

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

12-1月号



(株)中野土地建物の

発行日2017年12月



よもやま情報

今月のトピックス

住宅ローン控除 の適用要件に要注意



Q1.

住宅借入金等特別控除と3000万円特別控除との併用はできますか？

A1.

一定の期間内では、2つの特例制度を併用することはできません。

現在、日本の住宅ローン金利は、日銀のマイナス金利政策などにより超低金利時代が続いており、住宅購入を検討される方にとっては有利な状況となっています。さらに、住宅取得を税制面から優遇する特例制度の1つに住宅ローン控除が挙げられます。

この特例は一定の住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度です。具体的には、住宅ローン控除を利用すると、毎年末の住宅ローン残高の1%に相当する金額を、居住年から10年間にわたり所得税額から控除することができます。(所得税から控除しきれない場合、住民税からも1部控除可能)。ちなみに取得住宅を平成26年1月1日から平成33年12月31日までに自己の居住用に供した場合には一般住宅であれば年間控除額は最高40万円となっています。なお、この特例の適用には、新築または取得日から6ヶ月以内に入居し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していることなどのさまざまな要件が定められています。その中でも、居住用財産を譲渡した場合の3000万円特別控除(以下、3000万円特別控除という)との併用には注意が必要です



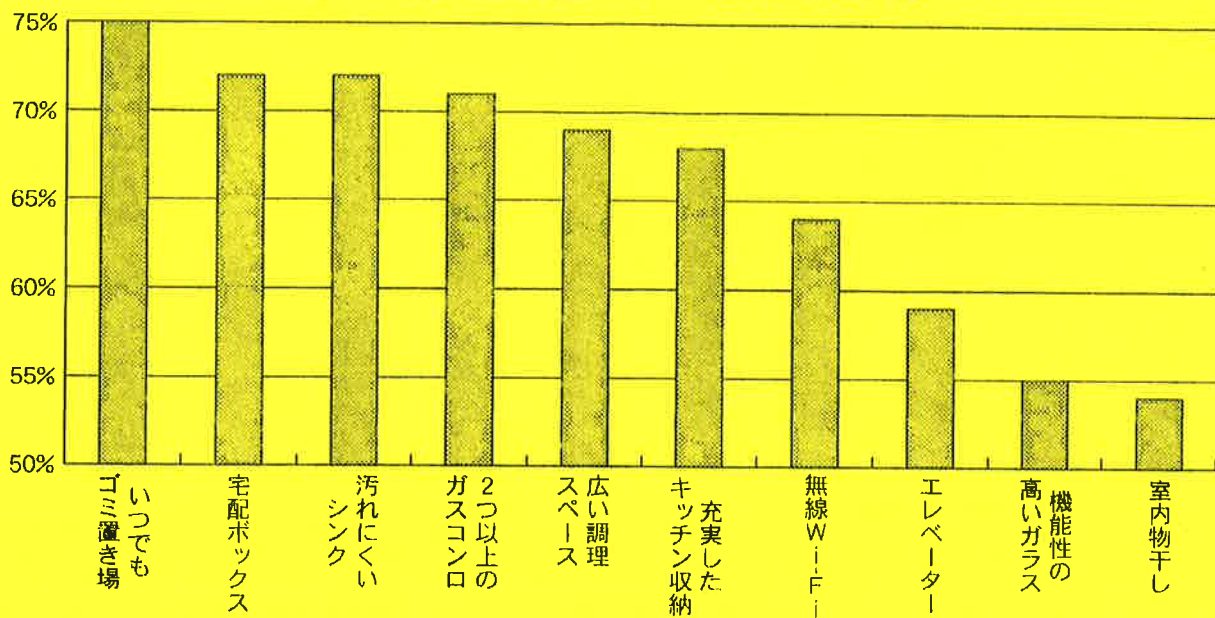
例えば、現在のご自宅を売却して新居を購入する際に、ご自宅売却にあたって譲渡益が発生する場合、3000万円特別控除の適用(一定要件あり)によりその譲渡益から3000万を控除することができます。しかしながら、住宅ローン控除の適用要件の1つに、居住の用に供した年とその前後の2年ずつの5年間に、3000万円特別控除の適用を受けていないことが挙げられています。従って、一定の期間内においては住宅ローン控除と3000万円特別控除との併用はできないことになるため、ご自宅の買い替え時にどちらか有利な方を選択適用しなければならないケースもありますのでご注意ください。この他にも、住宅ローン控除との併用ができない居住用財産の譲渡に関する特例もあります。

詳細は税務署等でご確認ください。

☆年末年始休業のお知らせ 12月28日(木)~1月5日(金)をお休みさせていただきます。

自炊派が増えキッチンの機能性重視

付加価値型設備・サービスの魅力度



2016年 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査【報告書】<首都圏版>より

マーケット

レポート

今回は付加価値型の設備・サービスについての賃貸ユーザーの魅力度ランキングを紹介していきたい。

1位「いつでもゴミ置き場」、2位「宅配ボックス」は多様化する生活時間に対応したものだ。

つづいて3位「汚れにくいシンク」、4位「ガスコンロ2口以上」、5位「広い調理スペース」、6位「充実したキッチン収納」とキッチン関連が続いた。

「弁当男子」に代表されるように自宅調理ニーズが高まる中、一人暮らし用でも充実したキッチン設備の導入はいい差別化になりそうだ。

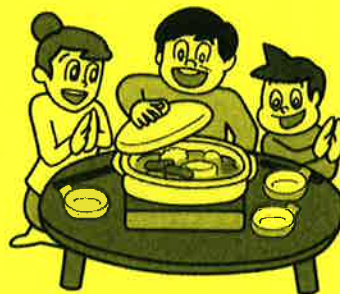
7位の「無線WiFi」

は現場からもニーズが高いと聞く。近い将来「えっ？」

この部屋WiFi飛んでないの？」と若者向けには当たり前になるかもしれない。

9位「機能性の高いガラス」にも注目したい。集合住宅において窓は共用部にあたるためリノベ物件でも旧来のままの状態がほとんど。だがそこが賃貸ユーザーの不満につながっている結果が出ているのかもしれない。最低でもUVカットフィルムを貼るくらいの施策を講じてもいいだろう。

最後に10位の「室内物干し」にも目を向けておきたい。注文住宅の分野でも「室内物干し」は施主の指名で入る話を聞く。設置可能な物件であれば導入を検討する価値はあるだろう。



様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



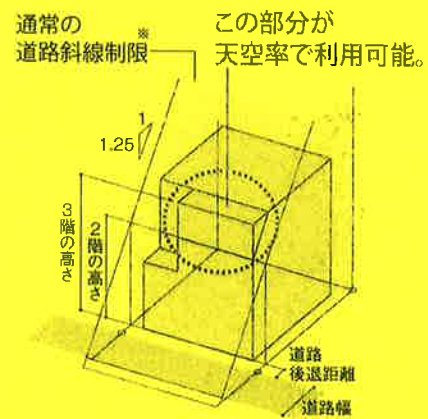
[設計編]

Q 斜線制限が緩和される「天空率」というものがあるそうですが、どのようなものなのでしょうか？

A 建物の規模の制限には、道路斜線制限や北側斜線制限、絶対高さ制限等、様々な法規制があります。条件が厳しい狭小地では、これらの制限に悩まされます。その制限緩和の1つが「天空率」です。天空率とは、地上の一定の位置から見上げた時の、見える空の割合を数値化したもので、天空率の高い建物は採光や通風が確保されるとし、一定の条件を満たせば、その区域の斜線制限を越えて建築可能になるというものです。

右図のように、通常は道路斜線の規制で建てられない部分でも、天空率を利用することで、より自由に空間を作り出すことが可能になるケースがあります。

この天空率を活かして賃貸住宅を設計するには、詳細な計算を理解する必要がありますが、狭小地の賃貸住宅で土地を効率よく活かすためには、この天空率の利用は考えておきたいポイントです。



※用途地域等により規制内容が異なります。

[計画編]

Q 実家の土地に建ぺい率の余裕が40坪ほどあります。周辺で賃貸住宅のニーズがあるかを調べるには、どうすれば良いのでしょうか？

A 土地活用を検討する上で、基礎となるのが市場調査です。まずはハウスメーカーや周辺の不動産会社に話を聞いてみると良いでしょう。賃貸ニーズの有無を確認することがスタートです。

また、賃貸住宅検索サイトで、周辺の物件にどのようなものがあるかを調べることもできます。計画地周辺で比較的築年数の浅いライバル物件を中心に、写真や間取り、家賃や入居率なども調査することで、どのような賃貸住宅が選ばれているのかが分かります。

ただし実際の計画を建てる際は、さらに綿密な調査が必要です。



賃貸物件 売却物件



募集中!!

JR中野東駅前 不動産ギャラリー開設

売りたい物件
貸したい物件
不動産ギャラリーへ
掲示しませんか？

無料査定！広告無料！

【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL (082)892-3791

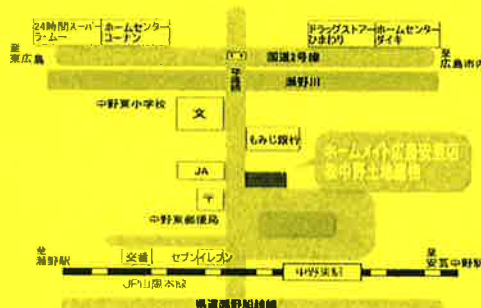
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

HPにて常時300件以上の物件掲載中！



【広告有効期限】平成30年1月31日

社長の独り言



先日、一戸建ての売却依頼をいただきました。弊社で15年ぐらいい前に働いていた方です。丁寧で几帳面な方でしたので、家もきれいに使われているだろうなと思いつながら現地を確認すると、築30年ぐらいいですが、やはりきれいに使われており、家もしっかりして、まだまだ十分住めます。この家で、ずっとお住まいになる予定だったようですが、広島駅近くの病院に近いマンションが、今後の生活において、いいのではないかとということで、引越されることになったようです。まずは物件資料作成の為、現地で写真撮影です。現地に着いて、外でいろいろ作業をしていると、近所の奥様方3人がおしゃべりしながら近づいてきます。家の前で私と目が合うと「お宅、この家買ったの?」「私は不動産屋です。これから売りに出します」「近所の人がここは1、500万だといよいよたけと本当?」「これから1、050万で売ります」「1、050万?安いね、この人は丁寧な人だから家もきれいよ!...」などと、お友達同士でワイワイ盛り上がりながら、お話しされます。「こういうところでの雑談は、貴重な情報収集の場でもあります。一通りお話しを伺い、お別れし、さあ、気を取り直して写真撮影です。1階、2階とも日当たりはいいのですが、特に2階の日当たりが抜群です。2階の窓から見える山がとてきれいです。写真を撮り、看板、旗も設置して、現地の準備は万端です。写真撮影、現地設営も終わり、あとは店に戻って物件資料作成、不動産情報サイトへ登録です。スマホ、ネットホーム、ホームメイトへ登録していますので、一戸建てをお探しの方は、ぜひご覧ください。

今月の一冊

大家さんと僕

著/矢部太郎 出版社/新潮社 価格/1,080円

1階に大家のおばあさん、2階にトホホな若人
(カラテカ・矢部太郎)

一緒に旅行するほど仲良くなった不思議な
「2人暮らし」の日々はもはや「家族」?

<大家さんのプロフィール>

東京生まれ東京育ち、矢部太郎の大家さん
とても上品な物腰で、挨拶は「ごきげんよう」
矢部との「2人暮らし」が楽しく寿命が延びた
そう。好きなものは伊勢丹とNHKと羽生くん。

王様のフランチ、朝日新聞、ノンストップ、
オリコンニュースなど各メディアで紹介!



矢部太郎

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分をいただくこと」

・会社の場所

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

E-mail homemate@nakano-ty.co.jp

URL <http://www.nakano-ty.co.jp> LINE ymw65394

今年1年読んでいただき
ありがとうございます。
来年も一生懸命作りま
す。お楽しみに!

