



## 【社長から～心にとめておきたい言葉】

大きな困難が降りかかってきたら、自分も大きくなった証拠

【まごころ通信】by小峰裕子

### 第59話 取り分

「生活笑百科」というNHKの長寿番組、実は随分長いことファンで家にいるときは必ず観ています。暮らしのもめ事を漫才にしてゲストがジャッジ、弁護士に「先生どないなっとりますの？」というものです。

世相だなあと思うテーマのひとつに「相続」がありますが、近頃気になる言い回しがあります。それは遺産の相続分のことを「取り分」と言っていることです。相続では誰がどれくらいもらえるかについては「法定相続分」という法律で定められていますね。相続分は権利でもありますから「取り分」と言ってもかまわないのですが、ちょっと待った！その遺産を築いたのは自分じゃないですよ。

偶然にも去年から今年にかけて「親の預貯金」を元手に不動産投資を始めたいという、お子さん側からのご相談が続きました。親からすれば、子どもの未来のためにこれまで貯めた預貯金を使って欲しいという気持ちなのでしょう。お子さんは30才前後と若い方ばかりですが、きっと年齢を重ねるほどに親に深い感謝と尊敬の気持ちを持つことと思います。なぜなら親が一所懸命築いた預貯金は「取り分」という権利ではなく、与えて頂いた親心に他ならないからです。

「ではその預貯金を元手に借入れをして〇千万円の不動産オーナーに！レバレッジを効かせて収益性を高めましょう！」などと口のうまい営業マンにはならないでくださいね。それも間違いではありませんが、見通しの甘さから「資産家」が「悲惨家」になるのも不動産投資です。まず皆さんに望むことはオーナーと二人三脚で共に歩める実務家です。私たちにとってオーナーは複数でも、オーナーからすればたったひとつの管理会社なのです。



## ■□■—————11月の記録—————□■□

### 【今月の自己申告ノルマ:達成】

今月は、若林さんが自己申告した売り上げ目標を達成しました。社長より業績給が支給されます。

### 【今月の売上トップ】

賃貸仲介手数料トップ 若林さん  
売買仲介手数料トップ 藤原さん



### 【今月の管理受託物件】

今月の管理受託はありません。  
がんばりましょう。



### 【酒匂店長より】

お互い社員を大事にしましょう。社員を大事にできなければお客様も大事にできません。

### 【11月の社内研修会】強制参加

11月15日(木)16:00～17:30

テーマは「事業再生と不動産売却問題」。講師は行政書士の佐藤賢太先生でした。社長と飲む日は箱崎の「たべたか屋」でした。



### 【しあわせ倍増コラムのご案内 ホームページ掲載】

小峰裕子さんがWEBコラムを執筆しています。今月のタイトルは『その仕事は相手を幸せに出来るか』です。HPでは、ブログやフェイスブックなどで日々の取り組みや様子を観ることが出来ます。

<http://taiyo-f.jp/column>

### 【相続アドバイザー協議会寺子屋に参加しました！】

11月9日(金)小峰勇治さんがとびうめ信用組合総代会に出席しました。

11月17日(土)社内レクレーションで「篠栗九大の森」に行きました。その後、餃子と唐揚げのお店「玉香」で打ち上げでした。

11月30日(金)小峰勇治さんと裕子さんが相続アドバイザー協議会寺子屋九州の勉強会に参加しました。テーマは「卓越した資産管理のスキルと哲学が成功の秘訣」、講師は株式会社クライフ代表の唐津亮氏でした。

## 固定資産税について

建物や土地などを所有していると支払わなければならない「固定資産税」。毎年納税通知書が届き、支払う必要のある税金ですが、意外にどのようにして決められ、どこに納税しているか知らない方も多いようです。

知っている方は知っているかと思いますが、固定資産税は地方税ですので、「市町村」に納めている税金です。

固定資産税は①土地②建物に別々に税金がかかります。土地も建物も共通していることは、資産価値が低ければ税金は安く、資産価値が高ければ税金は高いということ。

では、その固定資産税は誰が、どのようにして決めるのでしょうか。

興味のある方は見た事があるかもしれません。固定資産税が決定されるまでには計算方法が決められています。

**固定資産税評価額(課税標準額) × 1.4% (標準税率)**  
では、固定資産評価額について。

まずは①土地に関してですが、国が定めた地価公示価格が元となります。地価公示価格のおよそ70%の金額が固定資産評価額となり、使用用途に応じて(居住用、更地、農地など)税額が算出されます。この土地の地価公示価格が3年に一度見直しになりますので固定資産税も原則3年に一度見直しが行なわれます。②建物に関しては土地と異なり築年数が経てば老朽化し、価値が下がります。このため、再び同じ建物を新築した場合どのくらい費用がかかるのか(再建築価格)によって大枠が決められ、さらに経年による減価等を考慮し課税標準額がきめられます。木造戸建てであれば20年~25年ほどで下げ止まるとのことです。

もし固定資産税評価額等に不服がある場合は市税事務所に相談することもできます。

実は知らないことの多い固定資産税のこと。普段、あまり深く考えずに納税していますが今一度ご自身の不動産の評価額などを見直してみたいはかがでしようか？



## 【12月のお誕生日】

12月のお誕生日はいません。



## 【特別社内研修】全員強制参加

12月13日(木)店舗営業は14:00で終了してください。

14:00~ コンプライアンス清掃

16:00~ 社内研修会 テーマは「相続の基本」、講師は 酒匂房信さんです。

18:00~ 社長と飲む日

## 【月次報告会議】任意参加

12月4日(火)7:40~8:00

8:00~8:30は町内清掃を行います。

## 【素直塾】全員強制参加

12月25日(火)14:00~15:00 御祈願と御礼(宮崎宮)

## 【月次営業会議・異見会】

12月11日(火)18:00~19:00

## 【早朝勉強会】任意参加

12月18日(火)8:30~8:50

テーマは「組織と役割」です。

## 【今月の社員】 酒匂房信



寝つけない方にオススメです。私は寝る前にスマートフォンを耳元でにおいてネット小説等を聞いています。おもしろく聞いているのですが、たいてい5分もたずに寝てしまいます。音を聞かずに寝るとそれなりに時間がかかりのに不思議です。調べると、無音状態であると日常の事を色々考えたり気になったりして寝つけにくくなります。逆に外部の音が聞こえる状態では脳神経はそちらに気を取られ、睡眠の妨げになる要素が薄くなり、かえって寝つきがよくなることもあるそうです。確かに電車に乗ると音と振動につられて眠くなりますね。電源はタイマーで切れるようにしておきます。いつも昨晚の続きからスタートです。おかげでひとつの話を聞き終わるのに相当な日数がかかってしまいます。オススメな内容は・・・こっそりお伝えしますね。

