

わくわく 夢ニュース【土地活用】

重厚感のあるクラシカル
モダンデザインマンション

2戸×3階、6戸、70.6m²、3LDK
全室角部屋で隣も物音を気にせず生活ができます。
1坪タイプのユニットバスでお子様と一緒に入ってもゆったりと入浴できます。

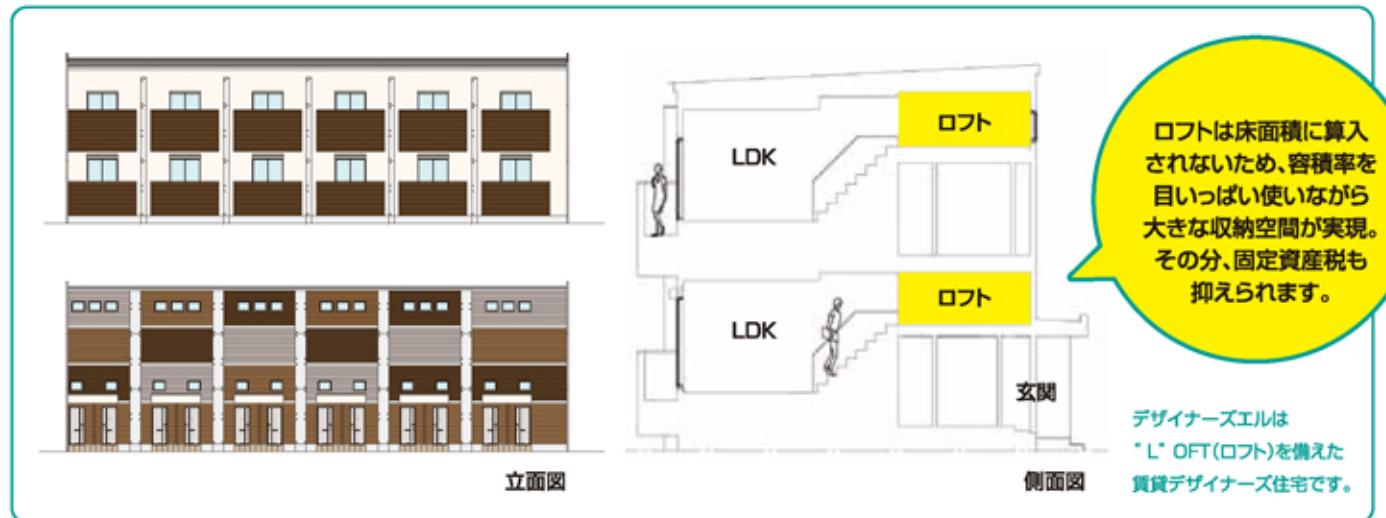


2016

7月
No.043



セットプラン着工現場のご紹介 「土地」+「新商品デザイナーズエル」



今回はセットプラン着工現場と新商品のご紹介させていただきます。

セットプランとは「土地」+「賃貸住宅」を合わせて販売させていただく商品の事を言います。

ここ数年弊社でも、先祖代々の土地を利用する土地活用から、土地を所有されていない一般のサラリーマンの方や不動産投資家様への契約実績が増えております。

現在、四日市市大井手にて新商品の「デザイナーズエル」を

建築させていただいております。(平成28年10月完成予定)

近鉄湯の山線松本駅からも近いエリアという事もあり、

差別化が図れる単身者向け大型ロフト付き木造賃貸を12戸配置し、

収支バランスの取れたプランをご提供することが出来ました。

今後においても収益性があり賃貸需要が見込める土地を収集し

「セットプラン」のご提案を強化して参ります。

ご興味のある方は是非お問い合わせください。



土地活用事業部
坂



最新賃貸事情

先月に続いて、不動産投資について考えてみます。先日、不動産会社の営業担当の方と話をしていましたところ、「名駅まで徒歩数分で100坪の角地の優良物件が出るみたいですよ！どなたか紹介いただけませんか？」とのことでした。私、「坪単価どれ位ですか？」営業担当者さん「1,200万円です」私、「12億円…。紹介先を思いつきません」というような会話をしました。100坪で、12億だそうですね。私は、景気の悪い時代に社会人となり、不景気という時代の真っ只中をすごしてきました。ですから、バブル景気は知らない世代ですが、100坪12億で購入する人がいると思うと、これがバブルの時代のような感じなのかと思いました。というように、土地代が高騰中です。土地からセットで建物を建てようとしても、土地代金が高騰し、しかも建築費も上げ止り状態。家賃はどうと、土地の勢いのようには上がつ

ていません。したがって、相当な良い土地を購入するチャンスがあれば、スピード勝負で購入する必要があります。これは一と/or思つたら購入して、入居者さんが喜ぶ建物を建築して、家賃収入を得られるような状態にすると、将来も安心です。

売却することを視野に入れつつ運用するのであれば、構造体にもこだわる必要があるですね。木造の減価償却期間は22年です。鉄筋コンクリート造は47年です。軽量鉄骨造は19年であることから、各減価償却期間を過ぎた物件を売りたいとなった時には、マイナス要因になりえますので、ご注意ください。



大手メーカーであっても、中小の建築会社であっても、この償却期間は変わりありませんので、お忘れなく。

とは言つても、償却期間を過ぎても、魅力的な物件は存在していますし、高額で取引されています。家主さんがきちんとメンテナンスを続ければ、償却期間以上であつても、魅力を失わないといふ例ではないでしょうか？

私たちは、入居者さんがどのような物件を探しているのかを、知つていいません。空室ができたら、リノベーションをして、家賃を上げてでも入居者さんに選んでもらえるように、情報を集めていられないといけないと思います。

現代の建物は、木造だからと言つて全部木でできていることはないので、償却期間の22年は少々短いように感じます。しかし、他に物件を所有しているオーナーさんであれば、使わないのに、経費



計上できる減価償却は魅力的で、支払う税金を少なくして、手元にお金を残し、他の物件の魅力を増大させるべく、リフォーム、リノベーションに注力し、良い入居者さんに気に入つていただき、長く住んでもらうことが、安定の定石ではないでしょうか？土地と建物をセットでご紹介をしています。詳しくはお問い合わせください。



土地活営業(愛知支部)西尾

認知症になつても

不動産の活用をする方法

さて前回は、高齢になつて施設入居を考えた時に、残してきた自宅を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かという場面を考えました。

①の相続の時までそのままにしておくと、残された空家が老朽化した場合空家法が適用され土地の固定資産税が6倍になる可能性があるので、どのように自宅を管理するのかは決めておかないと費用がかかつてしまいますがよという事でした。では、②施設での費用に充てる為にいずれかは売却をする事を目的に、空家になつた家を管理会社などに任せた状態良くしておけば問題は無く売却する時を迎える事ができるのでしょうか。結論から申し上げますと、これも非常に危険です。高齢になつた不動産所有者が認知症になつた場合に、この土地建物はいくら夫・妻、その子供であつても変わって不動産

を処分するつまり売却をして現金化する事はできません。では、「後見人制度」を利用して後見人に代理で不動産の処分をしてもらってそのお金を認知症になつた人に変わって管理してあげるかもしれません。ここにも落とし穴があり、後見人は認知症になつた方の財産を減らす行為はできません。不動産を現金化するだけであれば「見財産を減らす事で現金は増えるかもしませんが、せんがそれよりも先に売却行為は不動産が無くなるつまり減るわけで、その行為への代理は後見人は出来ない事になります。

では、認知症になつてしまつた場合にこの不動産はもう何もできなくなつてしまうのでしょうか。「はい、そうです」としか言えません。お亡くなりになり相続を迎えた人が決まるまでは何もできません。であれば、高齢になつて、施設入居の為に不動産を処分し現金化するのは認知にならうかどうかも分からぬのに早い段階で決断し、売却して現金化しておくしかないのでしょうか。

一つだけ方法があります。それは「信託法」を使った契約による財産の管理办法」というやりかたがあります。認知症になる前に、所有者である高齢な母親が委託者となり、不動産を管理してくれる人(例えば長男)が受託者となります。この二人の間で「信託契約」を交わしておけば、もし委託者である母親が認知症になつても、長男の判断でいつでも自宅を売却できるという事です。この自宅は事前に長男に相続されたと同じ状態になりますが、お母様が生きている間には贈与税も譲渡税もかかりません。

この「民事信託」という契約行為は、色々な相続の場面で活用できます。

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

きる新しい制度です。

施設入居されていて、自宅の管理に不安のある方は是非ご相談ください。皆様にあつた方法をご提案することができます。



相続事情

ぶっちゃけセミナー開講!

日時:2016年6月24日(金)



ゴールドトラスト名古屋本社にて、菅井幸彦税理士事務所 菅井幸彦氏を講師にお迎えし、「元国税調査官がぶっちゃけ！大切な財産を1円でも多く残すための方法とは？」をご講演いただきました。当社で菅井先生にご講演をいたしましたのは2回目となります。人気講師である菅井先生のセミナー。30組32名様のご参加と、満席の状態でした。

セミナーでは、「知って得する、相続税最新情報」を始め、元国税調査官による最新の相続税制の傾向とそこからの影響・その対策方法まで、誰にでもわかるようにご説明い

ただきました。
相続対策・相続税対策の3本柱である「円満な遺産分割」「納税資金の準備」「相続税負担軽減」。そして、元国税調査官だからこそお話しできる、最新の相続税調査事



績とその状況。そして注目の集まる「民事信託」。図解を用いながら、講演していただくことにより、ご参加者様も納得しながら公演を聞いていただけたご様子でした。

セミナー受講者様からは、「他のセミナーをぶっちゃけるくらいのセミナーでした。」「最新の相続税情報を聞くことができる機会は滅多にないので嬉しい」等、うれしいお声もいただきました。本セミナーを機に、ご自身の相続税対策を見直す機会としていただければと思います。

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。



土地活事業部
齋藤

民泊事業に政府が日数制限を閣議決定!!



現状では家賃8万円の部屋で一泊7,000円に宿泊料を設定し、運営を行なった場合、仮に清掃費や光熱費などの必要経費を一泊あたり3,000円とすると利益は4,000円となります。損益分岐点は255泊となり日数上限がある状態では年間30万円の赤字となってしまいます。1泊2日でも2泊と計算されてしまうので実質は90日の稼動しかできないことも考慮しなくてはいけないです。

しかし、利益を出す方法はある。例えば1部屋の利用人数を上げたり、付加価値をつけて宿泊費用を上げてもらおう。東海エリアでは民泊はなかなか事業としてはむずかしいかもしれません、民泊の需要のあるエリアに賃貸住宅を購入するか分譲マンションなどを購入して全体的なシミュレーションをすれば稼動状況によってはまだ検討の余地はある。日数制限ができたことで参入しようとする企業投資家が減っているのでアイデア次第ではチャンスがあるのでないでしょうか。

また、民泊では日数制限ができるが、民泊以外でウイークリー・マンスリー併用であれば収益性はさらに安定することができます。このあた



りは得意な不動産会社とタイアップがいるかもしませんが、日本を訪れる外国人は年々増加していくはずですので、注目したいところです。土地があるから賃貸住宅を建てる時代ではありません。需要のあるところに資産を組み替えていかないと資産形成はできない時代になってきたよう思います。広い視点で市場動向に注目してみましょう。



土地活用事業部
加納

①通常営業モデル		損益分岐点	180日以下100%稼働
【売上高】受け取り家賃	7,000円/泊	255泊	179泊
【売上原価】清掃費・光熱費など	-3,000円/泊	¥1,785,000	¥1,253,000
【売上利益】	4,000円/泊	¥1,020,000	¥716,000
支払い家賃	-80,000円/月	¥-960,000	
保険料	-10,000円/年	¥-10,000	
家具家電レンタル代	-50,000円/年	¥-50,000	
【販売費及び一般管理費計】		¥1,020,000	
【営業利益】		¥0	¥304,000

②経営努力モデル		損益分岐点	180日以下100%稼働
【売上高】受け取り家賃	8,000円/泊	164泊	179泊
【売上原価】清掃費・光熱費など	-2,500円/泊	¥1,312,000	¥1,432,000
【売上利益】	5,500円/泊	¥902,000	¥984,500
支払い家賃	-70,000円/月	¥-840,000	
保険料	-10,000円/年	¥-10,000	
家具家電レンタル代	-50,000円/年	¥-50,000	
【販売費及び一般管理費計】		¥900,000	
【営業利益】		¥2000	¥84,500

※全国賃貸住宅新聞より

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
土地活用事業部 工事
藤井

●誕生日：8月13日生まれ
●星座：しし座
●出身地：愛知県

「喜ばれる建築を」
そんな気持ちで施工いたします。

ゴールドエイジコンストラクション
土地活用事業部 工事の
藤井俊成です。

工事の進捗、工程管理や安全確認まで、工事が滞りなく円滑に進むように調整をするのが役割です。今までの経験を生かし、無駄のない現場経営を心がけてお客様に喜んでいただける建物を造るよう、努力します。

【今後の展望】

お客様・入居者様との出会いに感謝し、次もゴールドトラストでと言われる建物を造ってまいります。



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

第1部

サラリーマン大家が陥る相続の落とし穴
講師/入居率99.6%の532戸オーナー 久保川謙道氏

第2部

2,000件もの相続事例から学ぶべき事とは
講師/税理士法人エスペランサ 吉田博幸氏

◆7月23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

第1部

米国不動産投資の魅力
講師/ゴールドエイジコンストラクション(株)
会長 大平純市氏

第2部

米国不動産投資!テキサス編
～トヨタも!新幹線も!なぜ今テキサス!?～
講師/リーパンズ・コーポレーション会長 ニック・市丸氏

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>

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。