

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

(株)中野土地建物の

よもやま情報

2月号



発行日2014年2月

今月のトピックス



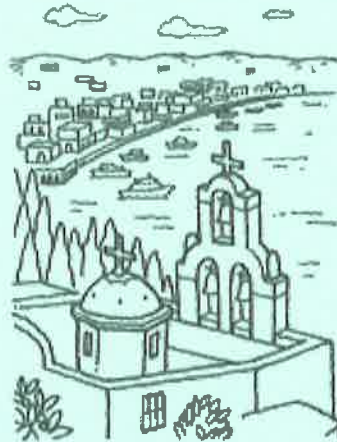
アメリカ不動産市場

米国の賃貸住宅市場ではここ数年、家賃の上昇が続いています。とりわけ、賃貸需要が高い一方で物件の供給率が改善しないニューヨーク、サンフランシスコ、ロサンゼルスなどの大都市では家賃上昇率の更なるアップが予想されます。当然ながら地域格差はありますが、移民を始めとする人口の流入から今後も堅調な市場の伸びが期待できます。

家主は適切な建物メンテナンスをすることで、日頃から賃貸収益の向上を心かける必要があります。それは融資銀行や鑑定士、さらには賃貸物件の投資家の視点にも通じます。

一般的に、多くの家主は長期入居者に対する賃料を市場相場より5%程度低く抑える傾向があります。これは入居者の入替時に発生する室内清掃や修繕費用などを考えると小額の賃料割引をして入居者をとどめて置く方が得策との考えで、入居者からも感謝されるからです。物件の売却に際しては賃料収入をベースにしたキャップレートで算定する物件鑑定が主流の為、入居月の賃料を割り引く一方で契約賃料は市場相場に合わせて引き上げることとなります。

ここで注意すべきは、日頃から当該物件の周辺地域での家賃情報を把握しておくことです。情報収集では地元の不動産業者や管理会社に加えて、インターネットでも最新情報を容易に入手できます。米国では賃貸サイズ(広さ)や部屋、トイレ、浴室の各数によって賃料が決まるケースが多く、築年数が大きい物件でも、定期管理がしっかりとされている物件であれば賃料を引き下げる必要はあまりありません。もちろん、入居希望者への物件案内では、建物の外回りも含め清掃が行き届き

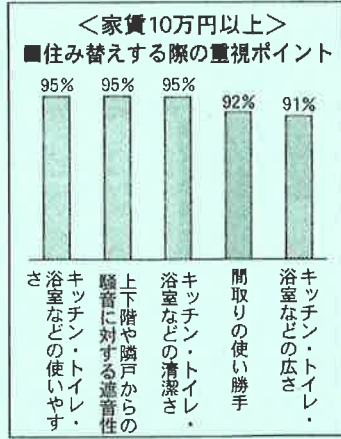
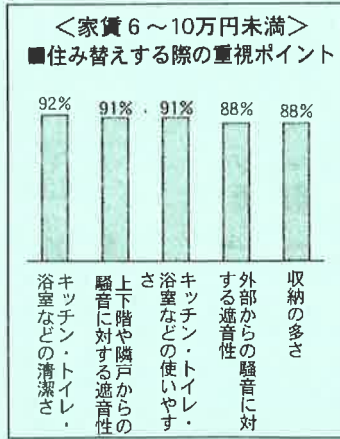
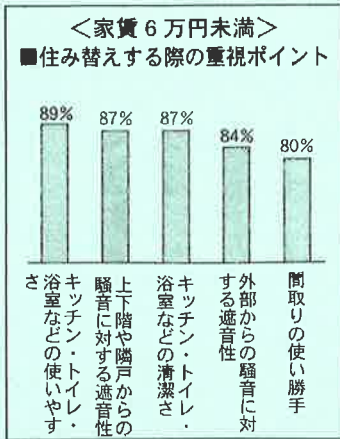


キッチンなどにはちょっとした高級感を感じさせる器具などを設置するのも一案です。

賃貸物件では、家主が上下水道代を負担するのが一般的です。温暖な気候に恵まれたカリフォルニア州ではカラカラ陽気による旱魃被害が懸念され、カリフォルニア全州では20%の節水が奨励されており、今後の水道料金の上昇が懸念されます。新築物件では賃貸ユニットごとに水道メーターを設置するケースが一般的ですが既存の賃貸物件の場合にはメーター設置となると家主に経費負担がのしかかります。そこで、各ユニットの賃貸サイズに基づき、毎月の水道料金を算出するシステム(RUBS)を低料金で提供する会社を利用することで、実質的な賃料アップにつなげるケースもあります。もちろん、中規模以上のアパートでは、物件管理会社がこうしたサービスを実施しています。

一般に入居者からの解約通知は、月中の10日頃に受け取ることが多いです。月極め契約の場合は翌月の10日まで入居者がとどまることとなりますが、入居者の多くは引越しを月末から月初めに済ませることになります。そこで家主としては転出するテナントから10日間の賃料を買い取り、新規入居者が月初めに入居できるように調整するのも一案となっているようです。

低家賃層は遮音性、高家賃層は防犯性に不満



■重視ポイントと満足度の差が大きいもの

1位	上下階や隣戸からの騒音に対する遮音性	+58pt
2位	外部からの騒音に対する遮音性	+57pt
3位	キッチン・トイレ・浴室などの使いやすさ	+51pt
4位	住宅の防犯性	+49pt
5位	収納の使いやすさ	+48pt

■重視ポイントと満足度の差が大きいもの

1位	外部からの騒音に対する遮音性	+56pt
2位	収納の使いやすさ	+52pt
2位	上下階や隣戸からの騒音に対する遮音性	+52pt
4位	冷暖房の費用負担などの省エネ性能	+50pt
4位	収納の多さ	+50pt

■重視ポイントと満足度の差が大きいもの

1位	収納の多さ	+54pt
2位	収納の使いやすさ	+53pt
3位	住宅の防犯性	+50pt
4位	上下階や隣戸からの騒音に対する遮音性	+48pt
5位	外部からの騒音に対する遮音性	+48pt

※リクルート住まいカンパニー調べ

マーケットレポート

レポート

今回は賃貸ユーザーの重視項目と満足度要素から賃貸住宅の改善要素を探っていききたい。データは、賃貸ユーザーが重視する条件と、重視度と満足度の差が大きいものを紹介している。重視度が高いのに満足度が低いものが改善ポイントと捉えていただきたい。まずは、家賃の低い層から。改善要素は、主に「遮音性」と「水回り」。耐震性や断熱性も住宅の基本性能としては重視されるが、耐震性は地震が起きた時、断熱性は真夏や真冬には不満を感じる。だがいずれも毎日は不満を感じない。ただ遮音性は毎日感じる。特に低い家賃帯だから壁や床が薄いのはOKというわけではなさそうだ。

今回は賃貸ユーザーの重視項目と満足度要素から賃貸住宅の改善要素を探っていききたい。データは、賃貸ユーザーが重視する条件と、重視度と満足度の差が大きいものを紹介している。重視度が高いのに満足度が低いものが改善ポイントと捉えていただきたい。まずは、家賃の低い層から。改善要素は、主に「遮音性」と「水回り」。耐震性や断熱性も住宅の基本性能としては重視されるが、耐震性は地震が起きた時、断熱性は真夏や真冬には不満を感じる。だがいずれも毎日は不満を感じない。ただ遮音性は毎日感じる。特に低い家賃帯だから壁や床が薄いのはOKというわけではなさそうだ。

家賃6万～10万円の層は、音の問題に加えて「収納」「省エネ」が改善要素。収納については、とにかくユーザが嬉しいものがある。収納は広くすれば居住面積は狭くなるというトレードオフの関係だが洗濯機置場、トイレなどの上部空間に収納棚を設置するだけでも満足度は上がる。家賃10万円以上の層は「収納」と「防犯」。防犯でいえばディンプルキーやオートロックは当たり前。録音機能付きカラーモニターホンも増えてきている。スペックでは語れないが住民間の交流の深さは防犯役割も果たす。管理・経営する住宅の家賃帯に合わせて、改善に取り組んでみてはいかがだろうか。

鬼は外～



様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

[相続編]

Q 「相続時精算課税制度」とは、どのような制度なのでしょうか？

A この制度は、何かとお金が必要な子供世代に親が円滑にお金を渡せることを目的に定められました。生前に贈与をした場合に贈与税が軽減されます。その代わりに相続の際、贈与された財産と相続された財産を足した額に相続税がかかる、という制度です。ただし、この制度の適用対象は原則として、平成27年からは、60歳以上の親から20歳以上の子供や孫への贈与に限られています(年齢は贈与の年の1月1日現在のもの。平成26年まで65歳以上の親から20歳以上の子)。

なお、住宅資金贈与の場合、親の年齢は関係ありません。しかし、いったん相続時精算課税制度を選択する手続きを税務署に届けてしまうと、暦年課税制度には戻れませんのでご注意ください。右表を参考に、専門家に相談してみましょう。

相続時精算課税制度と暦年課税制度の違い(概略)

	相続時精算課税制度	暦年課税制度
贈与者	65歳以上の親 (住宅取得資金の場合、年齢制限なし) ※H27年より80歳以上に緩和。	制限なし。親族間その他、第三者からの贈与を含む
受贈者	20歳以上の子供 (代議相続人を含む) ※H27年より子供又は孫に緩和。	制限なし
非課税枠	贈与をする人毎に生涯にわたり 2,500万円 (特別控除額)	贈与を受ける人毎に毎年、年間 110万円 (基礎控除額)
税金	(買った価額 - 2,500万円) × 20%	(買った価額 - 110万円) × 超過累進税率

[相続編]

Q 実家に住んでいた母が長男の家に移り、現在、実家が空き家になっています。相続税はどうなりますか？

A 子世代がその空き家の実家に住むなどの要件を満たさない限り、敷地の相続評価額が80%減額される小規模宅地等の特例は適用されません。敷地は路線価などによって算出された評価額がそのまま適用されてしまいます。これを解消するためには、空き家をそのまま賃貸住宅として貸し出すことをお奨めします。老朽化などで借り手が付き難い場合は、リフォームや建て替えの必要があるかもしれません。まずは地元の不動産会社か、ミサワホームのような住宅メーカーに相談されると良いでしょう。



久しぶりに熱が出て



S頭です



ホームメイドブログ

先週の今頃、何年振りかで熱が出ました。
主人から風邪をもらったようです。🦠

幸いインフルではなかったようで
👉 医者にも行かず、次の日には熱も下がり始めました。

👉 家事を始め、汚れた衣服達を家中から集めだした時
息子の部屋の汚さをどうしても見逃せず…
(まだ少々熱があってナチュラルハイでした)
これも何年振りかで本気の掃除をし始めてしまいました。
(高校生なので勝手にいじるとかなり怒る)

これを汚部屋と言うんでしょうね🦠
ペットボトルが十何本…🗑️
脱ぎっぱなしの靴下13枚(なんで半端なの?)🦶
箸がこれまた何本か転がって(部屋で何か食べてたんでしょうね)🍴
たった6帖余りの部屋に何時間も費やしてしまいました。🕒

さらに数時間後…息子の帰宅…
案の定怒ってましたが…
怒りたいのは、こっちの方です!!
「それなら自分でやりなさい!!」

高校受験



K村です

次女の高校受験が、今月の4日にありました。
今までにないくらい、受験勉強を頑張っていました。
ゆとりが無かったのか、話しかけたら、ちょっときれた感じで返事をしたり、スルーしたり…
リビングの空気が重たい感じで🕒大変でした。

出来具合は、イマイチだったみたいで。
大丈夫だろうか?とても心配です。
発表は、7日です。
娘は今、合格・不合格に関係なく、とりあえず受験が終わったので、ゲームをしたり、早く寝てお気楽状態です。

来年は、長女が大学受験です。
県外の大学を考えているみたいなので、頭が痛いです。
自分が受験の時を振り返ってみると、思い当たる点があると思うと嫌になりますね。
やっぱり、我が子だと実感します。



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



社長の独り言



営業時間を過ぎても、デスクワークがかなり残っているので、怖れない日々です。(営業時間は18時までなので、それで怖るのも早すぎますが...)夜、私一人、店で仕事していると、電話はよくかかってきます。先日、貸貸お問い合わせの電話を取りました。聞くと多方面で物件をお探しのようです。広島市内まで車で行くこと、子供の小学校のことなどお聞きしていると、いつのまにか中野、瀬野の住みやすさを力説しています。(私も20年近く住んでいるので、当たり前かもしれませんが...)この方面から広島市内まで、車での通勤時間帯の所要時間もお手の物です。なんせ、子供が銀山町あたりの高校に通ってましたが、常に遅刻気味だったので、頻繁に送り、府中ソレイユ近くでバイトしている子供が、これまた常に遅刻気味だったので、頻繁に連れていき、これまた大阪でコンサートにちょっと行く子供は、朝7時30分や8時30分発広島駅新幹線口出発の高速バスを予約しますが、常に遅刻気味だったので、頻繁に連れていき、かなり、時間を読めるようになってます。先日、みどり坂から、畑賀峠を通過して広島市街地へ出ると、国道2号線を出ると、どちらが距離、時間がかかるか試してみると、畑賀峠からだと約18キロ(35分)、国道2号線からだと約20キロ(40分)、なんと、峠から行った方が距離も時間も短いことが分かりました(時間帯にもよるでしょうが...)。こんなことをお客様からお問い合わせをいただく度にお話しています。20年、この地域で子どもたちが順調に育ってくれたことに感謝しながら、また次回電話を取る機会があれば、おすすめしていきます。

今月の一冊



まんがでわかる7つの習慣



小山鹿梨子/著 フランクリン・コビー・ジャパン(株)/編集
宝島社 定価1,050円

バーで亡き父親の店を再開するための修業を重ねる女性・歩と、そのバーに来るお客さんのやり取りを通して、自身が成長するために必要な習慣を示す。小手先のテクニックや知識ではなく、人格を高めることが真の人間的な成長に繋がると説いています。

例えば、第3の習慣「最優先事項を優先する」ことで、やりたいこと・やらなければいけないことの線引きをする。「緊急で重要なこと」→減らす。「緊急ではないが重要なこと」→増やす。「緊急だが重要ではないこと」→減らす。「緊急ではなく重要ではないこと」→減らす。ことで、時間に生活を管理されるのではなく自身で時間を管理していくということを説いています。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「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であっていただくこと」

〒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-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでくれてありがとうございます。今年も一生懸命作ります。お楽しみに！

