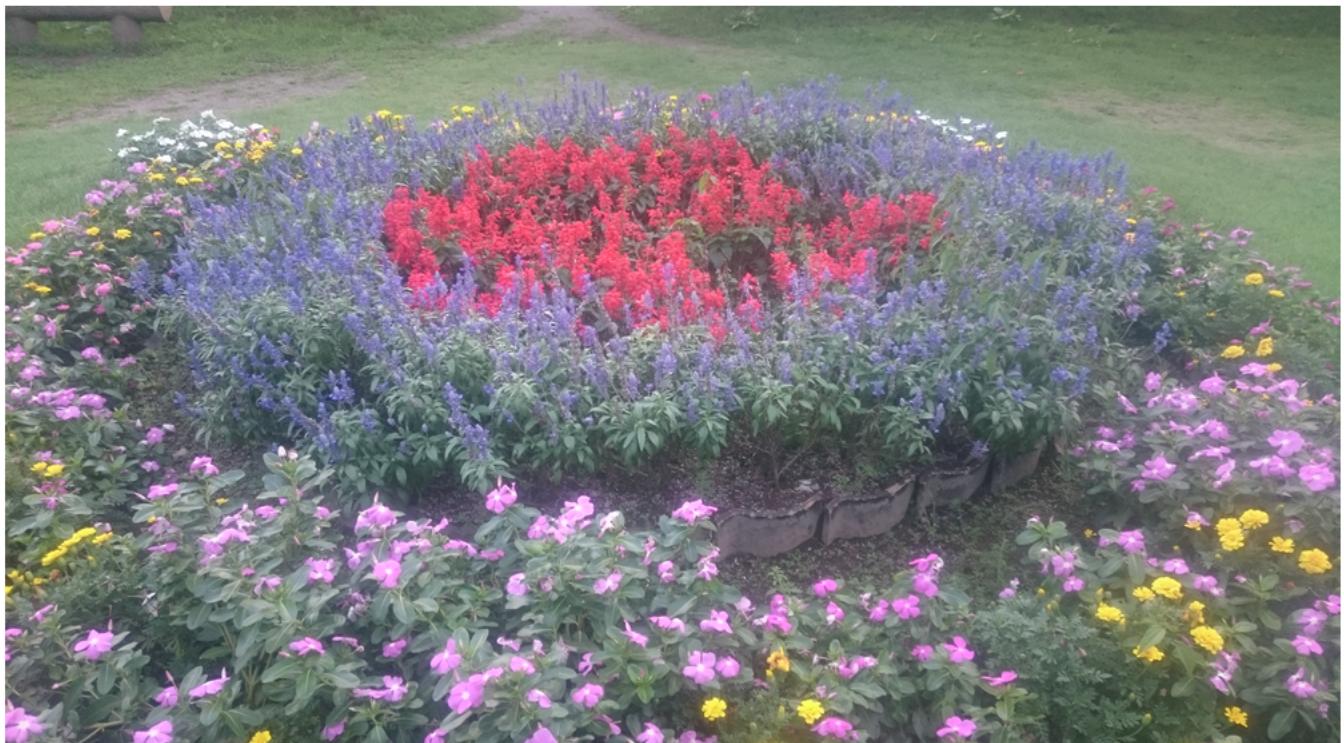


# 弘前賃貸プラザ 通信

<2016年12月号>



(写真：弘前公園)

## 株式会社 成都地所

弘前市土手町211-10

0172-38-0980

<http://hirosaki-chintai.net/>  
mail : miya@seito.net



### 今月の主な内容

- P2 業界ニュース  
～相続で注意すべき点～
- P2 税金こぼれ話
- P3 弘前賃貸プラザの  
満室再生事例
- P3 ブルフ紹介&ブログ紹介  
賃貸部はつらいよ
- P4 福間直樹の  
不動産とお金の知恵袋！  
～篠のアパートオーナーがつけないといけないのが何のこと～
- P4 相続＆資産相談

# 相続Q & A



(株)成都地所  
賃貸事業部チーフ  
宮川敬一

## ～相続で注意すべき点～

Q：相続税はかかりそうもないのですが、相続対策は不要と考えていいのでしょうか？

A：相続対策は大雑把に3つあります。

- ①どうやって資産を分けるか？
- ②どうやって税金を納める資金を集めるか？
- ③どうやって節税するか？

相続税が発生しないのであれば、②③は不要ですが、お子様が二人以上いるのであれば、「どうやって資産を分けるか？」という対策は必要です。

### 対策をしないと…

- ・話し合いがまとまらない（兄弟喧嘩に発展、相続が争続に）
- ・相続人に行方不明者、認知症がいる

といった様々な問題が発生し・・・

### 話し合いがまとまらず。民法に従った相続になります

ちなみに相続相談に来られる方の71%は「相続税不要」の方です。  
アパートといった資産は分けれないので相談にこられるのです。

## 税金こぼれ話

ちょっと前にテレビで医療費控除について出てたので頭の整理も兼ねておさらいしたいと思います。

医療費控除は一定額（たいていの人は10万）を超えた場合申請できます。

ですから医療機関から領収書が出たらとっておきましょう。

それで、なぜTVで医療費控除が放映されたかというと

平成29年1月1日からセルフメディケーション税制がスタートするからです。

OTC医薬品を購入したレシートをとっておくと

1万2000円を超えたら控除を受けられます。

来年から市販のお薬に  
「セルフメディケーション 税 控除対象」  
って書いていたら

それがOTC医薬品です。

ただ、ご注意を

今までの医療控除と併用はできないので、どちらかを選択する事になります。

病院代が10万以上だと今までの医療控除

そんなに病院にいかないけど市販薬はよく使うよって  
ひとはセルフメディケーション税制をつかった方が  
良いって事でしょうか？

ご注意ください。



成都地所の満室事例③フィールファイン城東（満室までの期間：2ヶ月 H28.7～H28.9）



わかり切った事ですが、オーナー様と当社の強みが一体化するとあつという間に埋まります。

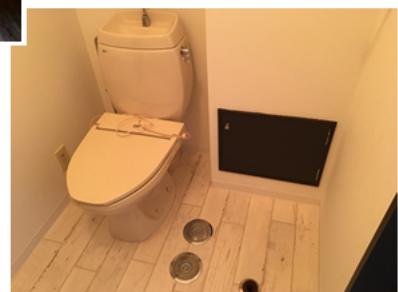
そのわかり切ったことが、そのまま現れた案件でした。

では、その2ヶ月で8部屋埋まつたリフォームを一部公開！



日当たりは正直、悪い物件なのですが、その日当たりの悪さを覆すダーククリエイティブな配色。

暗さが逆に格好いい物件になりました。



床が白木目で恰好良いですよね。部屋がダーク系な分、白の格好良さが引き立ちます！

こちらの物件は埋まるのが早かったですね～

平成28年7月に預かった時点で8部屋空いていたのですが9月末には満室になっちゃいました。

8部屋埋めるまでの期間、約2ヶ月です。

こちらはオーナー様で行った、格好いいリフォームと

入居弱者への援助という当社の強みが上手にマッチングしました！

## スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



こんにちわ、成都地所の賃貸担当なかぐきです。



答えは「(排水)トラップを設置した」です！

そもそも何故このようなことをしたかと言いますと、今回こちらの工事をした建物に住んでいる方から、お風呂の排水口から下水の匂いがする」と連絡があつたんです。

この排水トラップというものは、下水と建物内の排水口の間で、下水の匂いが上がってくるのを防ぐ役割を果たすものだったのです。要するに蓋ですね。

ちなみに蓋の役割を果たすのは「水」です。Uの字になっている部分に水が残り、それが途中で遮断してくれることで臭いが上がってくるのを防いでくれるんですね。

意外と簡単な構造ですが、これを考へた人ってすごいなって思います。

氏名	中嶋 賢治
出身地	青森県三沢市
担当	賃貸工事
休日の過ごし方	掃除・洗濯
座右の銘	夢は逃げない、逃げるのはいつも自分
ひとこと	アパート・貸家、建物のお悩みなんでもご相談ください。

こちらはなんの写真かわかりますか？たぶん私も今の仕事をしていなければなんの写真かわからないと思います^\_^；

簡単に説明すると、台所やトイレ、お風呂などの排水口から流れていった水が下水へと向かって流れいくんですけど、その通り道(配管)です！

今回はその下水への通り道に、右上の写真のようくねぐねした配管を追加で取り付けました。一体何が変わったんでしょうか^\_^?

# 福間直樹の 不動産とお金の知恵袋！



福間直樹（フクマナオキ）  
(株)成都地所 代表取締役

相続対策のためのアパート新築で気をつけないといけないこととは？

相続税の実質的な増税政策により、相続税対策でアパート新築を勧められるケースが多いと聞いています。

アパートを建てることで、土地の評価が下がったり、アパートの評価が建築費の半分程度になることで、資産の評価が目減りして、相続税が安くなると説明されるからです。

でも、これには大きな問題があります。ご説明させていただきます。

## 弘前のアパートオーナーが気をつけないといけない忘れがちなこと

### アパート建築費は30年以上の借入で賄われる。

アパート建築費は、アパートローン等の長期ローンを借りることで支払っていくことになります。

借金をすることで、資産が目減りすることを狙ったものですが、借金は借金です。毎月返済が必要です。

万一毎月の支払いを延滞したらどうなるか。競売にかけられます。

私の親はかつて借金してアパート経営を行いましたが、36世帯のうち半分しか入居せず、アパートと一緒に自宅が競売にかかりました。

アパートローンはあくまで借金です。入居者が少ない場合は、不足する支払いを個人のポケットから出せる人はいないでしょう。

### 建設会社が家賃保証してくれるから大丈夫？

建設会社が家賃保証してくれるから、という声も聞きます。

ところが、契約書をよく見てみると、5年更新とか書いています。途中で更新されないこともあるということです。

保証家賃が見直されるとも書いています。アパートは新しい時期は入居しやすいですが、古くなるほど入居率が悪くなる商品です。

更に、アパートには、メンテナンス費用が不可欠です。その費用は一体どこから捻出するのでしょうか？

弊社では、アパートを新築して自宅が競売にかかるケースを防ぐために、相続勉強会を無料で開催することを決めました。

相続診断等を専用ツールを使い無料で行います。ご関心のある方はお気軽にお問い合わせ下さい。

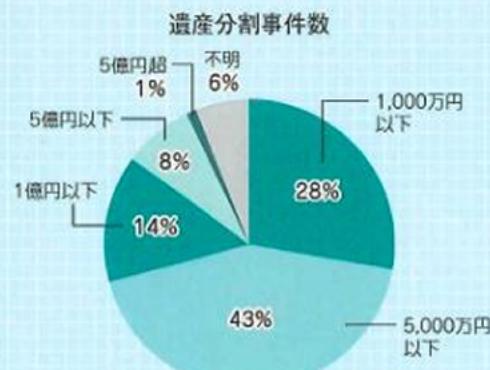
それでは、また次回お会いします。

最後までお読みいただきありがとうございました！

## 相続＆資産相談

# ご存知ですか？ 相続資産が少ないほどトラブルに！！

### 財産が1000万円以下でもトラブルになる遺産分割



【出所】最高裁判所「司法統計年報 家事事件編」平成18年度

遺産分割事件の71%は、遺産額が5,000万円以下！

全国の家庭裁判所における相続相談件数と  
遺産分割に関する調停新受件数



【出所】最高裁判所「司法統計年報 家事事件編」平成18年度

裁判所に持ち込まれる相談案件は年々増加！

お金持ち喧嘩せず？ それとも、しっかりとした準備をしているのか…？

相続は税金対策だけではなく、どのような形でわかるか？ 本当の相続対策になるんですね！

相続税がかからなくとも「相続」が「争続」とならないために

事前の準備が大切ですね。まずは無料の相続診断を！

ご相談先：0172-38-0980 担当 宮川