Breeze（ブリーズ）

2024年1・2月号　第32号

株式会社そよかぜパートナーズ
〒222-0033
神奈川県横浜市港北区新横浜2-15-10　ＹＳ新横浜ビル5階
TEL：045-620-7486　FAX：045-620-7487
宅建業免許　神奈川県知事（2）第29868号

国会では「少子化問題」が議論されています。国民一人あたりいくら徴収するなどの議論ばかり進んでいますが、「どういう政策をして、その結果このような効果が出るのでいくら必要です」という説明ももう少しすべきかと思います。費用対効果の部分です。

少子化対策として、子育ての現場に早くから接する経験をすることもいいのではと思います。小・中・高校生の授業で「子育て実習」を作り、実際に保育園に出向いて雑用などを手伝うことによって子育ての現場を経験し、子供に慣れるとともに子育てへの不安を取り除く目的です。また、雑用だけであっても、人手不足である保育士さんの負担を少しでも軽減させる効果も期待できます。

問題は、学校は文部科学省、保育園は厚生労働省なので、横の連携がとれるか、というところでしょうか。

代表取締役　和気智宏

相続した空家売却のための税制措置

近年、空家の増加にともない、国もいろいろな対策をしておりますが、その一つに「相続した空家物件の売却」のための税制措置があります。

自宅を売却したときに適用される**「3000万円控除」**に基づいて、相続した物件にも当てはめようというものです。**「3000万円控除」**とは、自宅を売ったときに譲渡所得（売った金額から買った金額や諸費用を引いたもの）が出ても、これが3000万円までは無税とするものです。

相続した物件が以下に当てはまれば、3000万円控除が適用されます。

〇被相続人（亡くなった方）が**相続時まで実際に住んでいた**物件
（施設等に入っていた場合でも対象）
〇被相続人がなくなることによって**空家になる物件**（他に居住者や利用者なし）
〇昭和56年5月31日以前に建築された物件
〇相続日から3年が経過する12月31日までに売却
〇売主側で売却時までに更地にするか耐震工事をすること

この税制は、昨年12月に一部改正が行われ、より適用範囲が広がりました。以前は、売却時に**売主側で更地にするか耐震改修をすること**が必要でしたが、これに加え**買主側で更地にしたり、耐震改修することでも適用される**ようになりました。

買主側が更地にしたり改修工事をする場合は、契約書でその旨の特約を入れ、この3000万円控除ができるようにしておくことが必要です。

建売業者に売却する場合は問題ありませんが、個人の方が建て替えを目的として購入する場合、途中で気が変わって空家をそのまま利用することならないよう注意しなければなりません。

このとりまとめも不動産仲介業者の役割です。

不動産投資の「利回り」

不動産の投資物件の情報をみていると「利回り〇％」という表示が出ています。この**利回り**とは投資額（不動産購入費用）に対して、年間どれだけの収入（家賃など）が得られるかという指標です。不動産情報に出ている利回りは、ほとんどが**「表面利回り」**といって、単純に年間家賃収入÷物件価格×100％ととしたものです。

しかし、実際に不動産を購入してみると、年間家賃収入は空室が発生すると変動することもありますし、物件価格の他、固定資産税や不動産取得税、登記費用、仲介手数料などの諸費用がかかります。これらを加味した利回りを**「実質利回り」**と呼んでいます。実際には実質利回りをみて不動産投資をするのですが、情報では表面利回りのみ掲載される場合が多いです。

どちらにしても銀行預金の金利より高く、うまみがありそうですが、空室や予期せぬ物件修繕などのリスクがありますのでご注意ください。

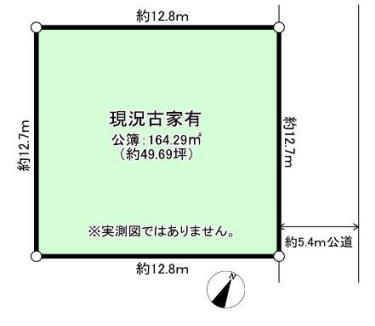
草津温泉

年明けに、日帰りで草津温泉に行きました。各駅列車とバスを乗り継ぎ、湯畑をみて、おそばを食べて、お饅頭を買って帰るプランでしたが、無料の公衆浴場があったので入ってみることにしました。しかしこれがかなりの高温で、とても湯船につかることができず、結局かけ湯だけして出てくることになりました。そして、無料であっても空いているという意味がよくわかりました。

こんどはしっかりと宿泊をして温泉に入ろうと思います。

売地　杉並区上井草三丁目

価格　9,980　万円

・区画の整った閑静な住宅街・東側約5.4m公道

□物件概要
●所在：東京都杉並区上井草三丁目●交通：西武新宿線「上井草」駅徒歩７分　「上石神井」駅徒歩12分●土地面積：164.29㎡（約49.69坪）（公簿）●土地権利：所有権●道路：東側約5.4m公道●都市計画：市街化区域●用途地域：第一種低層住居専用地域●建ぺい率：50％●容積率：100％●設備：公営水道・都市ガス・公共下水●引渡：相談●現況：古家有●取引態様：媒介