

弘前賃貸プラザ 通信

<2017年4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

賃貸経営Q&A

～大変な相続事例のご紹介～

相続税の配偶者控除①

弘前賃貸プラザの
満室再生事例

スタッフ紹介&ブログ紹介
賃貸部はつらいよ
topics

藤崎町の取り組み 町子育て世帯定住促進事業

福間直樹の
不動産とお金の知恵袋!
相続&資産相談



(株)成都地所
賃貸事業部チーフ
宮川敬一

case study

今号も
実際にあったお話し
です!

大変な相続事例のご紹介

こんな相続だと遺されたお子様が困るんです…

今回も前号に引き続き、実際にあった事例をご紹介しますと思います。

今回は・・・
父親からマンションを相続した方のお話です。
仮にAさんとしておきましょうか。

マンションを相続すると聞くと、「羨ましい!」なんて思ってしまうのですが、Aさんは当惑しておりました。

当惑の理由①－自分が使う予定がない

Aさんは今、年老いたお母様と実家で暮らしています。
お母様は思い出のある家からマンションに引っ越す気はありません。

Aさんもお母様の面倒をみななければならないため、お母様を実家に置いてマンションに引っ越すつもりはありません。

当惑の理由②－相続手続きの手間と費用

お父様が亡くなってから、頑張って相続手続きをしたのですが、その期間約8か月。費用もかなりかかりました。
財産を相続したために、予想外の労力と出費が出たと当惑されておりました。

Aさん自身の希望としては頑張って相続したのでなんとか活用したいという希望があります。

またAさんのお母さんも、大切な伴侶のマンションだったので手放したくありません。

そこでご相談に来られたのです。

Aさんもお母さんもぼんやりとしか認識されてなかったのですがマンションなので「管理費」「修繕積立金」が発生します。

その他「ライフラインの基本料金」「固定資産税」もマンションを持っているだけで発生します。

月になおすと約4万ちょっとでしょうか？

**つまり、マンションを相続したために
年間約50万無くなります**

大変な相続ですね。
50万あったら他にいろいろな事が出来ると思いますがいかがでしょうか？

月4万ちょっとの出費なので6万で貸せばいいというご意見も出てきそうですが、弘前は年収273万のエリアです。
細かい計算式は省きますが、この年収エリアだと賃料5万以上の物件は極端に入居率が下がります。

高い賃料でも入居率が下がるのでは無意味です。

さらに貸すと修繕義務が発生します。月2万弱の差額で修繕義務に対応出来るでしょうか？

年間約50万無くなる事に気づいたAさんとお母さん。
保有する考えから、早く手放し、年間50万の口を早期に無くする方針に切り替えました。

以上、こんな相続だとご遺族の方が困る実例でした。

相続税の配偶者控除①

配偶者・・・

奥様や旦那様の事なんですが、伴侶の方がお亡くなりになった時に相続が発生します。

その時に相続税が発生し、高額な税金の請求がきても大変ですよ。ですから特例があります。

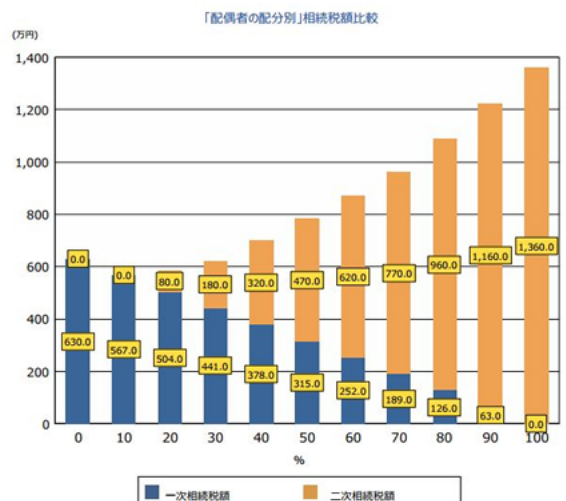
簡単に書きますと実際に取得した正味の遺産額が・・・

- ① 1億6000万
- ② 配偶者の法定相続分相当額

いずれかに該当した場合、配偶者は相続税が控除されます。

ただし、注意が必要です。それが**二時相続**です。
ページの都合で二次相続についての解説は次号に書きたいと思いますが、右の表でわかる通り、配偶者控除があるからと言って、配偶者に全額相続する方法をとると結果、高い相続税が発生します。

ご注意ください。



弘前賃貸プラザの賃貸再生事例 満室再生！

**入居率
91%**

満室物件続々誕生中！

成都地所の満室事例⑦コーポ取上



こちらの物件。
築年数は古く築40年になるうかという物件です。
また場所も取上と決して優位な場所にはありません。
お風呂もバランス釜です。

でも、満室なんです。
満室というからには選ばれる理由があるのですが、その理由は何でしょうか？

答えは部屋数なんです。

家賃3万円で二部屋というのが、この物件の強さです。

ご年配の方や生活保護の方に入居していただいているのですが、こういった入居者様はお部屋で過ごす時間が長いのです。

お部屋で過ごす時間が長い方のご希望として、寝室と普段の生活の場を分けたいというのがあります。
この希望を叶えるためには二部屋以上必要です。

また、こういった入居希望者の多くは荷物が多いのが特徴です。
となると部屋数が選ばれるための重要な要素になります。

古さよりも3万円という「低家賃で二部屋」という条件がお家賃以上の価値があると選ばれているのです。

もちろん、こちらのオーナー様。その優位性に驕る事なく、満室の為の努力をされています。
下記はその努力の一例です。



**畳を
フローリングへ**



トイレを洋式に



キッチンは今風に



築年数が古いというよりも3万円で部屋数が多い方が需要があるという事例です。
皆さまのアパート満室の一助になれば幸いです。

スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



氏名	田中 麻希
出身地	青森県弘前市
担当	入居者担当 (リーシング)
休日の過ごし方	子供と料理
座右の銘	つまづいたっていいじゃないかにんげんだもの
ひとつこと	お客様第一主義！

賃貸の田中です。
日ごろ入居者営業をしていて、物置はありますか？

と聞かれる事が多いです。
みなさん、冬の雪片づけのスコップや、自転車、車のタイヤ等収納スペースに悩まされているんだなあ・・・と感じております。

似たような物件で、どちらの物件にするかお客様の中で迷っているときに、物置付きの物件と物置が無い物件だと、やはり、物置付き物件に軍配が上がる事が多いような気がします。

意外と大事な物置です^^



topics

藤崎町の取り組み
町子育て世帯定住促進事業

地域密着の賃貸NEWS

藤崎町で「町内の民間賃貸住宅に転入する子育て世帯に対して、定住促進と子育て支援の充実を図る目的で、家賃等を補助する。」事業を始めるようです。

平成29年3月の町議会の予算決議を経た後でない

実施要綱を確定できないようですので、まだ、この原稿をつくっている時は事業案なのですが、それによりますと・・・

- ①家賃から住宅控除後の20,000円以内を最大2年間
- ②小・中学生一人につき米5kg/月を最大2年間

らしいです。定住化にむけて面白い事業が始まりそうですね。



福間直樹（フクマナオキ）
（株）成都地所 代表取締役

アパート家賃保証と相続対策について

土地を持っていると、相続対策でアパートを建てませんか？と営業に来られることが多いでしょう。そこで、相続対策でアパートを建てた場合の家賃保証について考えてみましょう。

私は昔から、相続対策でアパートを建てる事には反対してきましたが、つい先日、こういうニュースがありました。

大手アパート管理会社〇〇〇〇〇社が、家賃の35年保証をうたっているが、既に5年ほどで10パーセント以上保証家賃を下げていて、100人以上の集団訴訟に発展している。

私は家賃保証のカラクリを知っているので、当たり前だと思っていますが、一般の大家さんは、まさか大手アパート管理会社が、後から保証家賃を下げるはずがないと考えているようです。

実際には、大手アパート管理会社の契約書には、5年や3年更新と書かれていて、35年間保証するとは書いていません。

結果、大きな借金をして相続対策をしているにも関わらず、手元に利益が残るわけでもなく、持ち出しが発生しているケースを沢山見てきました。もちろん全てではないと思いますが。

保証家賃が必ず入るわけでもないとなれば、何億もの借金は相続対策でなくただの重荷です。ですから、相続対策をするのであれば、他のリスクの少ない方法を私たちはお勧めしています。

大きな借り入れを起こして相続対策をするのは危険です。

参考までに私の実家はアパートの借金でアパートも自宅も競売にかかってなくなりました。

父親は、大手の〇〇〇〇ハウスの営業マンが「絶対入る。保証する！」と言っていたと未だに言います。

実際には、36世帯のうち半分しか入居せず、数年で家計は火の車となり、父親は公務員だったのに退職に追い込まれ、家は無くなり、両親は当時夜逃げの準備をしていました。

そういった過去の経験がご縁でこの仕事を現在させてもらっています。

大きな借金をしない安心な相続対策の方法が気になる方はお気軽にご相談下さいね。

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す！

相続&資産相談

相続税を取られるくらいならと、古アパートのリフォームをされる方が増えまてきました。



リフォームする事によって入居率が改善できるし、相続税も減らせるわけですから・・・

ただし、これはせっかくお持ちのキャッシュを減らしてしまう方法でもあります。

キャッシュとして持って相続税を払った方がいいのか？

古アパートに投資して、入居率を改善し、家賃収入を増やし、同時に相続税対策をした方がいいのか？

個別に考えなければいけません。

どちらがいいのか？ まずは無料の相談会を！

ご相談先：0172-38-0980 担当 宮川