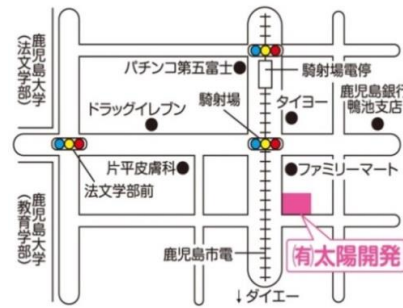


# SUNSHINE

第 81号 2014年 9月発行  
 有限会社 太陽開発  
 鹿児島市鴨池2丁目1-12 TEL099-255-3623  
 E-Mail master91@taiyou1991.com

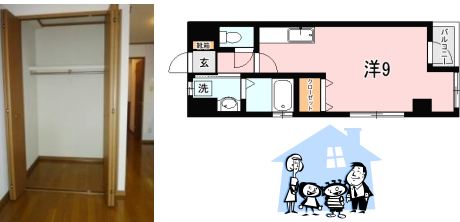


太陽開発 検索 クリック!!

## 賃貸マンション(オーナー様)をご紹介します!

今回は、荒田の「サンテラスM」というマンションを所有されております驚塚様です。当社が荒田にあった時に、社員用に駐車場をお借りさせていただいたり、お部屋の募集をさせて頂いていたりなど、大変お世話になっているオーナー様です。以前は武の方にお住まいだったのですが、交通の便やきしゃばの雰囲気などが好きだったこともあり、25年前に移られたという事でした。当時は2階建ての木造アパートで、学生さんが多くお住まいだったようです。10年前にアパートを取壊し現在の「サンテラスM」を建てられ、学生から社会人の方までご入居されています。お部屋の方は、女性の方にも安心のオートロックや、システムキッチンなどうれしい設備(^o^)洗面化粧台や脱衣所などもついて広々9帖のお部屋です! 徒歩圏内に、スーパーやコンビニなどもありますので生活もしやすく、飲食店も多い地域になりますので、お酒が好きな方にもうれしい立地となっております(^o^)

## サンテラスM オーナー 驚塚 様



今年に入って、不動産売却件数の約半分は、相続により発生した不動産取引でした。内容は、①被相続人の遺産分割が成立しており遺産を分配するために売却依頼があったケース②相続が発生し、その時点で相続人より相談があり、税理士、司法書士等と協力して相続手続きを済ませ、売却したケース等が主な内容でした。今回は、高齢化社会を迎えると同時に、平成27年1月1日以後に相続により取得する財産にかかる相続税について適用される改正の内容をご説明します。

**改正1.** 遺産にかかる基礎控除額が引き下げられます。\* 法定相続人が、配偶者と子2人の場合  
 (改正前の基礎控除額) 5,000万円+(1,000万円×法定相続人の数)  
 (改正後の基礎控除額) 3,000万円+(600万円×法定相続人の数)  
 $5,000万円+(1,000万円×3人)=8,000万円$ (遺産にかかる基礎控除額)  $3,000万円+(600万円×3人)=4,800万円$ (遺産にかかる基礎控除額)  
 \* 基礎控除額が8,000万円から4,800万円に引き下げになり、3,200万円の差が出てきます。

遺産にかかる基礎控除額(3,000万円と600万円に法定相続人の数を乗じて算出した金額との合計額)を超える場合、その財産を取得した人は、相続税の申告をする必要があります。現在、所有している不動産の評価額(路線価)と現金等を合計してみてください。  
**改正2.** 最高税率の引き下げなど税率構造が変わります。  
**改正3.** 未成年者控除や障害者控除の控除額が引き下げられます。  
**改正4.** 小規模宅地等の特例  
 上記、税制改正で、一番影響を受けるのは、控除額の引き下げです。これにより、相続税の対象者の数が増えるといわれています。次に、相続税対策についてご紹介します。対策はさまざまありますが、今回は以下の2つをご紹介します。

①所得財産の評価を下げる。  
 更地で土地を持っている場合は、そこに建物を建てることで相続税評価額を大きく下げることができます。中でもアパートやマンションを建てて人に貸すことは、多くの地主さんがとっている典型的な相続税対策です。これは所得税、固定資産税の節税にもつながります。更地に土地を建てる時に借金をすると、さらに効果的な相続税対策となります。ただし、その借金は返済可能なものでないと、返済に苦労することになります。返済可能な範囲で借金を多く作るのがいいということになります。

②生前贈与をして財産を減らしておく。  
 子供や孫に生前贈与して財産を減らす。贈与税は年間110万円の基礎控除があります。2人の子供とその家族がいる場合: 息子2人、嫁2人、孫4人 合計8人×110万円=880万円(年間880万円の贈与可能) ただし相続が発生した時点から3年以内に贈与されたものは、相続税の対象となってしまいます。だからなるべく早く生前贈与を始めた方がいいのです。

最後に、相続放棄について説明します。被相続人の借金が財産より多い為、借金の引き継ぎを免れる為に(相続とは、被相続人の負の遺産も引き継ぎます)、家庭裁判所へ相続放棄の申述書を提出する行為です。(3か月以内の申出が必要)

# Bar Wenson

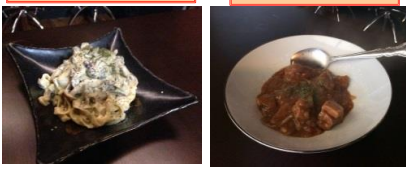


## マスター 上/菌 啓様

鹿児島市上之園町22-17

◆営業時間◆ PM19:00 ~AM02:00  
 ※駐車場1台分、近くにもコインパーキング有り!

キノコたっぷり  
カルボナーラ  
チキンの  
トマト煮込み



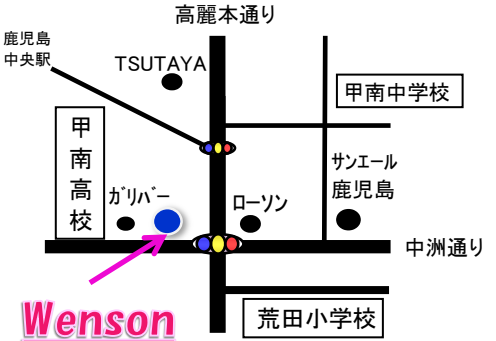
今回、ご紹介するお店は今年5月にOPENした【Bar Wenson】♪ マスターの上ノ菌さんは7年前、北九州の大学に通っており、当時アルバイトをしていたお店(Bar)で、この業界の魅力に取りつかれたそうです! その後大学を辞めて、東京で修業し、鹿児島でも料理・お酒などの知識・技術を勉強して念願のお店をもちました♪ 地域密着型で近所にお住いの方々が気軽に足を運んでいただけるようなお店づくりを目指しています!! 仕事のストレスやプライベートのお悩みをしっかりと聞いてアドバイスをしてくれますよ☆ ※私のくだらない話もたくさん聞いてもらいました(^o^w) お店オススメの「キノコたっぷりカルボナーラ」は本当にたっぷりのキノコで濃厚な味わいにフォークが止まらない美味しさです♪ マスターにその日の気分を伝えるだけであなただけのオリジナルカクテルも作ってくれます♪ 珍しいお酒が多く、ビールだけでもベルギー・ドイツ・チェコなど12種類を揃えています☆



☆世界各国のお酒☆

☆オシャレな店内☆

珍しいお酒もたくさん♡  
お好みカクテルも作ってくれますよ☆



## 今月の一冊 No.80 岩合光昭・ねこの写真集 岩合光昭ニャン歴

1950年: 寅年に生まれる。  
 1963年: 中学生の頃、西日の当たる自宅本棚で、欧州の写真家イーラ(Ylla)のネコ写真集に出会い、体が震えるような衝撃を受ける。  
 1967年: 高校生の時、友人宅で生まれて初めてネコを抱く。こんなに素敵な生きものがいるのかと涙が止まらなかった。  
 1970年: 20歳。動物写真家の父の助手としてガラパゴスに同行。ネコとイグアナが出会う場面を写真に収める。ガラパゴスを立ち去るとき写真家になろうと決める。  
 1976年: 海ちゃんと運命的に出会う。  
 1995年: 世界の都市に生きるネコをテーマに取材を始める。以後、4年間で地中海6ヶ国のネコを撮影する。  
 1998年: 国内でのネコの取材を本格的に始める。  
 2010年: 約10年に及ぶ日本全国47都道府

かわいいねこの写真と共に偉人の言葉を紹介した、水野敬也さん・長沼直樹さんの「人生はニャンとかなる!」は発行部数70万部で2014年上半期ベストセラの第2位に!

「世界ネコ歩き」に釘づけの我が家のねこ



この夏、鹿児島市の黎明館で動物写真家・岩合光昭さんの「ねこ」展、「いぬ」展が開催されました。南日本新聞社、NHK鹿児島放送局主催だったからでしょう、期間中南日本新聞にはほぼ毎日広告が掲載されていましたので、お気付きの方も多かったのではと思います。入場者が7万人を超えたことなので、実際行かれた方もいらっしゃるかもしれませんね。私ももちろん足を運び、会場での写真集を購入しました。岩合光昭さんと言えば、NHKBS7プレミアムの『岩合光昭の世界ネコ歩き』が面白いですよね。私はもちろんのこと、我が家のねこ達もこの番組が大好きで、放送が始まるとTVの前に二匹並んで見入っています。左記の岩合さんのニャン歴に初めてネコを抱いた時こんな素敵な生きものがいるのかと涙が止まらなかったとありますが、私もひよんな成り行きから二年前にねこを二匹飼う事になり、なぜ50年もねこ無しの生活を送ってきたのらう、と悔やんだ程です。子供たちは、20代のうちに会えて良かったと喜んでいます。ねこの写真集と言えば『人生はニャンとかなる!』も今年は大ヒットしましたよね。ねこの写真集も各種動画も人々の心を捉えて離しません、それぞれ皆さん我が家のねこが一番なんですよ。この二冊の本はどちらも太陽開発の事務所においてありますので、見いらして下さい。