

第3回目となりました
『空室対策』のお話。

今回は『リニエアル
企画』II「費用を掛けて
建物の価値を維持し、空
室を埋める」という手法
でしたが、今回は「資金
を掛けずに空室を埋め
る」という手法です。

年数が古くなり、室内
設備が新しいとは言えな
い場合、競合物件と比べ
て同じ賃料・条件では成
約しづらくなるのがお客
さまの心情です。そのよ
うな場合、次のような対
策が挙げられます。

①賃料の適正化：現在の
賃料の再査定を行い、適
正な賃料を設定しなす
(査定によっては大幅な
減額になる可能性あり)

②募集条件の適正化：敷
金・礼金等が競合より多
い場合、その設定を見直
す(敷金・礼金0など)

③フリーレント：入居の
1、2ヶ月分の賃料を免
除する(入居時の初期費
用の減額)

④期間限定賃料：半年や
一年等、一時的に賃料を
引き下げる(〇円引き・
〇%引き等)

⑤カスタマイズ賃貸：D
IY等、契約者が自由に
部屋をカスタマイズでき
る代わりに、退去時の原
状回復を免除する(諸条
件の検討は必要)

これから賃貸の動きが
活発になります。その前
にできることを行いま
しょう♪

突撃！とないの賃貸管理業務♪

【こんなことやってます 加来不動産。】



みなさまご機嫌いかが
でしょうか？整理整頓美
化向上委員会より、先月
までの取り組みのご紹介
です♪

今回は「おもてなし向
上委員会」とのコラボと
いうことで、約2ヶ月に
渡り『当社のバックヤード』の整理・整頓・美化
を行いました。

キャビネットのなかには、
必要な物と不要な物に分
け、不要な物は捨てる。
必要ものは、見てわかり
やすく取り出しやすいを
実現しました。



【整理整頓美化
向上委員】
柴田知彦

物が雑然と置かれ、暗
くせまい印象だったパッ
クヤードには、クロー
ゼットを新設し、スタッ
フの服の収納に加え掃除
道具入れも完備しました。

そして最後に美化。
シャンデリアを設置し、
見た目から明るく、快適
な空間を作り出すことが
できました。



視界はまっ白、銀世界♪

先月末の大雪はすごかったですね。お陰で水道管の凍結による水漏れなどの連絡が多発し、大忙しでした。しかし見わたす限りの銀世界にわたしも童心にかえり、子どもたちと三段の雪だるまを作って楽しみました♪

【ひとこと不動産業界】

マイナバーの動きがだんだんと不動産業界にも影響を出し始めました。特に賃貸アパートやマンションの管理を不動産会社へ依頼しているオーナー様は、マイナバー提出等の動きがでてきます。具体的にどのようなように提出するかは今後明らかになってくるようです。



先月グッときた本の紹介

『置かれた場所で咲きなさい』

加来の



著者：渡辺 和子
出版：幻冬舎

私の今年の抱負は「ありがとう！和顔愛語」です。思いとしては、ありがとうの言葉に喜びや感謝・ワクワクが沢山つまっている。だから沢山のありがとうを伝えていこうと決めました。丁度そのときにこの本に出会いました。本の一節に、「笑顔でいると不思議と何事もうまくいく。ほほえまれた相手も、自分も心豊かになれる」とありました。生活をしたいく中で良いことばかりではなく、辛く悲しいこともあります。が、ほほえみを大切に、過ごしてゆきたいです。

平成28年2月10日

Vol. 136

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、「相続した空家を売れば税優遇を受けられると聞きましたが、税制が変わったのでしょうか？」

県外にある実家を相続したのですが、すでに自宅を建てており、実家に戻る予定はありません。空家になってすでに4年目になりますが、維持管理費もかかるので貸そうか売ろうか迷っていました。先日友人から相続した空家を売却した場合、税優遇が受けられると聞きました。が、そのような制度があるのでしょうか？

A. はい、あります。

平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売却すれば税優遇(3,000万円まで控除)が受けられます(諸条件あり)。



相続空家の税優遇

■空家のままではデメリット？

無計画で空家のまま放置しているとさまざまなデメリットは多いと思います。

例えば金銭面では「固定資産税」「火災保険料」「草刈などの維持管理費」「水道光熱費」などです。

また別の心配事としては、「固定資産税が最大6倍になる」「空家内に人が勝手に出入りする」あるいは「放火」「台風等の自然災害」なども考えられます。

しかし先々貸す予定がある、あるいは相続人の誰かが住む、また一定期間は親族が集まる場所として空けておく、など目的や将来像がみえており、

管理方法も決まっているのであれば空家のままでも良いと思います。

■空家の税優遇とは？

適切な管理がされていない空家があることを生活環境に悪影響があることを問題とし、こういった空家を減らす目的で、売却を促すことが考えられます。

この税優遇を適用するには次の要件をすべて満たす必要がありますが、紙面上すべては掲載できませんので主だったものをご紹介します。

○相続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ったこと(相続発生により空家になった)

○その自宅(家屋)は昭和56年5月31日以前に建築されたものであること(旧耐震基準の状態だった)

○マンションなどは対象外

○その自宅を相続した相続人が、**家屋を解体などして土地を売却する、又は必要な耐震改修をして家屋又は家屋とその敷地の土地を売却すること**

○平成28年4月1日から平成31年12月31日の間の売却であること。

○相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までの売却であること(要するに平成25年1月2日以降に発生

の相続)

■まとめ
詳細は税務署、または不動産会社におたずねください。

《編集 加来》

今井佳子の感動体験



今年の年始に主人と二人で長崎の上五島に旅行に行きました。

五島列島は、教会がたくさんあり、世界遺産候補にもなっている場所です。

そこで今回の旅行のテーマは“教会巡礼と自然満喫”にしました。



佐世保からフェリーに乗り1時間半で上五島の有川港に着きました。ここはおおきな内海が豪快に弧を描き、車窓からのながめが最高でした！

目的地のホテルに行く途中、いくつかの教会があり、雰囲気の良いところなどに行くとしました。



私も主人も教会に行くのは初めてです。中に入ると窓に飾られたステンドグラスの淡くほのかな光で教会のなかがとても神秘的に感じました。

夕方には山間部にある入り江から望む夕日を眺め、心が静かになり、家族への感謝の気持ちが湧いてきました。自然のなかにいると、心が澄みわたるようで、このように感じたのは初めてで自分でもおどろきました。



また、次の日の朝には、水平線から姿をあらわす朝日に、今年の抱負である『和顔愛語』を誓いました。
次回は夏に子どもたちと遊びに行きたいと思っています。
《今井佳子》