

P TENPObe PRESS 2013Autumn



山口県秋吉台 日本最大のカルスト台地

pick up...

相続税・贈与税に係る平成25年度税制改正



記録的な降雪も終わり、朝晩は肌寒さも感じる季節になりました。当社が成り立って頂いたお客様にお送りしているTENPO Coeプレスも、最初に発行させて頂いてから10年が経過しました。私が前職で大変お世話になった元上司の方から「お客様向けに発行する情報誌は、継続してこそ意味がある」と教えてもらったことを、よく思い出しました。

社員の意見で、今回からTENPO Coeプレスの装いを変更することになりました。いかがでしたでしょうか？また、皆様のご感想をお聞かせ下さい。私は、今まで日本中をサイクリングして撮り貯めた写真を、表紙に使うことになり、喜んでおります。

株式会社TENPO Coe 代表取締役 田端比寸彦

学 び 舎

～不動産のあれこれ。一緒に学びましょう！～

Q & A

地主様(家主様)から頂いたご質問をご紹介！皆様の土地活用の参考になれば幸いです。また、こういったご質問は随時対応致しますので、何かありましたらお気軽にご連絡下さい。

テナントからの賃料交渉への対応(大阪府/60代/男性 より)

【Q】約8年前に店舗を新築し、飲食店に90万円の家賃で賃貸しています。先日、店舗担当の担当者が訪ねて来られ、家賃を5万円減額してほしいという旨の書面を振られました。建物賃貸借契約書には賃料は3年毎に協議する旨とありますが、今まで一度も協議したことはありません。私としては減額したくありません。中入りを断っても問題ないですか？

【A】賃料減額を申し込まれた場合、まず最初にするべきことはその店舗の売上状況を把握することです。よく家主様から「調べ方がわからない」という声を聞きますが、減額をお願いされている立場なので、減額を検討するために、売り上げを教えてくださいと要望すれば、開示してもらえるはずです。その上で、減額に応じるか、断るかを判断しましょう。減額を断ったからと言って中途解約になるとは考えにくいですが、減額したからといって中途解約しないかと言えば、そうとも限りません。こういった対応はケ スパイケ スで一貫したように交渉したらよいかアドバイスできません。売り上げを調べてもらって、再度ご相談頂ければ、具体的にアドバイスさせていただきます。また、よろしければ、そういったテナントとの交渉も仲介もさせていただきますので、是非ご相談下さい。

(文責:辻川)

相続税・贈与税に係る平成25年度税制改

平成25年度税制改正大綱で相続税の改正が発表されました。参国会で成立すると、平成27年1月1日以後の相続について、相続税の基礎控除が引き下げられ、課税対象者が大幅に増える見込みです。そこで、緩和措置として、小規模宅地等の特別の適用範囲が拡大されることになりました。激しさと緩和の組み合わせが、今回の税制改正のポイントです。

相続税・贈与税の主要な見直し項目

項目	改正後(主なもの)
小規模宅地等評価減	・特定居住用宅地等の対象面積を240㎡から300㎡に拡大 ・特定農業用宅地等と特定居住用宅地等との併設可能 ・特定居住用宅地等の適用要件の緩和(二世帯住宅、老人ホーム)
相続税の基礎控除の引下げ	(現行) 5,000万円+1,000万円×法定相続人数 (改正後) 3,000万円+ 600万円×法定相続人数
相続税率	最高税率を50%から55%に引き上げ、8段階の累進税率に
未成年者控除・障害者控除	相続税の未成年者控除・障害者控除の1年あたりの控除額を10万円(特別障害者に係る障害者控除は20万円)に引き上げる
贈与税率	最高税率を50%から55%に引き上げ、9段階の累進税率に 20歳以上の者が受ける直系尊属からの贈与は一部税率を緩和
相続時精算課税の適用要件	贈与者の年齢制限を65歳から60歳に引下げ 受贈者の範囲に20歳以上の孫を追加(現行は推定相続人のみ)
教育資金一括贈与の非課税措置(新設)	祖父等(母等)が、子・孫(養親等)が30歳に達するまでに支払う教育資金を一括贈与した場合について、贈与税を非課税とする措置を創設する

(注)上記の改正は、原則として、平成27年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与について適用される。死亡保険金の非課税制度の見直し(非課税が「500万円×法定相続人の数」の計算における「法定相続人の数」を、「未成年者、障害者又は被相続人の相続直前の生計一親族」に限る改正)は、行われないことになった。

また、土地活用で利用されるケースの多い、相続時精算課税も使いやすくなりま

相続時精算課税制度の見直し

項目	現行	改正後
対象	将来、相続関係に入る親から直系血縁への贈与について、選択性により、贈与時に軽減された贈与税を納付し、相続時点で清算する課税制度	同左
贈与者	65歳以上の親(父・母ごとに選択可) (26歳までの住宅取得資金贈与については年齢制限なし)	60歳以上の直系尊属 (父・母・祖父・祖母ごとに選択可)
受贈者	20歳以上の子(各人ごとに選択可)	20歳以上の子及び孫(各人ごとに選択可)
選択の自由	必ず (一度選択すると、相続時まで継続適用)	同左
控除	非課税枠:2,500万円 (限度額まで複数年にわたり使用可)	同左
税率	非課税枠を超えた部分に対して 一律20%の税率	同左
適用手続	選択を開始した年の翌年3月31日までの...A制度を選択する旨の届出書及び申告書を提出し、納税	同左
相続時精算	相続税の計算時に精算(合算)される (贈与財産は贈与時の時価で評価される)	同左

(注)上記の改正は平成27年1月1日以後の贈与について適用する。

TENPObeの部屋

このコーナーでは様々な角度から
TENPObeをご紹介します！

今回は、TENPObeホームページのご紹介です。TENPObeがファン様に注目して頂いている一番の理由は、やはり何と云っても業績の多さです。『当社業績一覧』には、今までにTENPObeがプロデュースした数多くの店舗の写真が掲載されています。もちろん、トップページの店舗写真もその一部です。(※写真構成により、一部掲載していない店舗もありますので、ご了承ください)

▼トップページ URL: <http://www.tenpo-be.co.jp>



ココをクリック！

その他、充実した内容になっています。ぜひ一度アクセスしてみてください。(文責:辻川)

コピキチ絵日記

このコーナーでは、コピキチが日頃の活動や
様々なお知らせを皆様にお伝えします！

このコーナー担当のコピキチこと小泉美生（こひきみさ）です。
今年の春からTENPObeの一員となりました！まだまだ未熟者ですが、
誠意を持って頑張りますのでよろしくお願いします！では、まずは自己紹介から..

コピキチ自己紹介



名前：コピキチ
性別：女の子
血液型：O型
趣味：読書・テレビを観ること
特技：絵を塗ること・料理
好きな食べ物：スパゲティ
性格：少々おっちょこちょいで動ずかしがり屋。
不動産の知識を身に付けるため日々勉強中です！
今月、宅建試験に挑戦しました！（結果は次回のプレスで..）

《編集後記》

ついこの間までクーラーをつけていたのに、もうすっかり冬の寒さですね..、皆様も体調にはくれぐれもお気を付け下さい。

【発行元】株式会社TENPObe(テンポビー)
〒563-0037 大阪府池田市槻木町4-3
TEL:012-750-2500 FAX:012-750-2600
E-mail:info@tenpo-be.co.jp URL:<http://www.tenpo-be.co.jp>
【発行年月日】2013年10月25日 【担当】小泉

TENPO
be