

突撃！とないの賃貸管理業務♪

前回に引き続き、賃貸経営の永遠の課題『空室対策』のお話です。

第2回目は『リニューアル企画』についてです。

リニューアルとは、古くなった物件を新しくするための行為を言います。これは賃料の下落を防ぎ、価値の維持・さらには向上に繋がります。

●費用（微）：物件名の変更⇨入居者が住みたくないと思う名前は変える。

●費用（小）：設備の取換⇨エアコン設置・キッチンコンロ取替・追い焚き追加など、入居者ニーズが高い設備に変更する（※ガス会社よって、費用を協力してもらええる可能性があります）。

●費用（中）：固定設備や建具の改修⇨2点ユニットバスを改修し、洗面脱衣場を新設。タイル壁、床、ドア、サッシ等の建具を取替。

●費用（大）：間取変更⇨2DK⇨1LDKや3DK⇨2LDKなど『ニーズの高い間取へ変更』する。

●費用（特大）：大規模改修⇨一戸建をシェアハウスに改修・ペット専用やオーダーメイド賃貸等コンセプトハウス化する。

共通することは、現状のまま変更しなくても設備を使い、住むことができるということですが、しかしそれが『競合物件に勝り、賃料を維持・さらには向上』させるということにつながるのです。



nanaba 一年の棚卸し

この時期になると手帳をめくりながら、どんな一年だったかを振り返る「一年の棚卸し」を行います。一年という時間は早いようで、意外と色んなことをしていることに気付きます。この一年もありがとうございます！

【5年間不動産業界】

“「コンパクトシティ」実現へ”聞きなれない言葉かもしれませんが、近い将来よく耳にすることになるはず。コンパクトシティとは簡単に言えば『特定エリアを中心に人を集め、そこに都市機能を集約させること』。これは地方活性化の大きなキーワードです。不動産業界は良くも悪くも今後、大きく変わってきます。

先月グッときた本の紹介

『選ばれる不動産屋さん

選ばれない不動産屋さん』

まさに不動産業界の裏側まで書いている暴露本に近いかもしれません。不動産業界は昔と違い現在では情報化社会が進み大きく変化し、更に今後も変革を迎えることは確かです。また不動産業者のみならず大家さんでこの変革をしっかり理解していない方も多く見受けられます。社会が変化しているから不動産業も変化している。世の中の動きと大切な資産を活用するためには不動産業を知ることが近道だと私は思います。



著者：行動する大家さんの会
出版：清文社

石川の

平成27年12月10日

Vol. 134

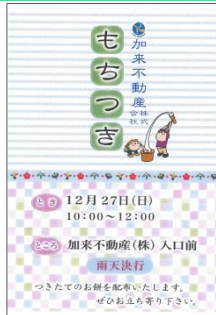
発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

【こんなことやってます 加来不動産。】

『幸せを呼びこむ
紅白もちつき大会』

やります♪

来る
★十二月二十七日(日)
★午前十時〜十二時の間



初の試みではありますが、この一年の無事に感謝し、また来年のさらなる幸せを祈念して
「幸せを呼びこむ
紅白もちつき大会」
を開催することになりました！

遊びにきて
下さい♪



来年一年も、あなたにとって実り多きステキな一年になることを祈念いたします。
【加来不動産一同より】

何分初めての試みのため、どんなことが起こるか予想できませんが、この日この時間に寄っていただけると、つきたての紅白お餅をおすす分け。数に限りがありますので、寄られた際にお餅がないことも考えられます。その際はどうかご了承ください。

不動産なんでも相談

Q、「親が所有するアパートなどの収益物件を無税で贈与できると聞きましたが、どのような方法なのでしょう？」

親が所有するアパートがあるのですが、所得税や相続税対策として私（子ども）に無税で贈与できると聞きました。その制度の内容と具体的な方法を教えてください。

A. それは、相続時精算課税制度のことです。

一定の要件のもと2,500万円までは無税で贈与できます。ただし、2,500万円を超えた場合は一律20%の税率で課税されます。

相続時精算課税制度

■相続時精算課税制度とは？

贈与税の「暦年課税（れきねんかせい）」である110万円までは贈与税がかからない非課税枠とは別に、一定の要件のもと（詳細は紙面上割愛します）2,500万円まで無税で贈与できるという制度です。

ただし、2,500万円を超えた場合は一律20%の税率で課税されます。

もっと言えば、贈与税が無税ということではなく相続財産の前渡し制度と言えます。

贈与する人（親など）の年齢が60歳以上で、贈与を受ける人（子どもなど）の年齢

が20歳以上であるなどの要件はありますが、贈与できる財産に制限がないためアパートなどの収益物件を贈与できます。

■なぜ所得税・相続税対策になるのか？

例えば収益を生むアパートなどを親から子へ贈与することで、今まで親に入っていた賃料収入等が子どもへ移ります。

そうなることで親の年間所得が下がり、それに比例して所得税も下がる可能性が高くなります。また、建物という相続財産と現金が増えないため、逆に子どもにうつった賃料等が相続税を支払うための原資になるというわけです。

■この二点に注意！

一点目は、アパート等を贈与する際に、敷金に関しては【現金】で贈与する必要があります。

おぼかしい説明は省略しますが、敷金債務をアパートに含めて贈与した場合、結果的には「貸家建付地」という軽減措置がつかえなくなるからです。

二点目は、この制度を活用すれば全てそうなるわけではないことです。あくまでも全体の資産背景が分かった上での活用が大前提です。

■まとめ

相続の知識は多岐にわたり複雑なため、なるべく自己判断は避けることが賢明です。

《編集 来永》

井料隆彦の感動体験



みなさん、「青春座」という劇団をご存知ですか？

青春座は、日本でもっとも古い歴史を持つ（なんと旗揚げは戦後すぐの昭和20年！）、北九州市の市民劇団です。

先日、夫婦で青春座の公演へ出かけました。

私が以前お世話になった方が青春座の劇団員をなさっていることを知ったのがきっかけで、それから5年間ほぼ欠かさず、年に2回の公演に足を運んでいます。

私が欠かさず足を運ぶ理由は2つあります。まずは、公演のたびに北九州の良さを

再確認することができるという点です。

小倉が誇る文豪、松本清張の「わるいやつら」、私財をなげうち響灘に灯台を建設した岩松助左衛門の話「白洲灯台」など。知っているようで知らない私たちの町を知ることができます。

今回の公演も、明治維新後に小倉に教育を根付かせようと奮闘した杉山貞（小倉西高校の創立者だそうです）のお話でした。

もうひとつの理由は、この青春座が本場の「市民劇団」であるという点です。

私がお世話になった方もそうですが、ふつうの主婦や会社員（当社の社長ではないですが、不動産会社の社長さんもいらっしゃいます！）の北九州市民の方々

が、公演のときには女優、俳優として舞台上に立っていらっしゃいます。

その懸命な姿に、毎回心から笑い、そして感動させられています。



今回の公演は、若戸大橋建設にまつわる、大親分とその息子で若松市長の話だそうです。このテーマを聞いただけで、今からワクワクしています。皆さんも、ぜひ一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。

《井料隆彦》