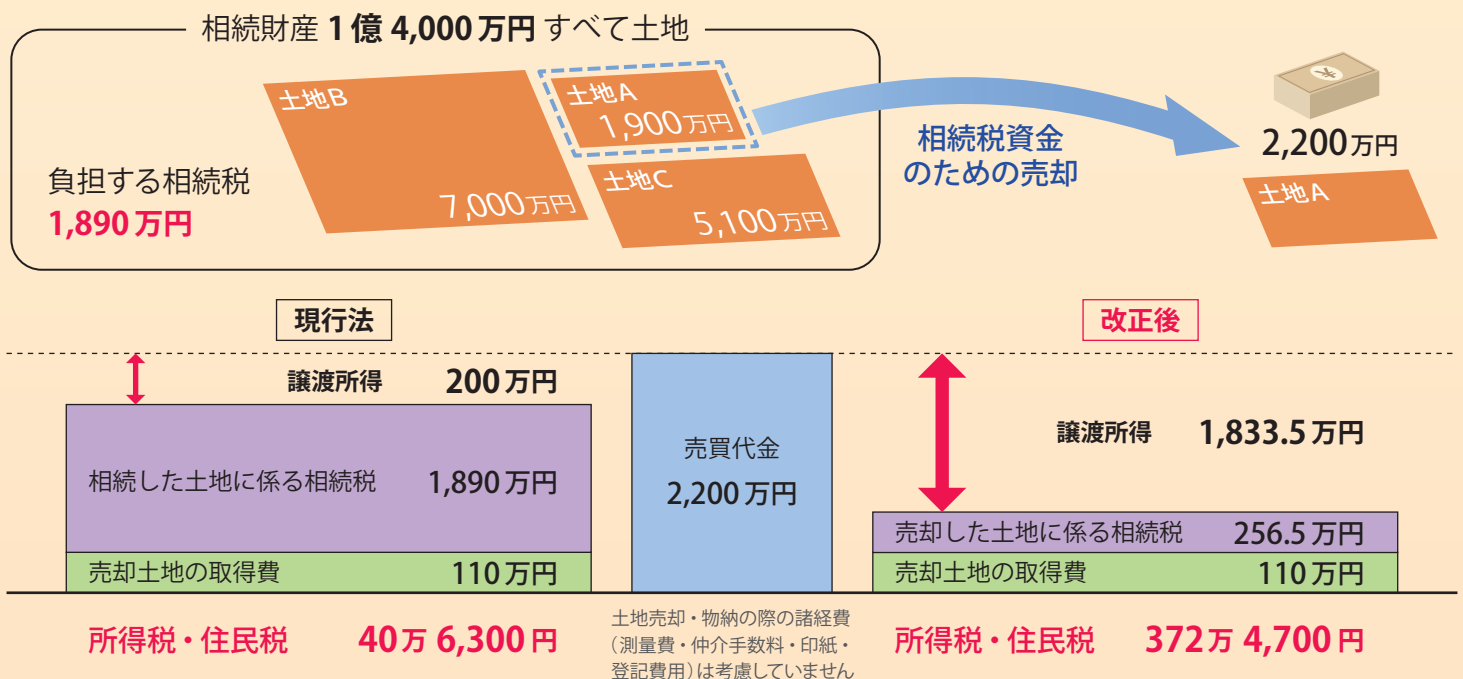
取得後に加算できる金額が、「相続したすべての土地等に対応する相続税相当額」から「その譲渡した土地等に対応する相続税相当額」に縮小されます。

【適用時期】

平成27年1月1日以降に開始する相続又は遺贈により取得した資産を譲渡する場合から適用



「相続税の取得費加算のイメージ」



※個人により資産の状況が違いますので、詳しくはお近くのJA窓口、またはJA主催の税務相談会へお気軽にご相談ください。

開催

オーナー様向けセミナー ～満室経営を目指して～



去る平成26年5月9日に（株）ジェイエイ名古屋サービス 富田営業所管内にてオーナー部会が開催され、（株）娛住創の清水氏により、「賃貸経営を勝ち抜くためのJAグループの挑戦と事例紹介」というテーマで講演会を行いました。

私どもはオーナー様の満室経営を実現するために、現状把握のため情報収集や入居に向けた価値づくりの見極めを地道に行ってきております。JAグループ職員からも、入居対策を考える様々な切り口で検証し行った事例を紹介いたしました。

満室にする事は簡単ではありませんが、時代の変化に対応しながら勉強を継続し、オーナー様のよき相談相手となれるよう努めていきます。

プロジェクト
スタート!

平成26年度

ハートホーム暮らす会

5年目となる今回の暮らす会は、**満室経営の実現に向け、さらなる物件力向上のため、住まい手の声をカタチにしたJAグループのオリジナル商品の開発**を目指し、過去の暮らす会に参加いただいた主婦メンバーから7名を選抜してプロジェクトをスタートしました。

6月5日、19日に開催された「暮らす会」では、暮らしの中の不満を再認識した上で、どんな暮らしができる賃貸住宅にしていきたいか、理想の暮らしについて話し合いました。まずは、入居者ターゲットを新婚層に置き、商品開発コンセプトを「思いやりが行き交う家」「互いがやさしくなる家」と定め、参加メンバーからは、このコンセプトの住まいを実現するためのアイデアが多数出されました。今後、9月までに計6回開催し、新築物件に限らず、既存物件でも取り入れられる付加価値を生み出せるように討議を重ねていきます。

平成26年度 第1回暮らす会風景



ハートホームキャンペーン2014

実施中!

実施期間：7月1日～10月31日



JAグループでは、建築推進キャンペーンとして「ハートホームキャンペーン2014」を実施します。期間中にアパートの建築をご成約された方には、もれなく「住まい手が喜ぶ設備のグレードアップ」を特典として用意。グレードアップによって、魅力ある物件づくり、より良い暮らしの空間を提供していきます。ぜひこの機会にご相談ください。

特典 住まい手が喜ぶ設備のグレードアップ

※選択により1つ

- ①キッチン1ランクグレードアップ ③エコカラット設置（リビングの一部）
②ユニットバス1ランクグレードアップ ④全室エアコン設置

※実施内容が異なる場合や対応していないJAもございます

ふるるちゃんのデータBOX

最近の新築では、ファミリー向けでもエアコン付きが一般的となりました。暑くなるこの時期に入居対策として検討してみたいはいかがですか？



ハートホーム 空室率

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H26.6.1（1ヶ月前との比較）	H25.6.1	H25.6.1～H26.5.31	H24.6.1～H25.5.31
名古屋市	11.0%（0.2%改善）	11.6%	11.6%	11.2%
尾張	11.4%（0.2%悪化）	11.0%	11.4%	10.9%
西三河	8.7%（0.1%悪化）	8.9%	9.7%	9.2%
東三河	15.0%（0.3%悪化）	15.5%	15.0%	15.0%
合計	11.2%（0.2%悪化）	11.3%	11.5%	11.2%

(管理戸数 27,589 戸) H26.6.1 現在

お問い合わせ

受付時間（月～金）フリーダイヤル
9:00～17:00

0120-363-370



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

発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

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） ☎ 0566-96-0025