

わくわく 夢ニュース【土地活用】

持家のような住み心地の
戸建賃貸住宅

2棟/3LDK/72.86m²
アパートでの良くある隣地との音のトラブルを気にせず生活できます。
戸建賃貸は入居者からの需要が多く、安定した賃貸経営が見込めます。

2016

6月
No.042



来月より着工させていただく 高齢者向け住宅のご紹介



*バスはイメージです。

今回は今月より鈴鹿市末広町で着工させていただく
サービス付き高齢者向け住宅のご紹介をさせていただきます。
約700坪の敷地には53部屋の居室と同人数分のデイサービス施設を擁し、
ゆとりの広さの各種室内レクリエーションスペースや
屋外には散策スペースも設けました。
内外デザインもこれまでの高齢者住宅とは一線を画す、
明るくモダンなものとし、時代を先取りした
地域一番の高齢者住宅になるものと自負しております。
完成しましたら、またこちらの紙面にてお知らせさせていただきます。



土地活用事業部
錦

最新賃貸事情



不動産投資が活況です。上場企業になどにお勤めの方々が、将来の年金不安を受けて不動産投資を積極的に行っておられるようです。今までには、地主さんの特権のような土地活用が不動産投資と思われがちでしたが、年収のしっかりと方々は資産を増やすという観点に立って、支払った年金が自分たちには返つてこないのではないか。と考え、良い不動産物件を購入し、資産を増やそうとされている方々がいます。

給の年齢が65歳から、今後さらに後ろ倒しになる可能性や、年金額自体が少なくなることで、老後の生活に対して不安を持っている方が多いようになります。

今まででは中古不動産購入の投資を行うことが多かつたのですが、中古不動産といふもののリスクが見えにくいうことが多い、私の知っている投資家さんは、中古物件を購入まい、修理費用がかさんでしまったことや、オーナーチェンジによる入居者とのトラブルが発生し、退去費用をきちんと支払っていたらしく事ができず、自腹を切つてのリフォーム工事が発生をしなければならなくななり、スタート段階で出費がかさんでしまったことを悔やんでおられました。

しかし、全体的な修理やりフォームを終えた段階で、出費は少なくなり、収入的に安定したそうです。しかも、この投資家さんは、数年間だけ所有し、物件を売却され、キャピタルゲインを得ることもでき

たそうです。不動産投資としては、成功された形ですね。しかし、なかなかこのような成功パターンまで続けることができず、中古物件購入後、途中で売却せざるをえないケースも多く、キャピタルロスに陥る事もあるようです。このように、中古物件の見えないリスクを考えないでよい方法としては、土地と建物をあわせた新築購入をする方法ですね。

法としては、土地と建物を売をしています。土地と建物のセットとなる為、実質の手残り金額はほとんどゼロになるようですが、購入するサラリーマン投資家は多いようです。

このような物件購入ができる方の条件は多々あるようですが、日本の将来に対する不安を持っていることがこのような行動に走らせる原動力となつていると思われます。将来に不安のあるサラリーマンの皆さんに対しても、弊社でも物件のご用意はできますので、お問合せいただければと思います。手残りの残る不動産投資を吟味してお勧めしています。



ある企業では、優良な土地にローコストの賃貸建物を合わせて、不動産投資をしたいサラリーマン投資家向けに販売しています。



土地活営業(愛知支部)西尾

住まなくなつた自宅を放置すると 土地の税金が6倍になる

高齢者施設に入居する方で、以前住んでいた自宅をそのままにして施設に住まわれる方が多くいらっしゃるそうです。弊社グループ会社のゴールドエイジに訪問し施設長の方にお話を聞いてみました。やはり実際に自宅をそのままにして入居される方が多いそうです。ちなみに、私の実家は市営住宅なので、もし両親が施設に入居した場合は賃貸ですから解約するか、しばらく様子を見てやはり解約する事になります。しかし、賃貸ではなく、自宅を所有している方でしたら子供さんがすでにその家を出ている場合には簡単には売却したりせず①相続の時までそのままにしておくか、②施設での費用に充てる為にいずれかは売却をするという事になると思います。しかし、この2つの方法に皆様十分に気をつけてください。

まず高齢者施設に入居し①

自宅を空家にし相続の時までそのままにしておく。这种方法についてですが、H27年に「空き家対策特別措置法」が施行され「特定空家」に対して税金の増税が実行される事になりました。住宅を所有すると土地と建物に固定資産税と土地計画税を毎年納める事になっていますが、住宅の場合、この土地の固定資産税が更地の時よりも6分の1で済んでいたのを「存じだたた」で済んでいたのか、自宅を所有しているが住まなくなつても自宅を解体して更地にすると土地の固定資産税が今までの6倍になつてしまふので古くなつて住まなくなつても建物を解体しないという事が多く起きていました。そうすると古くなつた建物が放置され、台風や地震で2次災害をもたらす可能性も出てきます。知らない人が勝手に住みついたり、ゴミの不法投棄、放火、犯罪の現場などになつたりと

危険な事ばかりになります。そこで、住まれていない、管理されていないと判断された住居には解体しなくとも更地と同じ税金が課される事になりましたので、空家を適正管理するか、解体するか、活用するかの選択に迫られる事になりました。ですから、何も知らずに、自宅を長い間空家にすると、大幅な増税を受ける事になります。

高齢者の方が施設に入居する場合の準備の1つとして自宅をどうするかについてはすでに述べた通り、家族と十分に家族と相談する必要があります。空家にしないためには適正な管理をする、活用するという方法にはどのようなもの

用 地	固定資産税課税方法(年間)	例:課税標準額60坪で2000万円の土地
更 地	課税標準×1.4%	2000万円×1.4% = 28万円
住居用地	課税標準×1.4%×1/6	2000万円×1.4%×1/6 = 4.6万円

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

のがあるのが、この場合にも絶対に知つておかないとけない重要な事がありますので、次回そのお話をしたいと思います。



相続事情

ぶっちゃけセミナー開講!

日時:2016年5月14日(土)



5月14日(土)ゴールドトラスト名古屋本社にて、あすなろ行政書士事務所の行政書士・渡辺尚美氏を講師にお迎えし、「エンディングノート」は「始まりのノート」をご講演いただきました。当日は、多くの方にご参加をいただき、誠にありがとうございました。

セミナーでは、エンディングノートと遺言書の違いや、書くことで得られるメリットなどのエンディングノートが持つ特性から、その書き方、書いた後のことまで、わかりやすくご説明をいただきました。また、エンディングノート・相続のご説明だけではなく、「エンディングノートは、いつ

書く物だと思いますか?」など、参加者の方への質問を交え、その回答を踏まえた上でご講演を進めていただきました。以前に比べて、よく見かけるようになつたエンディングノートですが、何のために書くのか?誰のために書くのか?そんな入口の部分が不正確なご参加者様が多くなったように思います。

セミナー受講者様からは、「今日聞いた内容を踏まえて、参考に考えていいたい」「帰りにエンディングノートを見に行きます」等のお声もいただきました。エンディングノートに対して多くの皆様がご興味を持つていただけたと思います。

「まだ先のことだから…」とお考えの方も見えるかと思いますが、「病」「老い」「死」は常に隣にいるものです。誰もが生を受けた時から死に向かって歩みを進めています。



土地活事業部
齋藤



す。今日から始まる未来を自分らしく生きる事が一番大切です、とおっしゃつてみました。

ゴールドトラストでは今後もセミナーや座談会を多数開催予定です。弊社ホームページにて随時イベント開催情報を更新いたしておりますので、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。

マイナス金利影響かどうかは分からぬが 融資金利は1%を切ることも可能になっています!



私は現在、賃貸住宅融資を担当しています。多くの金融機関に融資の相談に行きますが、賃貸住宅融資の金利は非常に低くなってきたと感じております。これはマイナス金利になつたからでしょうか。そうでもなく融資は比較的低水準に入っていたようになります。その頃に銀行に相談して平成27年末ぐらいから賃貸住宅の融資は1%を切ることができました。銀行は顧客の資産背景によって金利は大きく変動しますが、住宅金融支援機構【旧公庫】はお客様の資産背景に関係なく低金利で借りることができます。現在の住宅金融支援機構融資の金利は以下の通りです。

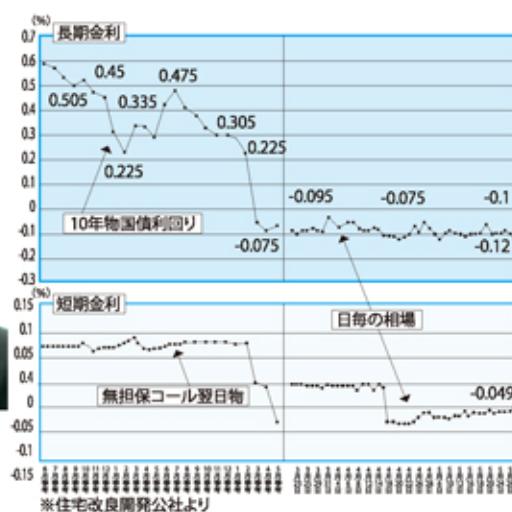
機構5月参考金利は35年フル固定1.56%、当初15年固定0.87%。機構5月参考金利は、35年フル固定（繰返制限ありの場合）が1.56%と前月と同じ、当初15年固定（繰返制限ありの場合）が0.87%とこれも前月と同じとなっています。

非常に低い金利ではありますが、新築でしか利用でききないのが弱点です。しかし、既存の賃貸住宅をお持ちのオーナーさんでもうまく借り換えをしているようです。借り換えとはもともと借りていた銀行さんからより良い条件の金融機関に変わることです。これは、マイナス金利の影響はあるようです。各金融機関は顧客の囲い込みをしたいのでも非常に低い金利で提案してきています。既存物件融資だけではなく、中古物件の融資も非常に活発になつ

参考金利	当初15年固定		35年フル固定		10年物国債利回り (前月25日)
	地上制限利用あり	地上制限利用なし	地上制限利用あり	地上制限利用なし	
H27.10月受付分決定金利 H28. 1	0.98 %	1.23 %	1.66 %	1.89 %	0.28
H27.11月受付分決定金利 H28. 2	0.96 %	1.21 %	1.64 %	1.87 %	0.225
H27.12月受付分決定金利 H28. 3	0.89 %	1.14 %	1.57 %	1.80 %	-0.065
H28.1月受付分決定金利 H28. 4	0.87 %	1.13 %	1.56 %	1.79 %	-0.095
H28.2月受付分決定金利 H28. 5	0.87 %	1.12 %	1.56 %	1.78 %	-0.075



土地活用事業部
加納



※住宅改良開発公社より

てきてますので、賃貸オーナーにとっては非常にチャンスかと思います。家賃をあげることは難しいと思いますので、支出を減らす努力つまり金利交渉は必ず実施すべきです。

私も仕事柄お付き合いのある金融機関・積極的に動いている担当者との接点もありますので、ご興味ある方はぜひ銀行に行く前にご相談ください。きっとお役に立てる話ができると思います。

ゴールドトラストスタッフ紹介



ゴールドエイジコンストラクション
設計・積算
高根

- 誕生日：1月6日生まれ
- 星 座：やぎ座
- 出身地：和歌山県

「設計・積算としての役割」を
常に考えています。

ゴールドエイジコンストラクション営業部 設計・積算の高根です。

平成27年8月1日から15年ぶりに建設業界に復帰し、瞬く間に10か月が過ぎ、現在は浜松フォース様サ高住新築工事の監理技術者として工事進捗状況の確認や各種行政検査の立ち合い、設計業務、積算業務では見積書作成、営業社員の事

務サポート、経理部門・介護部門とも携わっています。

【今後の展望】

積算として、概算見積書の作成を充実させ、営業社員がより契約をあげられるように貢献していきたいと思っています。

土地活用事業部イベント情報

◆7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

◆7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

13:00～

開場

(仮題)

第1部 13:30～14:40 土地活用の目的と順位
講師／入居率99.6%の532戸オーナー 久保川 譲道氏

14:50～16:10

第2部 相続事案から考える相続対策のコツ
講師／税理士法人エスペランサ
代表社員・税理士 吉田 博幸氏

16:10～

第3部 個別相談

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>
大人の相続 検索
059-351-7830(ナヤミゼロ)

「専門家登録」も隨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。