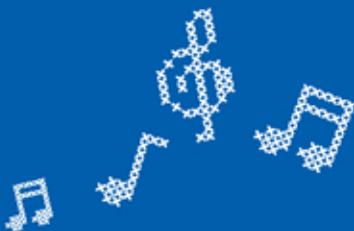


わくわく

夢



ニュース【土地活用】

女性から人気を集める
南欧風デザインマンション

2戸×3階/6世帯/65m²/2LDK
中央にエントランスがあり、全室角部屋となる為、隣とのプライバシーを守ります。
国道沿いにあるこのマンションは、非常に目立ち、自慢できるマンションです。

2016

3月
No.039



デザイナーズ マンション完成!



黒のタイルを基調に白いタイルでアクセントをほどこし、遠くからも目を引く洗練されたデザインに仕上りました。

マンション名
ラ・クアドリフォリオ
「La Quadrifoglio」



イタリア語で四葉のクローバー
(幸せ)を意味します。



お部屋のカラーバリエーションは9世帯すべて違います。オーナー様のこだわりと想いが込められています!



今回は2月に完成しました新築デザイナーズマンションをご紹介させていただきます! 建設地は、鈴鹿市神戸1丁目です。近鉄鈴鹿駅から徒歩1分の利便性の良い商業地なります。

今回建設いただくオーナー様は弊社で3棟目の建築になりますので、今まで以上に設備、仕様、デザインにこだわりを持って打ち合わせを重ねました。デザイナーズマンションの魅力である「お洒落さ」がふんだん盛り込まれた内容になりました。建物の規模は3階建9世帯のRC造(鉄筋コンクリート)になり耐震性、遮音性に優れた内容です。間取りもエリア最大級の50m²の1LDKタイプであり周辺の競争物件との「差別化」と、入居者様がそこに住むことで「ステータス」が感じられるマンションになることは間違いないありません。



コンクリートの打ちっぱなしみたいですがクロスです。お洒落に仕上りました!

土地活用事業部
坂



最新賃貸事情

先月号でも書かせていただきましたが、民泊事業がどんどん過熱しているようですね。東京都では大田区が解禁になることを踏まえて、参入する企業も増加しているようです。ある会社では、自社で管理している物件の中から20戸くらいの許可申請を行つて、受理されれば、早速運用開始するとのことです。この会社は旅行代理店と組んで、航空券のネット販売と、宿泊施設である民泊物件を繋ぐサービスを行つて運用するようです。また他にも、中古不動産物件を一旦取得して、リノベーションを行い、短期間の民泊でリノベーション費用を捻出しその後、リノベーション済の中古物件として売却や、賃貸物件として活用するような方法を考えているようです。家主さんだけではなく、多方面での民泊事業への参入が今後も増える傾向にあるのは間違いないようです。しかし、海外からの旅行者を中心の民泊事業は、トラブルも聞こえているので、ビジネスチャンスとして捉え、積極的に参入する企業もあれば、慎重派の企業や家

主さんも沢山おられるのも事実です。



民泊が注目されている現在、
ちょうど前によく耳にしたシェアハウスを覚えていらっしゃいます
でしょうか。様々な方が同じ屋根の下に住むことで、メリットを得るこ
とができるもので、現在も人気があります。
ご近所付き合いを同じ建物の中で行い暮らしていく生活スタイルですが、ここにも新たな入居獲得の方法を考案している会社がありましたので、ご紹介したいと思います。

ど、離婚を期に、家財道具なしで引越しをする女性に向けたサービスがあります。特に、若い女性の離婚の増加が顕著な為、離婚したシングルの女性をターゲットに、充実したサービスの物件を作ることで、入居を促進する方法を取ります。



名駅が超人気エリアとなつてゐる状況です。やはり、再開発がどんどん行われている名駅は注目を集めしており、ある仲介業者さんは問合せが昨年対比、125%に達し成約率も同様に向上去してゐるそうです。愛知県内の三河地方では自動車系の企業活動が活況で、社員の移動の為の物件契約が増加しています。三重県は四日市市を中心には家電メーカーの工場の統合などの影響により、こちらも活況な状況となつてゐるそうです。

四日市の家主さんは、この繁忙期を逃さないように、仲介業者さんと協力して満室経営を是非行っていただきたいと思います。



土地活營業(愛知支部)西尾

相続の問題は常に軌道修正が必要です

お父様が相続税対策と言つてご自身の判断で9年前に某有名ハウスマーカーで賃貸アパートを建設されました。銀行から5,000万円の借入をしてその時相続をする予定の長男が連帯保証人となりました。それから9年。お父様は認知症となり、賃貸アパートの管理は同居している長女が見る事になり、長女が確定申告をする事になりました。管理といつも某ハウスメーカーの関連会社が括借上げを行っていますので実際の入居者の管理はすべてお任せです。通帳を見ていれば家賃は定額入ってくる状態にはなっていませんが…。9年経過し、この長男は色々不安な事が出てきたので相談したいという事でお話をお聞きする事になりました。

①当時連帯保証で印鑑を押した気がするが条件を全く把握していない。
 ②当時家賃は46,000円だったのに借上会社が来て家賃を40,000円にしてくれないかと同居している長女に言い、勝手に家賃値下げの交渉に同意してしまった。
 ③今後修繕が必要になってきた時に多

額の請求がくるのではないか心配。
 ④自分はもう定年を迎える事になったので、特別雇用枠があるがもう働きたくないと思っている。無職になった時にアパートローンの返済を、家賃で返済できなくなれた時の原資が無くなるので不安。

⑤現時点でアパートを売却したいとも考へるができるのか。

⑥最近兄弟の仲が悪い。本当にアパートを自分が相続できるのか分からなくなってきた。

当時はお父様も元気で、自分で確定申告をするほどのアパート運営に熱心な方でした。が、認知が急に現れています。在では状況判断も難しい状態となってしまいました。この相談者の方に限らず、お父様が相続税対策などアパートマンションを建設されて、その後相続人はアパート経営に興味が無かつたり遠方だつたりでアパート経営が難しい場合もあります。売却される物件は築15年、20年が多く大半はこのように相続人が運営するのが嫌で売却するパターンが多くあります。しかし、本当はお父様

が残されたアパートを上手く運営して今度は自分の不労所得とできるよう準備するのが理想です。

私がまず相談者の方と一緒に行動した事は、連帯保証人になっている事実を把握し借入状況の確認から入りました。一緒に銀行に行き資料を取り寄せました。一括借上契約書の内容も精査しました。連帯保証人になっている物件の通帳管理を長女に任せている事はトラブルの元なので長男が管理する事になりました。もし、物件を売却した時の土地建物の評価額と売買価格の査定を行いました。繰り上げ返済をしたほうが良いのか、修繕計画の検定も行いました。

相談者の方は当社とコンサルタント契約を結んでいただき定期的に状況を確認しています。すでに認知症になってしまったお父様の事を考えると土地建物の売却はできませんのでお父様がお亡くなりになら後どうするのかを考えています。

相続の問題は時間が経過することに変わっています。専門のコンサルタント

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

☎ 059-351-7830(ナヤミゼロ)

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

に相談し常に軌道修正を行う事は必要だと思います。
是非そのような方は幸せ相続にお問い合わせください。個別のカルテを作成し情報共有をする事ができます。初回相談料は無料です。



イベントレポート

日時：2016年2月12日（金）・13日（土）

「FLOWER OF LIFE 向陽」 現場見学会開催！

2月12日（金）・13日（土）の2日間にわたり、津島市に新しくオーブン予定の弊社最新サービス付き高齢者向け住宅（以下サ高住）「FLOWER OF LIFE 向陽」の現場見学会を開催いたしました。



「FLOWER OF LIFE 向陽」は津島市の調整区域内にあるデイサービス付きのサ高住です。戸数は47戸、デイサービスは最大45人まで収容可能です。最新の介護設備を揃えており、充実した施設となっています。

見学会当日は、サ高住の建築を希望されている方や入居をご希望の方を中心多くの方にご来場いただきました。特に、13日（土）には菓子まき・餅まきを開催し大変盛り上りました。



見学会当日は、サ高住の建築を希望されている方や入居をご希望の方を中心多くの方にご来場いただきました。特に、13日（土）には菓子まき・餅まきを開催し大変盛り上りました。

ご来場者様は、写真なども撮影されながら真剣な様子で施設内を見学されました。「内装がとてもきれいで清潔感がありますね。」「食事もすべてついてきて楽でいいですね！」「近所に住んでいるので将来は入居したいで

す。」などのお声も多数いただき、サ高住の良さを感じていただけたのではないかと思います。

ゴールドトラストでは今後も施設の見学会やセミナーを多数開催予定です。弊社HPにて随時イベント開催情報を更新いたしますので、ご興味がございましたら是非お申込みください。皆様のご参加を心よりお待ちしております。



土地活事業部
船越

2016年のトレンドは 民泊・時間貸し・ITというのは本当か!

2つ目は『**時間貸し**』。これまで
はマンスリーマンション・ウイークリー・マンションはありましたが、賃貸住宅の空いている間、時間単位で貸す事例が増加すると考えられております。個人レッスンや趣



市場に大きな影響を与えることは間違ひありません！

年は法整備が進むので、賃貸住宅からの参入する流れがあります。今から旅行者などにホテル代わりに賃貸住宅を貸すというものであります。東京都大田区や大阪府の条例成立、政府が規制緩和を打ち出すなど、法整備もすすんでおり、住宅関連企業が民泊ビジネスへの参入する流れがあります。

味のサークル活動などで場所を探している人も多いので、空いている部屋でタイムリーに案内ができるば空けておくよりもいいのではないかでしょ？ 最近はネットが発達しておりスマートフォンで調べて予約できるサービスも出てきているようです。

3つ目は『**IT**』の進化。不動産取引の契約時における重要な事項のIT化に注目です。すべてがパソコンやスマートフォンで済むようになり、会わずにすべてをITで完結できる日が来るかもしれません。



土地活営業(三重支部)
加納

いう「スマートロック」が開発され、鍵の受け渡しもせずに遠隔操作で室内に入ることができるようになりました。このシステムと民泊時間貸しの概念をマッチングできれば賃貸業の幅も広がってくるかもしれません。空室対策は既成概念から脱することが近道かもしれません。



ゴールドトラストスタッフ紹介



幸せ相続 四日市店
大森

- 誕生日：12月23日生まれ
- 星座：やぎ座
- 出身地：東京都

幸せな相続に関する質問にお答えします。

“幸せ相続”にて、相談員として勤めております、大森と申します。

相続にまつわる様々な問題の“解決の糸口”として、各専門家の先生の協力のもと、相談される方が抱える問題を適切に解消できるように、活動を行っております。

時として、相続問題は、家族間に亀裂が生じる場合があるので、相談者の方はもとより、ご家族

皆様が幸せに導けるよう、努めて参ります。

【今後の展望】

相続を誰に相談すればいいか分からず、ご不安をお抱えの方が多いと聞きます。

どなたでも、気軽に相談に訪れることができる店舗展開を目指して参ります。

土地活用事業部イベント情報

◆4月15日(金)

会場／三重県四日市市ときわ1丁目2-15
大人の相続ビル 四日市店

◆4月16日(土)

会場／名古屋市中村区名駅3丁目11-22
IT名駅ビル 1階
カンファレンスルーム1A

仮称『相続事例セミナー』

第1部 講師/入居率99.6%の532戸オーナー
久保川 議道氏

第2部 講師/川上・原法律事務所 西脇 健人氏

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆
三重県四日市市ときわ1-2-15 大人の相続 四日市店
TEL:059-351-7830 FAX:059-351-7831

インターネットで相続の相談! 大人の相続ポータルサイト

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

「専門家登録」も随時受け付けております。
まずは「大人の相続」へアクセス!

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。