

街の不動産屋さんがつくるタウン誌。住む知る 文京

SUMU SHARU BUNKYO

2014
Autumn Issue
秋号



【茗荷谷・大塚編】

気軽に入れて財布にも優しいお店はここ！
素敵な「こだわり」で美味しくもてなしてくれる

Interview
Vol.7.8

The Power of JKHome

実用春日ホームグループ社員にインタビュー！

●藤江大介 [実用春日ホーム株式会社 茗荷谷店]

●三木愛子 [実用春日ホーム株式会社 茗荷谷店]

ファミリー向け特集

子育て世代の 住まいづくり

今からでもおそくない
住まいの相続税対策

+++++++ ファミリー向け特集 ++++++

子育て世代の 住まいづくり

～文京区で叶える理想のファミリーライフ



住まいづくりは幸せづくり。
大切な家族が暮らす場所には
何が必要でしょうか？
家族みんなで幸せになる
理想の住まいを考えましょう。

音 羽、春日、小石川、千駄木、西片、根津、白山、本郷、弥生、湯島—なんと響きの良い地名でしょう。さすが「ふみ(文)のみやこ(京)」と言われる文京区。ほかの区とはちょっと趣が違います。これらの街を愛し、この地に住んだ作家・文化人は、

夏目漱石、竹久夢二、幸田露伴、石川啄木、と枚挙にいとまがありません。高名な病院、学校、名所・旧跡、美術館・博物館、庭園・公園、ホテルなどがバランスよく集まっているのもこの地域の魅力。こんな街に家族で住めたら最高ですね。

本当に知りたいQ&A

気持ちよく家族暮らしをスタートさせるために

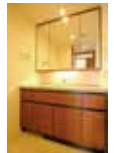
- Q1.** ファミリー層に人気の間取りは？
Question **A** 3LDK以上が人気。ただここ最近の傾向として、子ども部屋への価値観の変化がみられ2LDK以上という希望も増えてきています。「リビングの使用変化」というのがキーワードのようです。
- Q2.** 物件の探し方で重視するところは？
Question **A** 小さめ子育てファミリーでは、「間取り・部屋数・生活・教育・周辺環境の良さ」などを重視しているようです。さらに、子ども目線で見ると「安全で育てやすい環境」が一番の希望のようです。小学校・中学校の学区へのこだわりも強いようです。
- Q3.** 購入の際の住宅形態は？
Question **A** 一番多いのが一戸建てで、なかでも比較的価格を抑えやすい「建売住宅」が人気です。小さな子どもさんがいる家庭ですと騒音等を気にしないですむので好まれるようです。次に、子どもの増加や成長に伴い引越しをしやすいマンションを選ぶ傾向になっています。
- Q4.** マンションを選ぶポイントは？
Question **A** マンションを選ぶ際にチェックしたいポイントは「遮音性」「間取り」「室内設計」「耐震性能」の4つ。小さな子どもさんがいる場合の騒音問題は、構造や仕様によっても違いがあります。また、中古マンションの場合では築年数や施工会社によっても大きく変わってきますので床、サッシ、壁のスペックを数値で確認しておきましょう。

Special Selection

【資料請求番号】No.18344

千石の閑静な住宅地の 築浅高級デザイナーズマンション

【物件種目】
賃貸マンション(2LDK)
【賃貸条件】
220,000円
管理費 10,000円
敷金2ヶ月・礼金1ヶ月
【物件名】
ディアナコート文京千石
【所在地】
文京区千石3-18-9



ほかにもあります！
ファミリー向けオススメ物件はこちら。





平成25年度税制改正が国会で成立し、相続税の改正が発表されました。相続税は「基本控除額」が引き下げられ、課税対象者が大幅に増える見込みです。

平成25年度税制改正成立!

今からでもおそくない 住まいの相続税対策

基礎控除「減額」で課税対象者が増加!

■ 相続税基礎控除額 (平成27年1月1日以降の相続より適用)

	定額控除額	比例控除額
改正前	5,000万円 +	1,000万円 × 相続人の人数
改正後	3,000万円 +	600万円 × 相続人の人数



※ 遺産の金額が基礎控除額を超える場合、相続税の申告が必要

例 家族4人(父、母、子供2人)で、父親が死亡した場合



相続遺産	相続人
自宅 + 預貯金 = 計8,000万円	妻、子、子

■ 課税遺産総額 (上記のケースの場合)

改正前	改正後
課税価格	課税価格
8,000万円	8,000万円
基礎控除額	基礎控除額
8,000万円	4,800万円
課税遺産総額	課税遺産総額
0円	3,200万円
課税対象	課税対象
ゼロ	3,200万円
納付税額	納付税額
0円	175万円

改正前: $5,000万円 + 1,000万円 \times 3人分$

改正後: $3,000万円 + 600万円 \times 3人分$

※ 納付税額は、配偶者の税額軽減を法定相続分まで活用

CAUTION **今まで「ゼロ」でも、この先税金がかかる可能性あり!**

相続税は不動産を活かすことで節税ができます! 次ページの活用プランを参考に検討下さい。詳しい内容は、実用春日ホーム各店舗へお気軽にご相談下さい。



プロと一緒に考える「相続税対策」 ～相続税評価額を減らす不動産活用～

【相続税評価額】相続税や贈与税を計算する基になる課税価格のこと。評価額が下がると相続税も軽減されます。

PLAN 1 不動産投資



【メリット】

- 現金は評価額の下げようが無いいため、不動産に転換して評価額を下げる。
- 賃貸不動産は「貸家建付地」として評価すると評価額が下がる。
- 家賃収入などの収益が得られる。

PLAN 2 資産の組換え

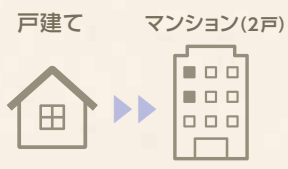


【メリット】

- 資産の一部を売却して、賃貸併用住宅に建て替える(または購入する)など、収益性の高い不動産に組換えることで負担を軽減する。
- 賃貸併用住宅は賃貸部分に関しては、「貸家建付地」として評価額が下がる。

※ 自宅建物の一部が賃貸住宅になっている住まい

PLAN 3 自宅の買換え



【メリット】

- 同床面積の戸建てとマンションの一室ではマンションの方が評価額が低い。
- マンションなどの区分所有建物にしておくと、遺産分割がしやすい。
- 夫婦2人に適した広さ。

※上記の内容は平成25年3月29日に国会で成立した「平成25年度税制改正」によるものです。上記プランはいずれも参考例で、ご売却ご購入その他条件により異なり、適合しない場合があります。また資産の組換えにあたり、税金・諸経費がかかります。お客さまの資産状況、物件により課税評価額が異なります。

[茗荷谷]

馳走ダイニング文蔵

ちそうだいにんぐぶんぞう



旬の鮮魚ならここ

春日通り沿いの気軽に入れる居酒屋ダイニング。ぜひ注文したいのは、目利きの料理長が毎朝築地で仕入れる鮮魚料理。お通しからメインまで手を抜かない料理と店自慢の日本酒で至福のひとつときをどうぞ。ランチもオススメ!



1 お店で一つひとつ焼き上げた卵焼きは冷めても美味。



1 料理長が選んだ鮮魚はさすが光りかたが違います!



2 お品書きも良い雰囲気です。

☎ 03-3944-6217
住 文京区小日向4-5-17 STK茗荷谷1F
時 月～金 11:00～14:00(LO13:30)
月～土 17:30～23:00(LO22:00)
休 日曜日・祝日



茗荷谷・大塚編

後楽園編

根津編

気軽に入れて財布にも優しいお店はここ!

旬な食材を使ったアットホームでコスパ抜群のお店を新発見



[茗荷谷]

きなり屋

きなりや



ラーメンだけじゃない

昔ながらの中華屋さんならここ、きなり屋。各種ラーメンからご飯ものまでメニューも豊富。オリジナルのきなり屋ラーメンは野菜たっぷりで女性にも人気。具の詰まった大ぶり餃子もオススメ。回鍋肉の上に目玉焼きがのった「ホンコンラーメン」は、インパクト大で味も量も大満足!

1 ラーメンと回鍋肉の刺激的な出会い! 野菜もたっぷり「ホンコンラーメン」

2 ポリューム満点であっさりとした食べやすい餃子は女性にも人気

☎ 03-5976-8269
住 文京区小日向4-5-11
時 月～土 11:00～28:00
日曜日 11:00～23:00
休 なし



[茗荷谷]

加賀廣 茗荷谷店

かがひろ みょうがだにてん



Happy! Hoppie! ならここ

都内を中心に約50店舗展開している加賀屋グループの系列店。お料理は加賀屋系の基本メニュー&基本ドリンクはもちろんのこと、ホッピーを入れるスペースが無いほどのナカの量には驚き! 昔ながらのメニュー札にある料理はどれも絶品のものばかり。

1 昔ながらのメニュー札



2 「とりあえず」に最高な冷やしトマト(左)と揚げたてほくほくのポテトは程良い塩加減にケチャップがびっちり(右)。



1 昭和の風情残す店内

☎ 03-3943-0569
住 文京区小日向4-7-2
時 月～金 17:00～23:00
土 17:00～22:30
休 日曜・祝日



実用春日ホーム株式会社 店舗紹介

文京区に9店舗！ぜひお近くの春日ホームへお越し下さい。

11月21日
NEW OPEN !!

白山店

〒113-0021
東京都文京区本駒込 1-2-5

T 03-3830-7055

F 03-3830-7056

定休日：水曜日

営業時間：9:30～18:30
(土日・祝祭日も同じ)

アクセス

都営南北線本駒込駅 徒歩3分
都営三田線白山駅 徒歩3分



① [春日店]

TEL: **03-5684-0801** (9:30～18:30)

東京都文京区小石川1-6-1 ㊿水曜日
春日駅A4番出口・A5番出口を出てすぐ

③ [小石川店]

TEL: **03-5684-0891** (9:30～18:30)

東京都文京区小石川2-22-4 ㊿水曜日
後楽園駅8番出口を出てすぐ

⑤ [西片店]

TEL: **03-5684-0805** (9:30～18:30)

東京都文京区西片1-15-7 ㊿水曜日
春日駅A6番出口を出てすぐ

⑦ [茗荷谷店]

TEL: **03-6902-5021** (9:30～18:30)

東京都文京区小日向4-5-15 ㊿水曜日
茗荷谷駅1番出口から徒歩2分

② [根津店]

TEL: **03-3822-1617** (9:30～18:30)

東京都文京区根津2-15-13 ㊿水曜日
根津駅1番出口から徒歩2分

④ [後楽園駅前センター]

TEL: **03-5805-0820** (9:30～18:30)

東京都文京区小石川1-2-2 ㊿なし
春日駅6番出口を出てすぐ

⑥ [後楽園店]

TEL: **03-5804-0855** (9:30～18:30)

東京都文京区春日1-15-9 ㊿水曜日
後楽園駅4b番出口を出てすぐ

⑧ [茗荷谷駅前サテライト]

TEL: **03-6902-5023** (9:30～18:30)

東京都文京区小日向4-7-12 ㊿水曜日
茗荷谷駅3番出口を出てすぐ

地元に根付いているからこそ、お客様に「文京区」の本当の価値をお伝えすることが出来ます。

担当者の「生の声」で、文京区の最新情報をお知らせしています。

www.jkhome.com

「実用春日ホーム」と検索して下さい。(PC・携帯共通)

▶▶ **実用春日ホーム**

検索



発行／実用春日ホーム株式会社

企画制作／実用春日ホーム株式会社「SumuShiru Bunkyo」制作係

この冊子に関するお問い合わせ

編集制作／有限会社クリエイト・ジェイ TEL:03-5802-9595

