

突撃！とないの賃貸管理物件♪

今回は、アパートのリノベーションをさせて頂いた報告です♪
この物件は築20年近く、空室期間も長い物件二棟でした。界限は競合する間取りや物件も多く、美装やありきたりなりリフォームでは「差別化」できません。

そこで最初に収支計算をした上で「ペット可」を主なコンセプトにご提案させて頂きました。入居者に人気の、温水洗浄便座・追い焚き。なんといっても「都市ガス化」は大きなアピールポイントです。キャットウォークやペットが出入り出来るくぐり戸など入居者の嗜好に訴えかける設備で「ターゲット」を明確にしました。

◎小倉南区南方1丁目18-17
◎「プリ・メゾン」&「ハピ・メゾン」



新しくなったキッチン↑



キャットウォークとくぐり戸↑



後付した大容量の見せる収納↑

【こんなことやってます 加来不動産。】

皆様、いつもいなほを讀んで頂きありがとうございます♪
いなほリニューアルにともない社内での取組みを紹介させて頂ければと思います。

トップバッターは女性スタッフ四人で活動をしている「おもてなし向上委員会」です。

目的は、お客様に気持ち良く居てもらい、また来店していただくために、どのようなおもてなしをしていくのかを皆で考え、行動しています。

十月の取組みとしては、事務所前の花壇の植替えをしました。色とりどりのきれいな花が咲き誇っています。中でもスタッフの子供たちに描いて、

もらった手作りの看板が見る人の心を癒してくれます。事務所に越しの際には是非、加来不動産花壇にも足を運んでみてください。

来月は、笑顔向上委員会の活動をご紹介します。お楽しみに！
《加来ゆかり》



→女性スタッフで事務所前の花壇の植替えをしています

今年も残りわずかです

いよいよ師走ですね。この一年はいかがだったでしょうか。加来不動産ではこの季節、年初に立てた自分の抱負をふり返ったり、今年楽しかったことなどを思い返し、来年の抱負を考へてもらいます。あつと言つ間の一年も、こうすることで充実した時間を過ごせる気がします。

【5ちゃん不動産業界】

“資格の王様”とも呼ばれる、法律系資格で最大の受験者数をほこる「宅建試験」。来年の2015年から「宅地建物取引主任者」という名前から「宅地建物取引【士】」に変更。いよいよ「士」業になり、ますます資格に重みが増してきます。それだけ責任も重大ということ。



平成26年12月10日

Vol. 122

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丁目二十三番一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

先月グッときた本の紹介

『センスの磨き方』

『センスとは毎日満たされて暮らせる思考法とノウハウである』。センスを磨くことで日々を愉しく過ごすことができるという本書。読み進めていると、どうやら自分の判断基準は「こうした方が良い気がする」という義務・義理感ばかりで、自分なりに面白く工夫したり、状況を愉しもう・相手を愉しませようという気になつていない、ということがセンスがないのだと気付かされました。センスが良い人の思考法、おすすめですよ！

センスの磨き方



著者:トミタ・ジュン
出版:アチーブメント社



柴田の

不動産なんでも相談

「Q、わたし達夫婦には三人の息子がいますが、主人名義の土地に、長男名義の家を建てさせています。何もせずに相続が発生しても、もめることはないと思いますが、万が一に備えるにはどうすればよいでしょうか？」

わたし達夫婦の自宅のすぐ近くに、主人名義の土地があり、その土地に長男名義で新築を建てさせております。他にも二人の息子がいますが、県外にそれぞれ自宅を所有しており、その購入の際にはいくらか援助しています。この状態で主人にもしものことがあった場合、もめなことは思います。万が一に備えたほうがよいと思っております。どうすればよいでしょうか？

A、「公正証書遺言」を作成しておくか、「相続時精算課税制度」を利用して、長男へ引きつがせたい土地の確保をおススメします

特定の不動産を相続させる

■生前の対策がとても重要
ほとんどのの方が口を揃えて「うちは仲がいいから相続で揉めることはまずない」「うちはその間に財産がないから相続問題は関係ない」ということをよくおっしゃいます。

相続が発生しても、揉めることなくスムーズに話が進むことが誰にとっても望みです。

しかし両親がなくなると、兄弟同士での話になると、家庭環境の違いやそれぞれの配偶者の横やりによって、話がつめることは決して珍しいことではありません。そしてこれは財産の多い少ないは関係がありません。

今回のご相談者は、生前に

↓万が一に備えて対策を取りたい、ということですから、親としての思いやりや責任感をとても素晴らしいことだと思います。

■目的を明確に

今回のご相談者の目的は、相続「税」対策ではなく、相続財産の「分割」による対策で、特定の不動産を特定の人へ確定させたいというものでした。

目的がハッキリしていたため、私からは「公正証書遺言の作成」か「相続時精算課税制度を利用すること」のどちらかで対応してはいかがでしょうか、とご提案させて頂きました。

■相続時精算課税制度とは
非課税枠が2500万円あり、それ以内であれば贈与税

西村 創の感動体験

↓はかかりません。ただし、2500万円を超えた分に対しては一律20%の贈与税がかかります。また相続が発生した際には、相続財産にこの制度を利用した財産（贈与した当時の価値）も加えて相続税が決定します。
忘れてはならないのが、きちんと確定申告をしなければなりません。諸条件はまだありますが、詳細は税務署等でお尋ねください。

先日、新聞社とJリーグチーム主催の親子サッカー教室に参加しました。なんとコーチが2002年日韓共催ワールドカップベスト16進出の立役者「戸田和幸さん」ということで、息子よりも私がお会いたくて(笑)応募したところ見事に当選しました。

当日は、天気にも恵まれ家族総出で会場の行橋市へ出かけました。早々に戸田さんを見つけたのですが、憧れの選手だったこともあり舞い上がって声も掛けられず、それを見ていた妻に大笑いされました。

地元ギラヴァンツのスクールコーチ指導の下、ゲーム感覚の準備運動から、複数の

ボールとゴールを使った「大人」対「子ども」の試合で、息子と一緒に大いにはしゃぎました。

途中大人のシュートが息子に当たるというアクシデントがありました。果敢に向かつて行く姿や久しぶりに一緒にサッカーをして、少しは(?)上達している姿を見て成長を感じました。

新聞社主催なので「サイン」をもらうのは、新規ご購入(笑)が条件でしたので、息子との3ショットと握手もできて楽しい1日でした。もちろん強烈な筋肉痛が1日後にやってきたのはいつものパターンです(笑)



■まとめ

土地の相続評価も確認したところ2500万円以内になりましたので、最終的にご相談者は「相続時精算課税制度」を利用してお父様名義の土地を長男さん名義に変更なさいました。この手続きを終え、ひとまず安心なさった様子でした。