

わくわく

夢



ニュース【土地活用】

駅の目の前に建つ
重厚感のあるRCマンション

3戸×3階 9世帯 65m² 2LDK(1階店舗)
JR蟹江駅の目の前に建つこのマンションは、
立地条件が良いため、1階を店舗として建築しました。
名古屋への通勤も可能ですので、非常に人気のマンションです。

2016

12月
No.048



四日市市蔵町に 新しくRCマンションが着工しました！

四日市市蔵町に2戸×4階、8世帯のRCマンションが新しく着工しました。占有面積が49m²と62m²の1LDKと、ゆとりのあるお部屋になっております。JR四日市駅にもアクセスしやすく非常に利便性に優れています。

2017年5月の完成を予定しており、内覧会も予定しておりますので、是非一度、実際の建物をご覧いただければと思います。



※パースはイメージです。



土地活用事業部
山田



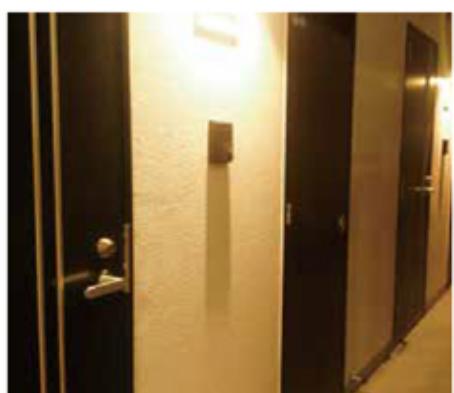
最新賃貸事情



賃貸フェアが今年も行われました。皆様、行かれましたでしょうか。各ブースは例年通りの印象でしたが、有名講師によるセミナーは非常に活況でした。現在のオーナーさんは以前よりも勉強熱心?になられているようですね。弊社で毎月行っているセミナーも毎回沢山のオーナーさんや、不動産投資を検討している方、相続対策が必要な方などにご来場いただいています。賃貸フェアの会場では、リフォーム・リノベーション系と、それに伴うインターネットの室内装備などが多かった印象で、近年スマートフォンやタブレット端末をほとんどの方が利用しているので、物件の装備として標準化する動きが出てきています。

賃貸が少し高くなつても装備があると家賃が少し高くなつても装備があるように思います。確定申告を踏まえながら、設置を急ぐのか、タイミングを待つかを検討してみてください。実際、インターネット無料物件は入居者に非常に人気があるので、入居が決まりづらいと感じているオーナーさんはインターネット無料を売りにすると、入居者の反応は良くなると思います。

建物管理の面では、鍵が不要なカードキータイプやテンキーロックが色々なメーカーから出てきていますし、取り付けが簡単になっているので、古いアパートなどの



少し前の賃貸フェアでは建築メーカーが熱心にブースを出していました(弊社も過去に出ていました)が、現在は、オーナーさんの現在所有物件を如何に延命し、人気物件として入居者に選ばれかという点にシフトしているように感じました。また、オーナーさんも管理会社に任せっきりでは無く、オーナー自身が積極的に情報を集めに動いて勉強をして、自分の物件に合うものを選んで入居者に喜んでもらおうという観点に立つてある方が増えたと感じます。

弊社では、このようなオーナーさんをバックアップできるようにしたいと考えています。そして、新規で不動産投資をしたいと考えている方へも、勝てる立地で、勝てる物件を建築し、成功できるものを用意しております。地主さんがご相続対策に自己所有の土地に建築して収益を得るためのお手伝いはもちろんですが、将来の年金対策をお考えのサラリーマンの方にも、ご提案をする事は可能ですので、詳しくは、お問合せください。私たちが、優良な土地から探してご提案を行います。



土地活営業(愛知支部)西尾

税務相談会で今年の振り返り

税務相談会で今年の振り返り

わたくし事ではありますか、今年9月に念願の戸建て賃貸のオーナーになりました。賃貸経営はいいですよとご紹介ばかりしていましたが、いよいよ自分もオーナーになりました。今年は、事業の開始と確定申告の準備が必要になります。

諸経費の伝票をエクセルに入力し、税理士の税務相談にも参加しました。この税務相談会にはグループ会社のオーナー様も参加し、来年の確定申告の申請の為に今年中に経費で落とせるものが無いかの確認の為の税務相談会を実施しました。税務相談の中で、今まで見落としていた相続の問題にも触れる事ができました。

①子供がない夫婦で、不動産所有がありどのように継承していくべきか。その場合、至急遺言を書いて夫婦の財産を守る必要がある事のご提案。

- ②子供はあるが、その子供が税務や賃貸経営が全く分からぬいの状態で金銭的な概念が無いのでどのように賃貸事業を継承していくべきかのご提案。

③不動産所得が多くなり所得税の対策をどのようにしていけば良いのかのご提案

それぞれ色々な問題を抱えている
オーナー様が多くいる事に気付か
されました。資産活用の為の建築
をするまでのご相談が多かったの
ですが、建ててからの建築以外の
問題にも専門的な知識とご提
案、さらに建築やリフォームなど
総合的な提案も必要な事を感じ
ました。

顧問税理士の役目を見直す

それらのオーナー様にも大体顧問税理士がついています。その顧問税理士さんからは、今までどのような提案を受けていましたかとお聞きすると、提案を受けるといふよりは、こちら（オーナー様）がこうしたいがどうかという相談をし

税理士が受身型で回答するタイプが多いようです。顧問税理士になつたきっかけは、父親の代からの税理士でとか、近いのでとか、当地の紹介を受けたのでとか、その税理士さんが不動産や相続の税務が得意だからという理由での顧問税理士である事はないようです。この場合は一度見直されたほうが良いと思います。また、顧問料は妥当ですか?顧問料も税理士さんの言いなりになつていませんか?

今自分にあつた相談先を自分で見つける

私も戸建て賃貸のオーナーになりました。税金対策する為には自分も税金の勉強をしないといけませんが分からない事はプロで聞くという事も大事な事です。セミナーに参加し勉強する。個別で相談できるブレインを持つ事。不動産事業の規模が大きい方は費用を払ってでも税理士に確定申告をお願いするという事も大事な選択肢です。その時には受身型の税理士ではなく提案型の税理士を探す事が大事です。幸せ相続株式会社ではそのような提案型の税理士さんをご紹介する事ができます。一度ご相談ください。



幸せ相続(株)代表取締役
宮内

幸世相続株式会社 059-351-7830(土曜日)

イベントレポート

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

月11日(金)四日市会場・11月12日(土)名古屋会場にて、「大人の相続公式セミナー」相続事情ぶつちやけセミナーを開催いたしました。当日は、四日市会場・名古屋会場とともにたくさんの方にご参加いただき、誠にありがとうございました。

第1部は、弊社代表・久保川議道「1坪の土地もなかつた私が、入居率99.6%600戸オーナーとして成功した理由」を講演しました。土地がないことがデメリットではなく、メリットとして考え、資産を運用していくことで「一番いいものは何かについての話でした。特に、「お金がお金を生むVS物がお金を生む」の部分は、例をあげて詳しく説明があり、資産運用の方法について将来的にどうなっていく可能性があるのかを目の当たりにして、ご参加の皆さまが深くうなづき真剣に聞き入っていたことが印象的でした。

第2部は、株式会社ファルベ代表取締役・石川真樹氏にて「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」をご講演いただきました。まずは自分の持っている資産が良い資産か悪い資産かを見分け、悪い資産は良い資産になるよう活用・運用方法を考えること。また、タイミングの違いで良い資産を悪い資産に変えてしまう可能性があることなどを詳しく説明していただきました。「言で相続といつても、考え方はずれ違うため、その人に合った一番良い方法を早めに親子で考えることが大切ということをお話ししました。

ゴーランドトラストでは今後もセミナーやイベント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。



土地活用事業部
荒引



資産形成



2016年を振り返って

今年もあと少しで終わりですね。最後にまた福島で地震が起これ、自然の怖さと建物の重要性を考えさせられました。

さて、今年一年は今までとはまったく違ったスタイルで仕事をさせていただきました。今までは地主様向けにご提案をしてきましたが、今年は土地を購入して建設いただく投資家・サラリーマン大家さんとの仕事が非常に多くありました。一番の要因は銀行金利が下がり、融資も土地購入客に対して積極的に融資をしていただけたことです。この流れは

来年も続くと思いますので、土地を購入してでも賃貸経営をされたいといふ方にはまだまだチャンスがあると思います。

今まで20年以上目標にしてきたことが実現できた記念すべき年になりました。今まで不可能であつたことができるタイミングは長くは続かないと思いますので、ぜひ私も来年は賃貸物件のオーナーになるチャンスがあれば掴んで賃貸オーナーの仲間入りができたらと思っています。

とはいっても、賃貸の空室率は30%の時代に入っています。普通に経営していくには新築に負けてしまいますし、空室は増えるばかりです。この空室に関しても今年はリノベーションで空室率を当社では5%以下にできるようになりました。これにさらに磨きをかけて自社物件だけではなく他社で建てられた方にもご提案していくので、宜しくお願ひいたします。さらに来年は中古物件のリノベーションにも力を入れていきますので、売却したい物件をお持ちの方はぜひご相談ください。

これまで20年以上目標にしてきたことが実現できた記念すべき年になりました。今まで不可能であつたことができるタイミングは長くは続かないと思いますので、ぜひ私も来年は賃貸物件のオーナーになるチャンスがあれば掴んで賃貸オーナーの仲間入りができたらと思っています。

営する介護会社の体力だけで融資を実行してくれたことです。調整区域の土地は高くても坪10万円までです。融資は土地代金も含めて融資金額ついています。そのおかげで当社の役員も2名高齢者住宅のオーナーになりましたし、1名は戸建賃貸のオーナーにもなることができました。



土地活用事業部
加納

