



# 不動産通信



発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副会長 豊田 昌之



4月の桜もあっという間に散り、早くもゴールデンウィーク、既に初夏のような日差しが感じられる今日この頃ですが、休みとなると当然、家族サービスに翻弄される毎日でした。友人ファミリーと一緒に秩父にある羊山公園にて芝桜を見学、長瀬の川下り、木更津への潮干狩りに、バーベキューなどなど、大忙しでヘトヘトです（笑）。まあ、この時期、宅建業界も各法人団体も総会が行われ、年度初めで会合も多数あり、家族とゆっくり過ごす時間ありませんでしたので、気分転換にはなりました。



さて統一地方選挙も各地で盛り上がり、板橋区でも坂本区長が3期目の当選をされました。区議会議員選挙も各候補者が朝から晩まで熱心に地元を回り、身近な選挙だけに立候補者も支援者も知り合いが多く、いろいろと応援を頼まれる事もありました。文京区議会選挙でも同じ宅建協会東京都本部青年部会出身で、日本のラグビー業界でも有名な友人（国学院久我山⇒明治大学⇒サントリー⇒日本代表）が新人ながら3位当選というすばらしい成果を上げました。国、都、区と繋がりには当然ありますが、私達の地域の整備、活性化、絆を深める為に尽力するのは、本来は区長、区議会議員の仕事であり、これをあまり都や国に求めるのは、利益供与に繋がる可能性があります。国政を司る国会議員（板橋区は文部科学大臣の下村博文代議士）は、出身地域の利益に特化しないで、やはり国全体の国益を考えて、その仕事を優先的にする為に選ばれている事を国民も理解しないとイケません。国の仕事は、「経済」「教育」「防衛」「外交」です。時には出身地域に不利となる事も国益優先となるならば貫いていくくらいの志がないと国政は任せられないでしょう。現在、私は宅建協会城北ブロック青年部会（板橋区、豊島区、練馬区、北区）を代表して協会本部に出向し「本部青年部会筆頭副会長」という役をもらっていますが、これも私利私欲ではなく、まして単なる名誉が欲しい訳でもなく、若い業界の人達の地位、業務環境の向上、それが消費者への還元となる事を信じてボランティア的に働いています。そんな若い人達の情熱や結束力は、宅建業界だけでなく、法人会などの他団体でも多くみられます。今の自分ができる事を最大限努力する、そんな事を思いながら日々過ごしていきたいと思っています。さて、安倍総理が米国議会で歴史的なスピーチをしました。時として強いリーダーシップは大切です。批判を受けても信念をもって進んで行く事は魅力を感じます。しかし、国のリーダーは言葉だけを発するのでは野党と同じです。アベノミクスは誰もが実現を望んでいるものであり、机上の空論としない為にも、大企業だけを優先順位として、株価、為替に頼った経済政策を早く軌道修正して、实体经济主義に移行してもらいたいと私は思っています。5月から国家公務員と国会議員の賃上げがあるのを知っていますか？歳費に至っては年間421万円も引き上げられるのです。民間が厳しい状況なのに国会議員は定数も減らず給料だけはアップ。野党も与党も自ら身を削る事をせずに、何を国民にうたてていくのか？私は疑問に思います。

## カスタマイズリフォーム



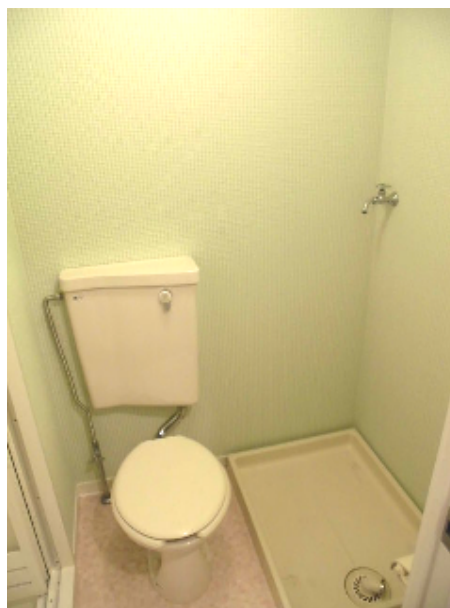
4月はかなり賃貸市場は沈静化してしまいましたが、前回ご紹介した分譲賃貸の1DK物件、リフォーム完成からわずか10日で申込みをいただき成約となりました。カスタマイズリフォームは効果抜群。そして同じ建物内で1R物件のリフォームのご依頼をいただき、この度完成。ご紹介しましょう。

### 「築29年SRC造14階建の3階にあるお部屋、間取1R ユニットバス3点セットからトイレを分離、アクセントクロスでおしゃれに再生」

賃料75,000円、分譲マンションの賃貸物件。駅近で商業地にあり、間取りは1R、同建物の同じ間取りの物件が他社では6万円前後で募集されている中、カスタマイズリフォームを行い、付加価値物件として募集中です。



前回リフォームした部屋と同じコンセプトでアクセントクロスはライトグリーンを側面と正面、更に梁のある天井部一部に貼りました。その他はオフホワイトのクロス貼り。床は明るい白木調のCF。キッチンにはIHに変更し、木部はすべて白で塗装。便利グッズの壁面フックと玄関に鏡を設置。ちょっとした小物使いも人気の秘密です。



UB3点セットからトイレを分離し、隣接する脱衣所に設置してバストイレ別を実現しました。

## 日本に住む世界の人々1



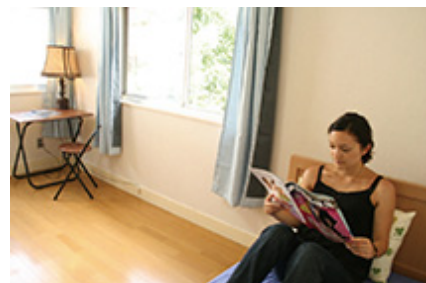
東京オリンピックの開催が決定し、「おもてなしの国」日本に観光で訪れる外国人も多くなりました。震災直後は激減しましたが、近年、アジア諸国からの観光客が増え、その中でも中国人の比率は群を抜いています。かつて日本に「出稼ぎ」というイメージで来ていたアジア圏の外国人、今はもう禁句です。中国はもはやGDPでは日本を抜いていますし、台湾、シンガポール、タイ、韓国などの富裕層が日本にこぞって来日しています。「中国人観光客の爆買い！」そんな事が報道されていますが、これを見て多くの日本人が「品がない」「成金だ」と嫌悪感を抱いているのも事実です。しかし、それをチャンスとばかりにキャンペーンを展開し売り付けているのは日本の販売店。この姿、かつてバブル期の日本人を見ているようではないですか！先日、銀座の人気鮎店ミシュランで2つ星をもらった店が、外国人観光客に対して差別的な扱いをしたとの事で日刊ゲンダイが批判記事を書いた事が話題になりました。しかし、よくよく調べてみると、このお鮎屋さんは大変気さくでありながらも、素晴らしい仕事をする名店だそうです。ミシュランに掲載された事で外国人、特に中国人富裕層が予約をしてくる事が多くなりました。ところが、彼らは平気でキャンセルをし、それが当たり前だと思っているとか。わずかカウンター12席のお店、キャンセルにより半分のカウンターが空いてしまい、その日に仕入れたネタも無駄になってしまい店の経営が苦しくなってきたらしいのです。そこで常連のお客様を大事にしたいと言う事



で外国人の予約にある一定の制限を設けたそうです。一日何組までとか、ホテルを通じて予約をして欲しいとか。その程度の事で差別だと騒がれ、日本のマスコミが外国人援護するような記事を掲載する事は本当に正しい事なのか疑問です。しかし外国人は面倒だと排除する事は、やはり差別に繋がります。日本の住宅経営には、これまで外国人に取っては差別と思われても仕方ない風土がありました。先ほどのお鮎屋さんの話とはまったく性質も違います。既

にハイテク分野の企業は多くの外国人従業者を雇用していますし、今後、益々国際化が進みます。むしろ日本は遅いくらいです。少子化問題にも繋がる事ですが、重労働分野も外国人の力が必要となるのです。そうなった時に住宅を提供しない訳にはいきません。それをビジネスチャンスとするかどうか？ここには、日本の文化、習慣、礼儀、そして、「おもてなし」の精神を我々と共に外国人にも教える必要があります。教育とコミュニケーションで解決できる問題なのです。「中国人は・・・」「韓国人は・・・」と国籍だけで判断してしまう事は悲しい事です。私達だって「日本人は・・・」と嫌悪感を持って言われ

ると腹が立ちます。アメリカ人やヨーロッパ諸国など、西洋圏の人達に対しては、今度は苦手意識や言葉の壁、威圧感を感じて敬遠する傾向もあります。本当は国籍ではなく、個人と個人の間取引であり、信頼なのです。私も3年間の海外生活経験者ですので、気持ちは良くわかります。日本での外国人留学生の数は現在約19万人。既に東南アジア5カ国に対してもビザ発給要件緩和措置が取られ、技能実習制度も成果を上げ、IT企業では積極的に優秀な人材



を確保するようになってきました。その結果、留学生30万人計画が政府で打ち出されています。世界では留学生の獲得競争が過熱しています。現在、日本の生活習慣、文化について日本語学校でも指導が行われ、不動産業者も外国人従業員を雇用し、契約内容の説明を十分に行い、トラブルを回避するような傾向になってきています。「連帯保証人」という独特な制度がある日本では、外国人に対しては保証会社を付けることで家賃トラブルも回避できるようになりました。しかし、まだ着いて来れていないのが、実はオーナー達なのです。苦手意識を少しでも改善できると、もしかして日本人以上に気さくな関係が構築できるかもしれません。「人類皆兄弟」って誰かが言ってましたね。(笑)

## 税務教室 7



平成 27 年 1 月 1 月から所得税の最高税率が 40% から 45% にアップしました。住民税 10% を合わせると 55% の税率になります。所得税は累進課税ですので、たくさん稼いでいる方ほど税金の負担が大きくなる仕組みになっています。これに対し、所得が大きい人ほど得をする制度があります。これが今話題の「ふるさと納税」です。ふるさと納税とは自分が貢献したいと思う都道府県や市区町村に対して、ふるさと納税として行う寄付金の事です。けっしてご自分の出身地域に納税をすると言う事ではありません。個人が 2,000 円を超えて行った寄付に対し、所得税が軽減され、さらに住民税からも控除される制度です。寄付の見返りとして地元食材や特産物、特典等をもらう事ができます。これが今過熱している事で話題になっています。還元率 50% なんて自治体もあるくらいです。自分が住んでいる自治体に納めている地方税の一部を他の自治体に移転する事により、税金の使い道を選択できるようになりました。

### ふるさと納税 人気の自治体

ふるさと納税 調べ 2014 年 11 月

1位 鳥取県 琴浦町

2位 北海道 上士幌町

3位 鳥取県 倉吉市

4位 北海道 当麻町

5位 愛知県 岩倉市

平成 27 年 4 月以降の寄付については寄付先が 5 か所までの場合には確定申告が不要となりました。また寄付金の上限も従来の 2 倍に引き上げられ、事務手数料 2,000 円は掛りますが、寄付金控除をめいっぱい受けることができる限度額として住民税所得割 2 割（目安）が設定されており、その額を超えた分は純粋に寄付となり持ち出しとなります。ふるさと納税は「節税」と表現されることがありますが、所得税、住民税、寄付金のトータルの支出は変わらない為、厳密には節税ではありません。

#### ●ふるさと納税による控除額の概要

##### ①所得税の寄付金控除による減税額

$$(\text{寄付金} - 2,000 \text{ 円}) \times \text{所得税率} \times 1.021$$

##### ②住民税の控除（通常分）

$$(\text{寄付金} - 2,000 \text{ 円}) \times 10\%$$

##### ③住民税の控除（特例分）

$$(\text{寄付金} - 2,000 \text{ 円}) \times (90\% - \text{所得税率} \times 1.021)$$

※ただし、控除できる金額の上限は住民税所得割が苦の 2 割まで

不動産を売却して利益が出る場合には所得税・住民税が共に増額し、限度額自体が大きくなります。賃貸物件を売却する場合には 3,000 万円特別控除も使えない為、多額の税金が発生します。そこで、ふるさと納税を利用する事で全国から特産物が送られてきますので、その分、お得感が上がるという事です。最近では電化製品を還元するところもあり、必要なものがあるならば、税金と引き換えに？品物をもたらす事で家計も潤うかもしれません（笑）。税金もちょっとした工夫と知識で納税者が得をすることがあります。私もさっそくふるさと納税を開始してみましよう。（^\_^）

