

わくわく 夢ニュース【土地活用】

3階まで吹き抜けなダイナミックな
エントランスのRCマンション

4戸×3階 12世帯 75m²の3LDK
エントランスが真ん中にあるので、全室角部屋になります。
1坪タイプの広々ユニットバス付です。

2015

8月
No.032



新築マンション・戸建賃貸 入居者様に人気の設備・仕様をご紹介!

最近の賃貸住宅は競争が激しく、いかに周辺の物件と「差別化」を図るかが安定経営のポイントです。今回は、一部人気の事例をご紹介させていただきます。これから賃貸経営をご検討される方に、少しでもご参考にしていただければと思います！

ロフト

木造戸建賃貸の屋根裏を利用した有効スペースです。5帖程の広さが確保でき充分にお部屋として使えます。



1616 サイズのお風呂

やはり大きなお風呂は入居者様に人気です！足をのばし、ご家族と一緒に入浴可能です。



専用庭

1階のお部屋のメリットとして人気です。専用庭がある部屋は必ず喜ばれます。

屋上 ペントハウス

マンション最上階を利用した塔屋になります。眺めの良い空間は、物件の価値が高まり、ステータスの象徴といえるでしょう。



土地活用事業部
坂

カウンター テーブル

リビングの一部にパソコンスペースとして最適です。



防犯対策

オートロック、防犯カメラはご家族や女性に安心していただけます。





最新賃貸事情



賃貸物件の内容で、家賃が高くても入居が決まってみました。ファミリー向け賃貸物件では、お風呂の追い炊きが1位、エントランスのオートロックが2位インターネット無料が3位などですが、トップ10に入ってきたものが、浴室換気乾燥機でした。これは単身向けでも同様です。外に洗濯物を干すことに抵抗のある女性に人気が高く花粉症でアレルギー反応のある方がどんどん増加している現在では今後も人気設備の上位に入つてくる可能性が高いといえると思います。ファ

ミリー向けではトップ10に入つていない設備でも、単身向けで欄外からトップ10に入つてきた設備があり、それは洗浄機付便座でした。これは、現在の日本で住宅に75%以上の普及率となつてゐるので、若い方には当たり前で、設備としてついていないのは考えられないという反響が読み取れます。私の子供の頃には無かつたのですが、弊社の20代前半のスタッフは物心ついたときには既にあつたと言つていましたので、単身向けに入居しようとしている若い学生さんであれば、尚のこと、あって当たり前の設備ということでしょうか。また、オートロックやホームセキュリティー、TV付インターホンや防犯カメラが上位に入つてゐることから、賃貸物件に対しても安

全性を求めていた」とも分かります。」のようには、入居対策を講じる場合の指標として、このような、家賃が高くても入居が決まる設備ランギングなどを活用して、できるところから手を加えてみるのも、空室対策になるのではないか。他の資料を見てみると、学生と社会人の比較がありました。学生の選択肢の上位が通学時間・駅近で利便性を重視しているのですが、社会人では間取りや広さを重視する傾向があるようです。つまり、「自身の物件がどのエリアにあるの



か対象の入居者は単身の学生か社会人かファミリーかななど、誰に向いているのかを検討し、その対象入居者がどのような設備を希望しているのかを踏まえて、物件に手を入れることが重要ですね。ターゲットがばらばらでは設備に対する費用をかけても意味が無くなってしまふかもしません。これら新築の賃貸物件を検討されている方は、市場をよく調査して他の物件と競合しないように検討してみてください。



土地活營業(愛知支部)西尾

大人の相続四日市店

の活用の方法



相続の問題は、いつどのようなものが発生するのかは誰にもわかりません。相続税の計算はできますが、兄弟間の仲が悪くなったり、不動産の件で第三者ともめる場合も出てきます。また先日政府・与党は7月7日(火)、次のような記事を発表しました。

『有効な遺言による相続を条件に、一定額を相続税の基礎控除額に上乗せして控除する「遺言控除』を新設する方針を固めた。遺言を普及させて遺産相続をめぐる紛争を抑止し、若い世代へのスマートな資産移転を図るほか、在宅介護の促進などを狙っている。

早ければ平成29年度税制改正での実施を目指す。相続税は、遺産総額から基礎控除額(今年1月から3千万円+法定相続人1人当たり600万円)を差し引いた上で税率をかけて算出される。遺言控除が新設されれば、税金のかからない遺産が増える。制度設計は今後詰めるが、控除額は数百万

円を軸に検討する。仮に300万円の遺言控除であれば、30万×165万円の減税となる。』

このような法案が政府から発表された場合には、遺言の内容や作成の仕方をマスターし、自分の相続税の控除にあてる準備が必要になります。このような外部要因により相続の準備の方法が変わる場合があります。その時の準備の為にも、いつも情報にアンテナを張っている必要がありますし、相談できる相手を探しておく必要があります。

それらの事が一度に解決するのが、大人の相続四日市店です。月に2回の大人の相続塾のセミナー、や、相続相談員による無料相談受

付など、相続に関する駆け込み寺の役目を果たします。相談に寄つていただければ、相続カルテを作成します。家族構成や簡単な相続税の計算は把握しておくのが良いでしょう。

是非一度大人の相続四日市店をご利用ください。相続相談員がお待ちしております。月2回のセミナーのご案内は、幸せ相続のHPかお電話でお問い合わせください。

SHIAWASE SOUZOKU つなぐ、つながる、資産形成 幸せ相続株式会社

セミナーのご案内は 幸せ相続の HPまで!

節税のプロフェッショナルたちが 幸せな相続を実現するためのポイントを伝授。<http://www.shiawase-souzoku.com/>

相続に関する悩みはすべて解決!

専門家へ無料で相談できるポータルサイト



オトナ
大人の相続
<http://www.otona-souzoku.com>
大人の相続 検索

専門家による相続お役立ちコラム続々掲載中!



幸せ相続(株)代表取締役
宮内



イベントレポート

笑って!学んで!知つて! 得するセミナー開催!!

日時:2015年7月4日(土)



平成27年7月4日(土)ゴールドトラスト春日井店にて、金沢みらい共同事務所・森欣史氏をお招きし「相続百人一首」遺産相続の失敗事例と対策」の講演を開催しました。梅雨の雨の中、多くの方にご参加いただきありがとうございました。

相続には百人百様のトラブルが起ることもです。相続対策を短歌形式で紹介していただきまし

た。相続の問題は難しい・重い話だと思いますが、五・七・五・七・七のリズムに乗つて、事例をご紹介していただく講演は、相続をより

身近に感じることができます。



た。

講師・森欣史氏からは、「遺産相続では、単に財産を継承するだけでなく、親の生き様や、「自分の死後も、子供達が兄弟仲良く、残された自分の妻(夫)を支え合つて、幸せに生きて欲しい」という、親の気持ちをも相続することが重要です。」「遺言は個人最後の ラブレター きちんと遺して 円満相続」

ご参加者からもアンケートであつて、参考になりました」「失

敗や解決の実例が面白かったですね」などお声を頂きました。

2015年1月11日(日)

相続税の改正がありました。家族の平和のためにも是非一度相続についてご家族で考えてみてください。元気な時にこそ、将来について考えてみてください。明るいこれからが見えてきます。



土地活事業部
鈴木

ゴールドトラスト春日井店では、セミナーや落語、周りの皆様のお役にたてる情報を発信させていきますので、是非皆様お誘いあわせの上、春日井セミナーに参加してみてください。皆様のお越しを心よりお待ちしております。

王道の相続対策の考え方 はじめの一歩



相続税の増税で、今まで関係のなかつた方も相続税がかかるかどうか心配なので、計算してもらえませんか?というご相談を受けますが、実際に資産を分析しますと相続税がかからなかつたり、相続税は少額で対策を講じれば問題解消できる方がたくさんいらっしゃいます。「知らない・分からないから心配」ということなのです。

しかし、今後相続税がかかる方は増えてまいりますので、相続税対策の基本パターンをご紹介させていただきます。

- ①マンション・アパートを建築する
- ②養子縁組／相続税法上、実子がいる場合は1名。実子がない場合は2名まで可能。
- ③配偶者贈与／居住用財産2,000万円は非課税。
- ④小規模企業共済／500

万円×法定相続人＝非課税
⑤生命保険／500万円×法定相続人＝非課税

この5つを組み合わせることで相続税対策はほとんど完了してしまいます。

①のマンション・アパートは②以降の対策を実行する為の資金を準備する為にも有効的です。さらに日本の税制は建物を建てることを優遇しています。

【例】建築費1億円

全額借り入れにて建設。借地権割合50%・借家権割合30%の場合。

1億円で建設した建物が相続税の評価に直しますと、なんと3,500万円の評価となります。

建物の相続税評価は固定資産税評価額となつておりますので、建設費のおよそ60%、賃貸として人に貸しているので借

家権30%を軽減できますので、結果3,500万円になります。

マンション・アパートを建設するまで必要かは、現在お持ちの資産を分析することでわかつてまいります。私どもには相続専門のスタッフもおりますので、気軽にご相談ください。



土地活営業(三重支部)
加納



ゴールドトラストスタッフ紹介



土地活用事業部
春日井店 フィールドスタッフ
内田

●誕生日：9月5日生まれ
●星 座：乙女座
●出身地：愛知県

持ち前の笑顔とパワーで頑張ります。

春日井店のフィールドレディーとして入社し、二年がたちました。もともと営業の仕事が大好きで、たくさんの方とお話し出来て、とても充実した毎日を送っています。

プライベートでは、中学1年生と小学5年生の男の子二人の母なので、毎日が慌ただしく、怒ってばかりの毎日を過ごしています。

【今後の展望】

まだまだ勉強することばかりなので、みなさまの声を聞かせていただき、少しでもお役にたてるよう努力していきたいです。

これからも、持前の笑顔とパワーで頑張っていきたいと思いますので、よろしくお願ひします。

GOLD TRUST

土地活用事業部イベント情報

空家に潜む危険!!セミナー

◆8月11日(火) 場所:四日市市ときわ1-2-15 大人の相続ビル

子供に見せられない! あの磯野家の相続争いとは?

◆8月21日(金) 場所:名古屋市中村区名駅4丁目4-38 ウインクあいち 1310号室

◆8月22日(土) 場所:四日市市諏訪町2-5 四日市商工会議所

これさえあれば怖くない もめない相続のためのコツ教えます!

◆8月25日(火) 場所:四日市市ときわ1-2-15 大人の相続ビル

相続対策 ここだけ押さえればもう安心

◆9月11日(金) 場所:四日市市ときわ1-2-15 大人の相続ビル

マイナンバーで変わる? 本当に必要な相続対策

◆9月25日(金) 場所:四日市市ときわ1-2-15 大人の相続ビル

ゴールドトラスト株式会社 土地活事業部

愛知支部：名古屋市中村区名駅3-11-22 IT名駅ビル1階

TEL:052-588-2020

三重支部：四日市市ときわ1丁目2-18 TEL:059-359-5559

ご意見募集

• • • • • • • •

今後、各コーナーにて



『質問したいこと』

『相談したいこと』など、

皆さまからのご意見を募集しております。その他に『開いて欲しいセミナー』『特集して欲しいテーマ』などのご要望でも結構です。

皆さまの貴重なご意見をお待ちしております。ご応募の際は、

巻末のアンケートハガキを
ぜひご利用ください。

※イベントは変更になる場合がございます。予めご了承ください。