

## 突撃！とないの賃貸管理業務♪

今回は『空室』のお話です。

空室の計算の仕方は三種あり、今回は『時点ベース』の空室率と市況のお話です。

●例えば、全10室のアパートが、3部屋空室であれば『3÷10×100%』で、空室率30%ということになります。

一般的に考えられている空室率はこの『時点ベース』です。主に賃貸市場全体や地域や地区を限定して計算する際に用いられています。

この時点ベースでの空室率は福岡県では『18.9%』ですが、小倉南区は『20.1%』と福岡県の平均を上回っています。



→連日、それぞれの管理会社が空き部屋情報を同業他社間へお知らせしています

このデータを当てはめると、小倉南区では全10室のアパート・マンションであれば、2部屋空いていて当たり前という見方もできます。

裏を返せば、物件に合った対策をすれば、満室になっている80%の側に入ることなのです。

## 【こんなことやってます 加来不動産。】

この“いなほ”が皆さまのお手元に届いて数日するとクリスマスやお正月がやってまいりますね。わたしたち加来不動産では、昨年に引き続き「年末もちつき大会」を行うべく、実行委員会を立ち上げ、準備をすすめておりました。

残念なお知らせをしなければなりません。ご存知の方もいらっしゃるかと思いますが、もちつきのおもちが集団食中毒を発生させる恐れがあるとして、一部でもちつきイベントを禁止する自治体が増えていくとのテレビ報道がなされました。それによりわたしたちが依頼している業者から見合わせの連絡がありました。

わたしたちだけの単独開催も検討しましたが、もしものことも考え、今回のもちつき大会は見合わせることにしました。来年は、なにか行いたいと考えておりますので、またお知らせさせていただきます。乞うご期待くださいませ♪

来年はなにが復活させます♪



〔加来不動産もちつき実行委員会〕 井料隆彦



## 恒例、今年の棚卸し

いよいよ12月ですね！毎年この月になると年初めにたてた抱負の振り返りや、この一年でどんなことをしたかなどの棚卸しをおこないます。多少時間はかかりますがとても充実した時間になります♪

### 【ひとこと不動産業界】

“ビッグデータ”を利用し、ウェブでマンション売却価格を即時算出

売却検討者が専用ページにマンション情報を入力すると、過去の成約事例をもとに推定成約価格、購入検討者数を即時に表示するサービスが首都圏で開始されました。不動産業界の仕組みがどんどん変わってきそうですね。

## 先月グッときた本の紹介



『「いいこと」を引き寄せるギブ&ギブの法則』

渡邊の



著者：志賀内 泰弘  
出版：PHP研究所

「いいこと」を引き寄せるには「ギブ&ギブ」の気持ちが大切だそうです。見返りを求めず、人を思いやり、喜びを与えつつけることで、良いことがいつか自分に返ってきます。これが「ぐるりの教え」。みんなが隣の人に何か喜びの行動をすることで、一周して自分に戻ってくるそうです。ある島を巡ってのお話がかかれていて、ぐるりの教えで島中が幸せになっていく様子に、とても心が温かくなります。私も、まず一番身近な家族へギブ&ギブをしていこうと思います！

平成28年12月10日

Vol. 146

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―二―二十三―一〇一  
〇九三九六二―五八―一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

# 不動産なんでも相談

Q、「生前に自宅やアパートのリフォームをする  
と節税になると聞きましたが、なぜですか？」

相続税が発生しそうな人は、生前に自宅や所有している賃貸アパート・マンションなどのリフォームをしておくことで節税になると聞いたのですが、どのような仕組みで節税になるのでしょうか？

A、本格的な増改築ではなく、リフォームなどの修繕については相続税評価に反映されないからです

## 生前のリフォーム

### ■現金を価値あるものに変える

相続が発生したとき、所有の不動産や現預金の合計が相続税の控除額を超え、相続税が発生する場合のもっともシンプルな節税対策は、相続財産をへらすことです。

しかしやみくもに高価なものや相続人の方に必要のないものを購入するなどの浪費になっては意味がありません。

ムダに浪費して財産を減らすのではなく、**現金を価値あるものに換えて残す**ことが重要です。

その方法として、**自宅や賃貸アパート・マンションなどのリフォーム**をすることです。

### ■リフォームに費用をかける

ここでいうリフォームをおこなう箇所とは自宅や賃貸アパート・マンションの部屋のなかのものをさしています。増築や改築ではありません。あくまでも**建物の外部には変更を加えないことを前提**にしています。

自宅であれば例えばお風呂やキッチンなどの水まわり、あるいはバリアフリーにしたリ、保温防音のためにペアガラスにするなどです。

賃貸アパート・マンションでもやはり費用がかかる水まわりの一軒、和室を洋室にかえるなどは効果的です。

### ■なぜ節税になるのか？

それは、仮にリフォームに2000万円かかった場合、

相続財産から単純に2000万円減るのですが、建物の相続税評価は内部のリフォームをしてもその評価額は（基本的には）**変わらない**からです。

つまり、相続財産からリフォーム分の現金は減りますが自宅の価値や家族の生活の快適度は向上されます。アパートやマンションであれば、引き継いだ相続人に負担をかけることなく資産価値のたかい賃貸アパートなどを残せる可能性があるということです。

## ■まとめ

とは言え、やはり大切なことは**キチンとした現状把握が大前提**であるということは忘れないでください。

《編集 加来》

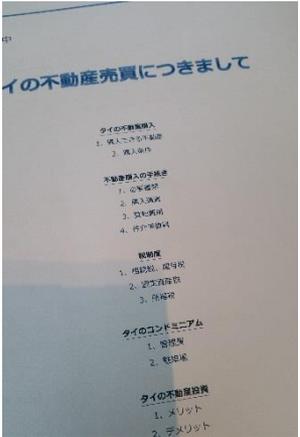


## 加来 寛の感動体験

十一月上旬に福岡市の不動産会社数社でタイ・バンコクの不動産投資物件を視察にいったまいりました。

海外不動産投資物件の視察はベトナムに引き続きこれで二度目となりましたが、やはりその国により税法などをふくむ法律がちがうため投資の目的によりメリット・デメリットがかわってきます。

現地ではバンコクで不動産会社を経営している日本人の方とお話をしました。



わたしの目で実際に不動産を視察し、意見交換をさせていただくことで感じたことは、**不動産業界も今後日本だけではない選択肢も大いにある**など肌で感じたことです。

また、次の日にはアユタヤに点在する数々の世界遺産めぐりをとおして**歴史の深みを味わうことができた**ように感じています。

また機会があればぜひ海外視察に行きたいと思えます。

《加来 寛》

