



2013年6月号

第一ハウジング株式会社

〒212-0015 川崎市幸区柳町 2-2

URL <http://www.machikado.co.jp>

E-mail info@machikado.co.jp

TEL 044-541-5000 FAX 044-541-5222

家賃が上がっても欲しいサービス・設備TOP3

株式会社リクルート住まいカンパニーは、21C住環境研究会と共同で「第6回首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査 2012-2013」調査を行い、発表しました。調査は、「多少家賃が上がってもほしいサービス・設備」等について、1人暮らし世帯と2人～ファミリー世帯に聞いたものです。

【多少家賃が上がっても欲しいサービス・設備】については、

1位 「24時間ゴミ出し可能」(41.1%)

2位 「宅配ボックス」(28.4%)

3位 「防犯カメラ」(24.3%)

という結果が出ています。家賃が上がっても、すなわち自分達の支出が増えても「欲しい」という事は、日々の暮らしの中で負担や不便さを感じている点なのでしょう。

1位の「24時間ゴミ出し」、については維持管理にかかるコスト負担が大きく、管理費に価格転嫁すれば規模の小さな物件ほど毎月の管理費が高額になる事は必至で、現在の状況下では実現が難しいと思われます。

2位の『宅配ボックス』こちらは営業の現場で「ほしい設備」を質問した際に希望されるお客様が多い項目です。

インターネットで買い物をする事が増えた昨今では、非常に便利な設備として支持されており、「再配達の手配をする手間が省ける」「ドアを開けて対応する必要がなく、気が楽」といった事が理由のようです。

宅配BOXであれば、敷地内の共用廊下にスペースがある等の条件次第で、後から設置する事も可能です。

3位の「防犯カメラ」も2位と僅差で、実際に防犯面を重視したいというお客様には、敷地内に防犯カメラが付いている事をお伝えすると、物件への評価が上がります。防犯面を評価する上では重要なファクターになっているようです。

しかしそういったお客様は「物件の安全面」を構築する他の要素、例えば「共用廊下へ簡単に入る事ができるかどうか」「オートロックが付いている」「2階以上」といった様々な条件も求める傾向が強く、防犯カメラ以外の条件も揃っている事が前提です。

4位は「録画機能履歴付オートロック」(18.1%)、5位は「トランクルーム(外部収納)」(17.3%)賃貸物件にはアウトドアグッズ等を入れるスペースが少ない事もあり、シングル・ファミリー共に「あると嬉しい」のではないのでしょうか。当社でもアパートの1階部分のみを「レンタル倉庫」として貸し出す取り組みもしています。「空間を有効活用したいのだけれど」といったお悩みが御座いましたら、ぜひご相談ください。6位は「共用部の頻度の高い清掃」(13.4%)これは順位は高くないものの実際にお客様をご案内した際、物件の印象を大きく左右するポイントだと感じます。廊下にゴミや埃がないか、自転車の置き方かどうか、古い放置自転車等はないか、郵便受けの周囲にチラシなどが散乱していないか。そういった点からお客様は「どんな人が住んでいるか。マナーの悪い住民がいないか」といった判断をします。限られた情報しか判断材料を持たないお客様にとってはとても重要なポイントなのです。弊社では共用部の清掃等をお受けいたしております、ご相談ください。 川崎西口本店 牧山

賃貸住宅フェア開催！！

第19回 東京最大の不動産オーナー向け住宅フェアが今年も開催決定！
賃貸住宅フェア2013 in 東京
東京ビッグサイト 7/30(Thu) 7/31(Fri)

7月30日(火)、31日(水)の2日間、『賃貸住宅フェア2013 in 東京』が東京ビッグサイトで開催されます。今回で19回目となる本催は、170社300ブースが出展する関東最大級の不動産オーナー向け住宅フェアです。毎年好評の賃貸経営セミナーは「賃貸借経営に係わる法律」や「相続・税務」・「投資・資産運用」・「リノベーション」などの講座が予定されています。

また、当社の支援によって、業界でも注目されている2団体『明治大学園田ゼミ』、『モクチン企画』の共同ブースの出展をいたします。ぜひご覧ください。『明治大学園田ゼミ』は、段ボール家具を用いたモデルルームによる住まい方の提案、インターネット上での表現力の加味により空室解消に大きく役立っています。『モクチン企画』は、選りすぐりのアイディア集(モクチンレシピ)により、古い木賃アパートを低コストでセンス良く改装を行っています。

オーナーの皆様もぜひ足を運ばれてはいかがでしょうか。ご希望のオーナー様にはご招待券を差し上げております。



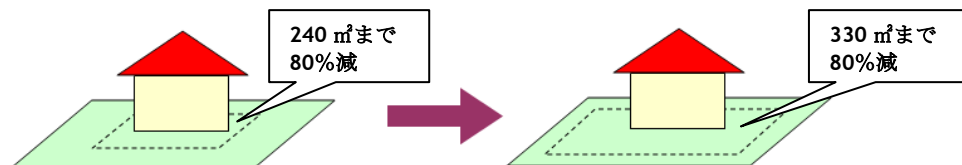
新川崎鹿島田店 高橋

小規模宅地等の特例と平成25年度の改正

相続税の課税価格の計算で、その金額を減額できる制度のひとつが「**小規模宅地等の特例**」です。この特例は“**第二の基礎控除**”ともいわれる程に実務上では馴染みのあるもので、「被相続人にとって生活の中心であった居住地や事業のために使われていた敷地を、相続人が引き続き使用し続ける場合」など、一定の要件を満たせば、限度面積まで**土地の評価額を大幅に引き下げる**ことができます。この制度が今年度の税制改正で大きく変わることになりました。

1. 居住用の敷地に対する限度面積の拡大

居住用で使っている土地に対し、特例の適用対象とする限度面積が拡大されます。現行制度では、240㎡の限度面積まで80%減額することができるため、例えば路線価が20万円の地域であれば、3,840万円まで土地の評価額を引き下げることができます。同じ地域であれば、改正後は**限度面積が330㎡まで拡大**されるため、5,280万円まで引き下げることが可能です。



【改正前】

$$20 \text{ 万円 (路線価)} \times 240 \text{ ㎡} \times \Delta 80\% \\ = \Delta 3,840 \text{ 万円}$$

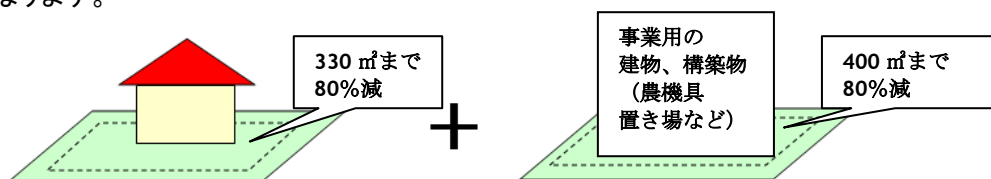
【改正後】

$$20 \text{ 万円 (路線価)} \times 330 \text{ ㎡} \times \Delta 80\% \\ = \Delta 5,280 \text{ 万円}$$

2. 事業用の敷地を含め最大730㎡まで適用可能

これまでは居住用の敷地だけで限度面積を使い切ってしまった場合、事業用の敷地には特例を適用する余地がなかったのですが、改正後はそれが可能となります。

つまり、事業を行っている方であれば、自宅の敷地を限度面積(330㎡)まで評価減した上に、さらに評価減対象となる**土地が400㎡追加される**ということです。農業を営んでいる方であれば、農地そのものには適用できませんが、農機具置場なら対象となります。



※上記1及び2の改正は、平成27年度1月1日以後の相続又は遺贈から適用となります

相続税は基礎控除が40%削減されて、「**3,000万円+600万円×法定相続人の数**」(現行 5,000万円+1,000万円×法定相続人の数)になるという大きな改正が行われます。この影響をいづらか軽減するべく、小規模宅地等の特例の適用要件を緩和したという側面もあるようです。

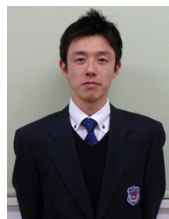
基礎控除額が引き下げられた後、東京国税局管内では相続税の申告義務を課せられる方が40%ともいわれていますが、その内の約70%の方は、この特例を利用することで**納税額がゼロ**になる方々です。ただし、この制度は減税効果が大い分、適用要件が複雑で、その要件のひとつは**相続税の申告書の提出**です。「この特例があれば、多分、相続税はかからないであろう」と思われている方も、試算は必ず資産税に精通した専門家に依頼するようにしましょう。

宅建ジャーナリーかながわ「不動産税務教室 No66」より引用

当社関連会社「財産ドック」にて、相続のスペシャリストがサポートさせていただきます。その他、資産活用、貸地・借地等のお困りの問題、ぜひご相談ください。

新川崎鹿島田店 東山

お届けしたのは・・・



新川崎鹿島田店
店長 東山智宏

資格：宅建、FP2級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング技能試験合格者
出身：川崎区
趣味：水泳



新川崎鹿島田店
高橋 宏幸

出身：神奈川県
趣味：読書
一言：お客様一人ひとり
のご要望にお応えできる
よう誠意を持ってお手伝
いさせていただきます。



川崎西口本店
牧山 マリヤ

出身：神奈川県
趣味：町歩き
一言：都内へ通う共働き
家庭に人気の川崎駅！
この町の住みやすさを
日々発信しています。