

わくわく

夢



ニュース【土地活用】

女性に人気の
南欧風デザインマンション

4戸×3階 12世帯、56m² 2LDK
豪華にエントランスを2か所作ることで全室角部屋になっています。
他にないデザインで、入居者様も友達に自慢したくなるマンションですね。



2016

11月
No.047



新商品『デザイナーズエル』が ついに完成!!

当社の新商品である木造ロフト付きアパート『デザイナーズエル』がついに四日市市大井手に完成しました。

三重県ではあまり見ることのないロフト付きの賃貸物件。空間の有効利用で効率の良い新しい土地活用です。真新しい物件で入居者の目を引くのは間違ひありませんね。

そして、こちらの物件の一部屋をモデルルームとして随時公開しています。しかし、ここのモデルルームはただの新築のモデルルームではなく、最近流行っているリノベーションの要素を加えた付加価値を付けたモデルルームとなっております。



内装イメージ



この新しい土地活用・賃貸物件をご覧になりませんか?物件のご案内からご説明までさせていただきます。詳しくはお問い合わせください。



土地活用事業部
山田



最新賃貸事情



以前、賃貸物件の建物としてのセキュリティについて書かせていただいたことがあったと思います。エントランスのオートロックや、防犯カメラなど、様々な建物としての防犯について紹介しましたが、今回は、「室についての防犯について書かせていただきます。

まず、オーナーさんに注意していただきたいのは、ご自身の物件の周辺状況をきちんと把握していただくことでしょ

うか。隣地との距離が狭い場合、意外と入居者さんが物を置いたりしています。急ぎ、撤去してください。置き去りになっている物を足場にして、侵

入するケースがあります。周辺に公園や寺社の境内などがいると、実はそこから下見に来ている場合もあるようです。

他に、物件自体が生垣など

で囲われてプライバシーは守られているけれど、外から見えにくい状態でしたら、剪定を行い、外部から見えるようにしてください。外部から見られていたりという意識が、泥棒や空き巣狙いを遠ざけます。

かたや低層物件であれば、かなりの確率で窓からの侵入が多いようです。調査によれば65%以上でした。イメージは昔ながらの長屋物件でしょう。この場合、いかに窓からの侵入を防ぐかによって防犯力は向上します。窓を破つて侵入するまでに時間がかかるようになります。



実は、空き巣狙いなどが侵入の断念をする時間は2分以内が50%以上でした。侵入するのに2分以上かかるように工夫をする事ですね。一つは市販の防犯フィルムを貼ること、もう一つは窓に補助錠をつけること。一般的にホームセンターなどで購入できるものですが、2分位の時間稼ぎはできると思います。

低層物件も高層物件も、玄関ドアからの侵入も多いようです。玄関ドアについてはどのような方法をとると良いのでしょうか。弊社で建築している新築物件では、基本的に鍵は使いません。テンキーロックが標準になつてるので暗証番号を入力することで、鍵が開きます。もちろんエントランスでのオートロックでも暗証番



号で空けて入りますので、鍵は必要ありません。鍵が必要なドアであれば、補助錠、サムターンカバー、家主さんによる防犯力の高い鍵への変更をすべきですね。オーナーさんが空室のリフォームをされる場合には、テンキーロックへ取替えを行い、防犯力の高い鍵へ変更をして、入居者さんが安心して暮らせることが一番大事なことです。

昨今、非情な事件も沢山発生しておりますし、年末も近くになって参りまして、慌しくなる時期だからこそ、今一度、防犯についてご検討ください。



土地活営業(愛知支部)西尾

相続した空家は 今年4月から売却時の取得税の 特別控除が受けられます

土地売却の相談がありました

今年の2月に相続を受けた方からのご相談でした。現金の必要性が生じたので相続で貰った土地を売却してくれないか、というものでした。利便性が良く建売用地として売却できそうな案件でしたので市場価格と比較して売却想定プランの提示をしました。

売却を急いだのは借金があり、その返済に充てたいというものでしたので、売却希望価格は勿論高いほうが良いのですが早く売りたい事もあり売却価格は足元を見られる事になりました。

売却後の手取りを計算しました

通常の計算をすると、売買価格は約3,000万円となりました。築40年の母屋がありましたが、解体費用に150万円、仲介手数料3%

合売買価格の5%) 150万円。相続の場合長期譲渡取 得の計算が使えますので取 得税は3,000万円 - 150万円 = 2,610万円 - 150万円 = 2,610万円 × 20% = 522万円が税金で 取られてしまいます。借金が 2,000万円ありましたので結局手元に残るのは、約 230万円で何だか寂しい 金額になってしまいました。

年数に注目しました

①昭和56年5月31日以前に建てられた建物で、②相続の開始の直前まで被相続人の自宅であり、被相続人は一人暮らしであり相続発生により空家になった物件については空家売却の3,000万円の特別控除が使えます(今年4月からの特別控除です)。

このを使うと所得税が最 大で3,000万円×20%控 除されます。今回の場合に当 てはめると、2,610万円× 20% = 522万円の所得税 が免除になりますので、手 取り230万円だったのが 750万円になる事になります。

ただし、この申請には確定申告時に解体費用の明細や現地の写真など準備する書類や条件がありますので、色々確認する事はあります。が、だいたい相続で貰う親の自宅については、売却する場合にはこの特別控除が当てはまる場合があります。

注意すべきは、被相続人が亡くなり空家になった家に誰か住む、又は貸してしまった場合には適応できなくなりますので、空家になった時点での売却するのかリフォームして賃貸で貸し出すのかは十分に検討する必要があります。

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

特別控除や、税制はよく変わりますので調べるのも必要ですが、お困りの時は一度幸せ相続株式会社までお問い合わせください。無料相談を行っております。



イベントレポート

デキる大家はもう始めている!? 損をしない為の早めの確定申告

日時:2016年10月15日(土)



講演では、「毎年やつてくる確定申告の落とし穴、年明けからではできない! 今だからできる対策方法」を解りやすく説明いただきました。オーナー様の悩みの種である確定申告対策は1月から始まっているとの切り出しから、今だからこそできる対策として、①会計期間中(年内)に行すべき事、について実例をもとに②確定申告時にどんな問題があり、どう対応がで

る大家はもう始めている!? 損をしない為の早めの確定申告をご講演いただきました。私たちが末永くお付き合いしていくオーナー様の悩みの一つである確定申告。確定申告について、今だからこそできる対策を解りやすくお話しいただきました。当日は、多くの方にご参加いただき大盛況でした。

講演では、「毎年やつてくる確定申告の落とし穴、年明けからではできない! 今だからできる対策方法」を解りやすく説明いただきました。オーナー様の悩みの種である確定申告対策は1月から始まっているとの切り出しから、今だからこそできる対策として、①会計期間中(年内)に行すべき事、について実例をもとに②確定申告時にどんな問題があり、どう対応がで

10月15日(土)、ゴールドトラスト名古屋本社にて、イナガキ総合事務所 税理士 稲垣友一氏を講師にお迎えし、「デキる大家はもう始めている!? 損をしない為の早めの確定申告」をご講演いただきました。私たちが末永くお付き合いしていくオーナー様の悩みの一つである確定申告。確定申告について、今だからこそできる対策を解りやすくお話しいただきました。当日は、多くの方にご参加いただき大盛況でした。

きたかなどを非常に解りやすくお話ししていただきました。皆さま真剣に聞き入っていました。実例をお話しして

いただいた際に談笑する場面もあり、真剣な中にも和やかな雰囲気のセミナーだったのが非常に印象的でした。

特に、様々な相談を受けている経験豊富な知識を有する講師からは、不動産経営のタックスコントロールについて建築初年度が重要―知らないだけで損をしている建築費の区分訳の重要性や、現在賃貸物件は飽和し、大家様から「経営者」に変わり、入居者に選んでもらうための魅力のある賃貸経営が必要とのことでした。その中で円滑な賃貸経営にはさまざまな関係者とのコミュニケーションが重要であり、そのコミュニケーションの為に使う費用は経費となることを教えていただきました。小さなことが重要で、その小さなことの積み重ねが一番の確定申告対策。しかし、10月の今だから間に合う対策を具体的に教えていただき、これから不動産経営を考えている方はもちろん、現在オーナー様もうなずきながら聞き入っており、参加者皆さまにとつて非常に有意

義な講演をしていただきました。

セミナー参加者様

からは、「簡単なことから実践しようと思う。」「今からでもできる具体的なことを教えていただき参考になりました。」等の嬉しいお声もいただきました。是非皆さまの今後にお役立ていただきた



土地活用事業部
荒引

アサヒグローバルのリノベーションは さらに進化していきます!



土地活用事業部
加納

これまでのリノベーションは「カーラークロスと床材のみ」でした。見た目の印象は変わりますが、消耗品であるため長持ちしないことが問題でした。

①一部の物件で
グレードアップ品を採用

元の間取りは3DKの可もなく不可もないお部屋でしたが、グレードアップ品を採用することで、見た目も品質もより良いリノベーションとなりました。オーナー様はグレーと木目のクロスを現場案内した際に気に入られていた為、ご意見を取り込みました。物件のブランド化で、空きが出たら問合せが入る状況になり、入居者が喜んでオーナー様へ挨拶がしたいとのお声もいただいています。

これまでのリノベーションは「カーラークロスと床材のみ」でした。見た目の印象は変わりますが、消耗品であるため長持ちしないことが問題でした。

②デザイン会社へ本格的なリノベーションデザイン依頼

インテリアデザイン会社へデザインを依頼しました。空室ができると分かった時点から、CGによるリノベ提案をホームページに掲載して入居者を確保していきます。さらに入居率は向上できますし、空室期間も短縮できます！

空室の気になるオーナー様やご興味のある方は、是非一度お問い合わせください。

グレードアップ品を採用した リノベーション工事実績



Before



After

リノベーション後のCGイメージ



ゴールドトラストスタッフ紹介



土地活用事業部 営業
辻

●誕生日：5月5日生まれ
●星座：牡牛座
●出身地：大阪府

地主様・投資家様が 安定経営できる収益物件の提案



ゴールドトラスト土地活営業の辻です。本年9月1日よりお世話になっています。

ゴールドトラストでは「サ高住・アパ・マンの土地セット販売」を行っています。土地を購入してもきっと利回るのであれば、有効な相続対策・資産形成となります。

前職ではこのようなことは不可能でした。プロとして地主様・投資家様に必要とされるパートナーになれるよう励みます。

【今後の展望】

お客様から不安なことは“辻に相談しよう”と言っていただけるような信頼関係作りをしていきます。

土地活用事業部イベント情報

相続事情 ぶっちゃけセミナー

第1部 13:30~14:40 (70分)



1坪の土地もなかった私が
入居率99.6% 600戸オーナー
として成功した理由

講師/入居率99.6%の600戸オーナー
久保川 譲道

◆ 11月11日(金) 四日市会場

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

第2部 14:50~16:10 (80分)



賢い不動産オーナーが
知っておくべき不動産承継で
絶対失敗しない4つの重要ポイント

講師/株式会社フルベ
代表取締役 石川 真樹氏

◆ 11月12日(土) 名古屋会場

会場／愛知県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3部 16:10~

相続
個別相談会
相続に関する
あらゆるお悩みに
専門家が
お応えします。
(要予約、先着3組)

次回セミナー情報 ◆ 12月 9日(金) 四日市会場 ◆ 12月10日(土) 名古屋会場

セミナーの申し込みはお電話・
インターネットからでも可能です。

セミナー窓口

ゴールドトラスト株式会社 土地活用事業部
TEL:052-588-2020 FAX:052-588-2600 【担当:荒引】

※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。

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!

相続税、遺言、不動産、土地活用、
ライフプラン、エンディングなど
相続に関するご相談は大人の
相続へ。専門家が無料で相続
のお悩みにお答えします。

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「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。

