

今回は『クロスの張り替え工事』のお話です。

物件を新しく貸す際に
行われるのがクロス（壁紙）の張り替え工事です。

クロスの価値は一般的には6年でほぼ0円となり、よほどキレイでない限り、入居の度に張り替えが必要となります。

クロスは大きく分けて「量産クロス」と「千番クロス」というものがあります。賃貸で使用されるのは、ほとんどの場合「量産クロス」です。

単価は1㎡あたりおよそ700～900円程度で、全体の工事金額によって変動します。対して分譲マンション・戸建で使われるのが

「千番クロス」です。

単価は1㎡あたり1200～1400円となります。

賃貸物件での「千番クロス」の使用は壁一面のみ変えるなどアクセントでの使用が大半です。

最近では張り替えずに色を着けるなど、対応手段も多様化してきており、今後は予算や入居促進の効果も踏まえた工事が重要で



【こんなことをやっています 加来不動産。】

★「不動産収入はあるが所得税が高いと思う」

★「相続税が発生するので、その納税資金の準備を始めたい」

という方に向けて、先月はわたし（加来）が相続セミナーの講師としてお話をさせていただきました。

どのような内容かを、かいつまんで説明させていただきますと、不動産管理会社を自分で設立しその管理会社に家賃収入の一部、あるいは全部を移すことにより、管理会社から役員報酬（給料とイメージしてください）を受け取るというものです。

この選択肢はすべての人にマッチするわけではありませんが、マッチする方であれば十分に節税効果や相続税対策として有効な選択肢となり得ます。

このセミナーは4月から6月までの全3回となっており、今月の6月20日（土曜日）が最後のセミナーとなっております。お時間ある方、ご興味ある方はぜひ弊社までご連絡ください。



いよいよ梅雨入りです♪

遠くの山にモヤがかかり、さらさらと降る雨は大好きです。ほんのり涼しく、空気は凜としていて、新緑の葉っぱに集まったちいさな雨は一粒にまとなり「ぽったん」と地面に落ちます。この季節、わたしの大好きなワンシーンです。

【ハウスマン不動産業界】

“地方移住のうねり、本格化” 田舎暮らしを応援する雑誌が相次ぎ創刊されるなど地方移住を検討する人たちがここ数年で増加しているようです。年齢は30代から60代までほぼ均等に分散しており、都会を脱出しようとする人のニーズが多様化している模様。ぜひ北九州へ！

先月グッときた本の紹介

『根っこづくりの経営』

加来の



著者：渡辺 雅文
出版：文星

会社経営の根っこづくりのはじまりは、経営思想の共有化と基準行動を徹底すること。これが根っこを育てる土壌づくり。その土壌に種をまく（将来の顧客づくり・縁作り）。肥料をあげる（社員教育・仕組みづくり）。草刈をする（改善提案活動・努力を適正に評価する制度）。その結果、花を咲かせ実をつける（良品づくり）。このことを本当に分かりやすく丁寧に教えてくれる、まさに私にとってのバイブルです！

平成27年6月10日

Vol. 128

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三三一〇一
（〇九三）九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、「自己所有の土地に、祖父の代から他人が建物を建てて使用していますが、先々を考えると処分したいと思っています。このような状況で処分できるのでしょうか？」

私が10数年前に相続した土地に、第三者が自分で建てた建物に住んでいます。祖父の時代かららしく、おそらく昭和二十〜三十年ごろからだと思います。まだ私は元氣ですが、先々のことを考えて処分できるものなら処分したいと考えています。ただ、このような土地は売却できないと聞いたことがあります。売却できるのでしょうか？

A、できますが、周辺相場価格での売却はむずかしいでしょう

貸地（底地）の売却

■借地人がいる場合の問題

①借地料がかなり安い・・・一般的な住宅用地程度の広さに、第三者が建物を建てている場合の年間借地料は数万円程度



②通常の土地として売却しにくい・・・借地人がいる貸地（底地）だけを購入する人は、借地人以外にはきわめて限定的な人になる

③相続評価額は高めになる

・・・借地人がいる状態で売却するとかなり低い金額になるにも関わらず、相続税評価額は所有権価格の30%〜40%（借地権割合70%〜60%地区）と高くなる

■貸地（底地）の具体的な整理方法は？

①借地人に貸地（底地）を売却する・・・ただし、一般相場での売却は、ほぼムリです

②借地人から借地権を買い取る（立退料を支払い立退かせる場合もふくむ）・・・一般相場価格から借地権割合などを考慮し買い取るようになります

③貸地（底地）を第三者に売却する・・・第三者に売却する場合、多くは借地権つきで買い取る専門の不動産業者になります。しかし、その買取価格も一般相場価格からは、おおきく開きのある価格になります

④借地人と地主が共同して借地権と貸地（底地）を第三者に売却する・・・借地人と

↓地主がともに貸地（底地）・借地権の問題を解決したいけれど、お互いに資金がない場合には、第三者に共同で（同時に）売却も考えられます。この場合の売却価格は比較的、一般相場価格に近い金額になります



■まとめ

他にも借地権と貸地（底地）を交換したり、借地人と地主が共同でビルなどを建築し共有持分を取得する、などの選択肢はありますが、まず最終的なゴールや目的をハッキリさせることが大切です

その上で自分たちにとって、また子どもや孫の代を考えたときに、どの選択肢を選ぶのかを考えることをおすすめ致します

《編集 来永》

今井佳子の感動体験

三女の通う幼稚園には、お父さんたちが中心となって活動する“どんぐり会”というものがあります

5月にどんぐり会主催の「ぐりとぐらのカステラ作り」というイベントがあり、家族みんなで参加することになりました



総勢130名近い参加者が、10グループ程に分かれ、それぞれ卵を割ったり、小麦粉を混ぜたり、参加した園児や

その兄弟もみんなで協力してカステラの生地を作りました

生地を流し入れるフライパンは、直径1メートルの特注で作ったものです。はじめて見る巨大なフライパンに、子どもも大人も興味津々でした

フライパンの上と下に炭を置き、1時間半ほどで焼き上がりしました

甘い香りが辺りいっぱいに広がる中、フライパンのフタを開けると、こんがりきつね色に焼けたカステラの完成です！



カステラの味は、ほったが落ちそうなくらい、甘くて美味しかったです。参加した我が子も、上手に完成したカステラに喜びおどろいていました

この体験を通して、子ども達が大人になって自分の子どもに「ぐりとぐら」の絵本を読んであげたときに、「実はねお母さんこのカステラ作ったことあるんだよ」と自慢げに話してくれたらステキだなと思っています

この素晴らしいイベントを企画運営していただいた、どんぐり会の保護者の方に、感謝の気持ちでいっぱいです。私たちが家族に素敵な思い出を作ってください、ありがとうございます

《今井佳子》