

# 弘前賃貸プラザ 通信

<2017年1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 スタッフ紹介&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！  
～弘前のアパートオーナーが気をつけたいいけない忘れがちなこと～
- 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

## case study

### 相続資産の分け方を変えたら どれくらい相続税が変わる！？

専門家からは法定相続分通りに分ければよいと  
アドバイスもらってますが、どうしたらいいでしょう？  
(田中さん/63歳)

#### 相続人



奥様



長男



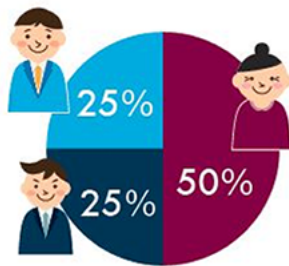
次男

#### 夫の相続財産



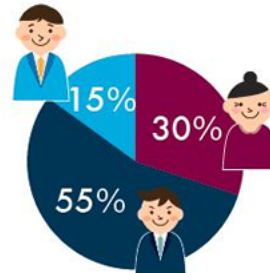
3億円

法定相続分通りの場合と下記の分け方の場合の税額を比べてみましょう



法定相続分通りだと・・・

税額は



上記の分け方だと・・・

税額は

回答：2860万円／4004万円

## 保険こぼれ話

日本大震災から始まり、最近、大規模の災害が増えてきてますが・・・

その災害が現在のお店にかけている保険では対応できずトラブルになっているケースが多いそうです。

というのもお店にかけている保険では、水による被害の場合、床上45センチ以上の被害がないと対応できないよ～

という契約になっていたり・・・

被害額がそのまま支払われる「新価」という算出方法ではなく・・・

「時価」という経年劣化による損耗を差し引いた額が支払われる契約になっていたり・・・



実際にあった例を書きますと

大雨で食料品販売のお店に突然の浸水、水が引けたのが3日後、ライフライン復旧が5日後被害総額が3,862,679円でした。

その食料品販売店は災害に対応した保険に入っていて保険金が4,405,753円支払われたので、被害をカバーできたのですが・・・

もし、水災で床上45センチ以上じゃないと保険金が出ないよ～という旧来型の保険に入っていたら支払われる保険金は505,000円で、330万以上の損失になってました

時代によって環境も変化してます

最近、大きな災害が増えてきたのでリスクヘッジの観点からは見直した方がよい場合もあるかも知れませんね。

弘前賃貸プラザの賃貸再生事例  
満室再生！

入居率  
92%

満室物件続々誕生中！

成都地所の満室事例④コーポ城西



こちらの物件、約築30年経ってます。室内はどうなっていたかって言いますと・・・



ひどいですよね！これだと入居しませんね。ここからが満室計画のしどころです。

満室になるのは絶対条件で尚且つ利益が出るようにしなければいけません。

こちらのオーナー様は本当にその事を理解されている方でして、リフォームに関しては物凄く積極的な方で、そのオーナー様の経営姿勢が満室につながったのだと思います。

オーナー様とリフォーム価格の調整結果3年回収 100万超のリフォーム価格で決定。

長期入居が見込める生活保護の方でも入居可能な家賃3万円という設定にしたところ城西という地域性も味方し、リフォームが完成した平成24年以降、多少の空室は出るもののすぐに満室になる状態が続いております。

それでは予算を利回り範囲にしつつ、満室になったリフォームを一部公開！



トイレは汽車便からウォシュレットに変更！オーナー様のこだわりです。

畳はフローリングに変更しました！



浴室は一工夫、「すのこ」を入れる事で見栄えよく、足が冷たくなり、そして低予算に抑えました。



スタッフ紹介&ブログ紹介  
賃貸部はつらいよ  
～純情編～



どうも 一戸です。

先日、うちの社長と少し話しをしているときにもらった資料から少々。ちなみに賃貸オーナー向けの内容です！

「賃貸オーナーの悩みTOP10」というものです。いわゆる賃貸あるあるですね。

- 10位 アパートの老朽化
- 9位 退去時の返金トラブル
- 8位 入居者同士のトラブル
- 7位 近所から来るクレーム(騒音、ゴミ等)
- 6位 メンテナンスなどの費用負担
- 5位 空室率が高い
- 4位 入居者のゴミ出しマナーの悪さ
- 3位 固定資産税など税金負担が重い
- 2位 入居者による部屋の汚損
- 1位 入居者の家賃滞納

こんな感じらしいです。我々も実際にアパート経営をしているので、よくわかりますねーこの悩み。

でも1位が家賃滞納っていうのが正直びっくりでした！現在の情勢でいけば、家賃滞納はほぼ100%防げるので、1位に存在しているということは、滞納リスクと日々闘っているオーナーがまだまだ多いということでしょうね。

こういう統計を見ると、勉強になりますね。今後もこういった情報を共有していければと思います！

では(^ ^)/

|         |                   |
|---------|-------------------|
| 氏名      | 一戸裕介              |
| 出身地     | 田舎館村              |
| 担当      | PM担当              |
| 休日の過ごし方 | 毎日仕事です            |
| 座右の銘    | 何とかなる！            |
| ひとこと    | SMAP解散ですね！僕は中居派です |

# 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

## 相続財産が少ないのに相続相談に来る方が多い理由とは？

相続財産が少ないのに相続相談に来る方がとても多いです。  
相続税がかからないにも関わらずです。

でも、これには大きな理由があります。  
ご説明させていただきます。

\*\*\*\*\*

### 相続での一番の問題は相続税でなく争続

相続で一番の問題は相続税だと考えやすいのですが、  
実は一番多い相談内容が争続問題です。

文字通りで、相続では相続人の間で争いが生じやすいのです。  
特に多いのは不動産が絡む場合です。

不動産が絡むケースでは、大半が共有名義にしてしまったこと  
により問題が発生します。

例として、実家を共有名義で相続した場合、実家を相続した  
長男さんと実家から出た次男さんなどで争いが生じます。実家  
を建て替えようとか、子供に相続しようとする場合、問題が  
顕微化します。

また、実家でなくても、不動産を共有で相続すると、税金を  
誰が払うのか、草取りや維持費を誰が払うのか等、争いが生  
じます。

共有名義は問題が生じやすいのです。

### 最近増えている相談事例

最近増えている相談事例としては、親の実家の一部を相続し  
た不動産が、世帯主が亡くなったことにより、配偶者に相続  
された場合、その不動産をどう処理するかという問題です。

売ってお金にしたい半面、その土地は、元々は世帯主の実家  
の土地です。  
場合によっては、実家の建物がその土地に越境していて、簡  
単には売買できないケースもあります。

こういった込み入ったケースの場合、不動産の仲介を行う不  
動産会社が相談先としては一番適しています。

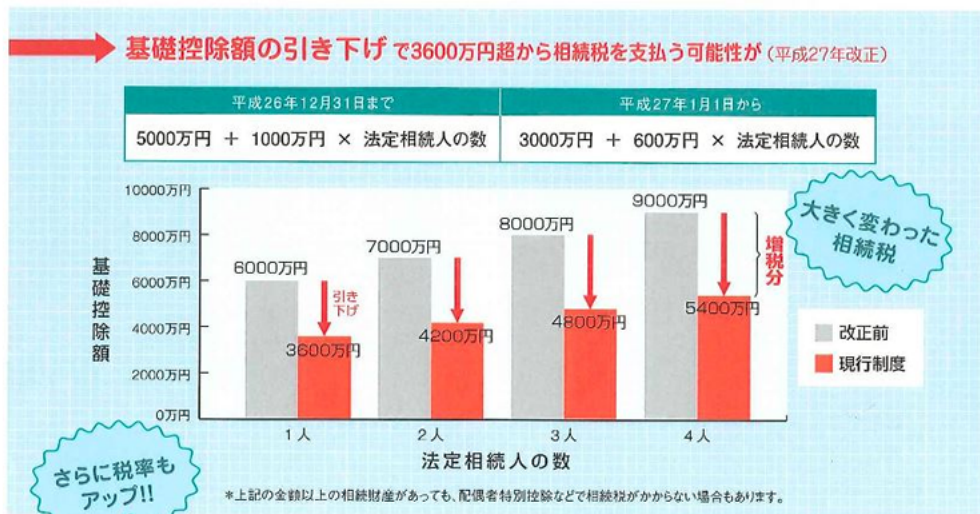
弊社では空地空家問題の解決の一旦として、そういった相談  
も無料でお受けしています。  
お気軽にご相談下さい。

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

# 相続税が大増税時代に！！



平成27年1月1日より、相続税の税制改正が施行され、課税対象者が拡大しています。

相続診断はお済ですか？

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