




2016年1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



第一ハウジング株式会社

新年増刊号

新年おめでとうございます。世界情勢を含め波乱の幕開けのスタートとなりました。

2015 年は、外資系法人及び富裕層の不動産投資が活発。世界の投資マネーが円安を背景に、上海、シンガポール、香港、台湾などの国から東京(山手線内)を中心にマンションの爆買がおこなわれました。

国内は、新築マンションの完売が困難な物件が目立ち始め(杭問題・値段の高騰)、販売価格の上昇が販売の鈍化を引き起こし、新築建売は値引き処分傾向になっております。

中古マンションは上昇傾向にありますが、成約は、やはり立地が大きく左右されております。その点、中古住宅市場は、各種購入後の保証制度や、販売前の建物点検制度(インスペクション)等の認知が上がったことで、需要は回復傾向にあります。

土地に関しては、全国的に2極化がすすみ、同じ川崎でもやはり交通アクセス、生活環境等でバラつきが目立ち始めております。

2016 年の税制改正の不動産、相続に係る目玉は、「相続後の空き家・土地の処分の譲渡税 3000 万控除」です。詳細は次回、オーナーセミナー等を通じお知らせいたします。

賃貸に関しては、関東ドーナツ圏は平均入居率 85%、東京・神奈川でも 90%前後になり、高齢化・少子化・生産人口の影響はますます深刻な状況が予想されます。

川崎駅周辺は、年末のご挨拶でもお知らせさせていただきましたように、この1・2年で2000室弱の単身者を中心とした新築物件の供給が予定されており、契約条件や、賃料の工夫の検討が大切になってきます。賃料においては、スマホでどこでも物件の条件比較が簡単にできる環境ですので、適切な検討をしていかなければなりません。

月額賃料をたとえば 1 万円値引きしても、2 ヶ月空いては、値引きの方が年間収入は上回ります。既存入居者の賃料改定はすべての部屋に同時に対応、波及する事ではありません。空室でも固定資産税は払わなくてはなりませんので、家主様の適切なご判断が必要かと思います。

もちろん、弊社としても、ネット戦略の強化、写真の載せ方、説明文書の工夫、見せ方としてダンボール家具の設置、貸し方として家具家電の設置等、オーナー様に何ができるか、エリアでどう貢献できるか、地域に密着し活動する不動産会社として、一層努力し、続ける事をお約束いたします。

年末に発売させていただきました、「税理士が教えてくれない不動産オーナーの相続対策」アマゾン書籍でも高評価をいただき、年明けに読者からの相談もありました。引き続き、今後予想される、オーナー様の「困ったな」にも対応できるように、精進いたします。

本年も、ご指導ご鞭撻をお願いいたします。 代表取締役 加藤 豊



# 入居者に人気の設備ランキング 2015！！

例年ご紹介をしております「入居者に人気の設備ランキング 2015」が、全国賃貸住宅新聞(2015.10.26号)にて発表されました。これは全国有力管理会社 251 社からの回答をもとに、**家賃が高くても入居が決まる設備、部屋探しの時に必要と考える設備**の2つの面で作成されたランキングです。前回ランキング外の設備がトップ 10 入りするなど、トレンドに変化が見受けられる結果となりました。

| これがあれば「家賃が高くても入居が決まる」設備編 |     |                 |
|--------------------------|-----|-----------------|
| 単身者向け物件                  | 順位  | ファミリー向け物件       |
| インターネット無料                | 1位  | 追い焚き機能          |
| エントランスのオートロック            | 2位  | システムキッチン        |
| 浴室換気乾燥機                  | 3位  | エントランスのオートロック   |
| ウォークインクローゼット             | 4位  | インターネット無料       |
| ホームセキュリティ                | 5位  | ウォークインクローゼット    |
| 追い焚き機能                   | 6位  | 浴室換気乾燥機         |
| TVモニター付きインターホン           | 7位  | ホームセキュリティ       |
| 防犯カメラ                    | 8位  | 床暖房             |
| システムキッチン                 | 9位  | 太陽光パネル(入居者個別売電) |
| 宅配BOX                    | 10位 | 24時間利用可能ゴミ置き場   |

| 部屋探しの時に「必要」と考える設備 |     |                |
|-------------------|-----|----------------|
| 単身者向け物件           | 順位  | ファミリー向け物件      |
| 独立洗面台             | 1位  | 追い焚き機能         |
| TVモニター付きインターホン    | 2位  | 独立洗面台          |
| 洗浄機能付き便座          | 3位  | TVモニター付きインターホン |
| エントランスのオートロック     | 4位  | 洗浄機能付き便座       |
| インターネット無料         | 5位  | システムキッチン       |
| ガスコンロ(2口)         | 6位  | エントランスのオートロック  |
| 備え付け照明            | 7位  | ガスコンロ(2口)      |
| エレベーター            | 8位  | エレベーター         |
| 宅配BOX             | 9位  | BS・CSアンテナ      |
| BS・CSアンテナ         | 10位 | ウォークインクローゼット   |

単身向けの「高くても決まる設備」では、前回7位だった**宅配ボックス**が今回は10位となりました。また「必要設備」では前回のランク外から、今回は9位にランクインとなりました。インターネットの普及により、楽天やアマゾン等のネット通販の利用者の増加にともない、不在時に宅配便の受け取りが可能となる宅配ボックスは、多く単身者に求められています。最近では更に、宅配業者が建物内に入ってくることへの不安などから宅配ロッカーを利用したいと考える入居者も増えているようです。これらの背景からはランキング結果とともに、宅配ボックスが常設の設備にもなりつつあるといえます。

〈3面へ続く〉



〈2面から続く〉

**ウォークインクローゼット**はファミリー向けの「必要設備」で、前回の圏外からトップ10入りとなりました。また、「高くても決まる設備」でも単身者で4位(前回5位)、ファミリーでは5位(前回7位)と、順位を上げる結果となりました。当社へ来店されるお客様においても収納スペースの大きさを重視される方が多くいらっしゃいます。荷物をスッキリと収納し、居室空間には余計なものを置かずに広々使いたいなどにより、収納の多さは求められています。通常の収納に比べてウォークインクローゼットが選ばれる要因として、洋服や荷物の出し入れのしやすさや、趣味のものなど大きいものの収納など、自由度が増すことなどが挙げられます。その他の例では、従来の押入れにハンガーパイプを加えて取り付けるだけでも、洋服の収納力が増し、入居者に好まれるということもあります。



**インターネット無料**は、単身者向け「高くても決まる設備」で前回の2位から1位に返り咲きました。入居者が個別に通信会社と契約してインターネットを使用する場合は、毎月5,000円前後の利用料がかかります。インターネット無料マンションでは、このランニングコストが無料。更には入居者の手続きの手間が省けたり、入居即日から使用できたりと、メリットが大きく、人気の高い設備となっています。

本誌の昨年11月号でもご紹介をさせていただきましたが、これまでの商品は、オーナー様の月額利用料金に加えて、工事費等の初期費用も大きくかかることや、5年以上の最低利用期間などが懸念材料となっていました。現在は、**工事費無し**、**最低利用期間無し**、**月額費用も抑えられる**商品もございますので、詳細はお気軽にお尋ねください。

その他、今回の人気設備ランキング2015全体では前回に引き続き、**オートロック**、**ホームセキュリティ**、**防犯カメラ**、**TVモニター付きインターフォン**と、防犯性能を高めるための設備が多くランクインとなりました。

これからの引越しシーズン、部屋探しをする人が多くなる一方で、競合となる空室もまた当然多く存在します。募集物件にどのような設備が付いているかは、入居決定に大きく左右します。ランクインの設備の中には、既存の物件でも導入が可能なものが大半です。比較的安価にて効果が高いものなども多くあります。当社はこれらのデータや、ご来店のお客様からの生のデータなどを踏まえ、空室対策に投資効果の高い設備投資をご提案させていただきます。

※全国賃貸住宅新聞より一部引用

本店営業部 東山・前川

## 意外と知らない確定申告

### 《第2回 青色申告の特典をフルに活用しよう》

お正月休みが明けると、いよいよ確定申告がはじまります。皆さん確定申告のご準備は順調に進んでいますか。領収書の整理等とともにご自身の所得税が何色で申告されているか再度確認してみてください。

#### (1) 青色申告と白色申告

日本の所得税は、各人が毎年1月1日から12月31日までの所得について正確な帳簿書類に基づき自分自身で計算した上で申告を行い、税金を納めることを前提としています。

しかし、各人の事情により正確な帳簿書類に基づく申告を困難とする方がいるものまた事実です。

そこで、所得税では、青色申告者とそれ以外の者(以下、「白色申告者」とします。)とを厳密に区分し、青色申告者にはより正確な帳簿書類を要求する代わりに、様々な税制の特典を受けることを認めています。

一方、白色申告者は記帳と帳簿書類の保管の義務を負わない代わりに、様々な税制の特典が受けられませんでした。(なお、平成26年度以降、すべての白色申告者に記帳と帳簿書類の保管が義務付けられました。)

〈 4面へ続く〉

〈3面から続く〉

#### (2) 青色申告の特典

青色申告者にはより正確な帳簿書類を要求する代わりに、様々な税制の特典を受けることを認めていることは前述した通りです。そこで、税制の特典のうち、節税効果の高いものを3つほどご紹介します。

##### ① 青色申告特別控除

##### ② 青色事業専従者給与の必要経費算入

##### ③ 純損失の繰越控除、純損失の繰戻し還付

ただし、不動産所得の場合、①と②は不動産貸付の規模によって、その取り扱いが異なりますので、十分にご注意ください。



#### (3) 青色申告の要件

青色申告の特典を受けるためには次の要件を備えなければなりません。

##### ① 法定の帳簿書類を備え付けて取引を記録し、かつ、保存すること

##### ② 税務署長に対し、「所得税の青色申告承認申請書」を提出すること



#### (4) 「所得税の青色申告承認申請書」の提出期限

「所得税の青色申告承認申請書」の提出期限は、青色申告の承認を受けようとする年の3月15日までに税務署長に提出しなければなりません。

つまり、平成28年度分の所得税について承認を受けようとする場合には平成28年3月15日までとなります。(残念ながら平成27年度分は提出出来ません。)

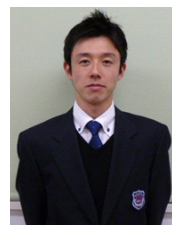
青色申告は正確な帳簿書類の作成や保存など決して低いハードルではありませんが、青色申告の特典をフルに活用し、不動産所得の節税を図ってみてはいかがでしょうか。



ソフィア税理士法人

税理士 菊池 英雄

お届けしたのは・・・



本店営業部  
東山 智宏

資格: 宅建、FP2級、  
賃貸不動産経営管理士  
不動産コンサルタント技  
能試験合格者

趣味: 水泳



本店営業部  
前川 美季

明けましておめでとうご  
ざいます。今年も空室を  
減らすよう努めて参りま  
す。宜しくお願い致します。



ソフィア税理士法人  
菊池 英雄

ひと言:  
税金についてはお任せく  
ださい。