

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

11-12月号



発行日2017年11月

今月のトピックス

「窓」の防災と防犯について

- ・窓は侵入経路として一番多い
- ・外付け面格子は簡単に外れる



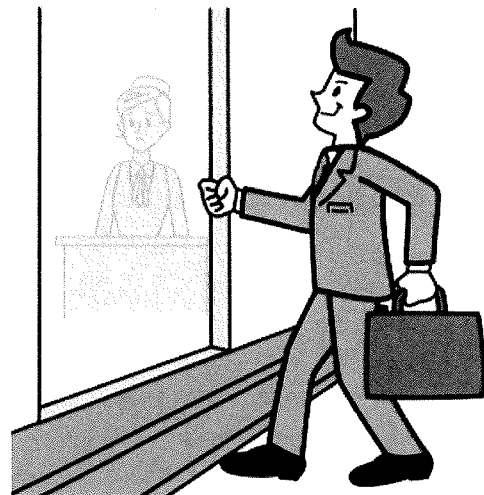
今回は「窓」の防犯と防災です。玄関は1カ所でもかなり強固な造りであり、2ロックが多く防犯対策もかなり浸透しています。しかし窓は家でも割とたくさん付いていることが多く防犯力もまだまだ弱い部分です。

窓からの侵入方法で多いのは、サムタンの近くに手が入るくらいの穴をあけ、サムタンを開錠させて盗難に入る方法です。手が入る程度の穴は意外と簡単にしかも音を立てることなく開けることが可能です。

防災上はガラス飛散防止フィルムがあります。ガラスにフィルムを貼るだけと簡単です。効果として挙げられるのがやはりまず飛散防止です。ガラスが割れても破片が飛び散りにくく、二次被害を軽減できます。次に防虫効果です。UVカット効果により紫外線に向かって飛来する昆虫を低減させます。そしてそのUVカットです。家具や床材等の日焼けを低減する効果があります。また遮熱効果もあります。太陽から赤外線を遮断し、エアコンの省エネルギー効果となります。そして防犯上の目隠しとなります。あとは、カーテンを閉めておくことによって飛散防止と目隠しにもなります。それでも万が一割れた場合を想定してスリッパや靴を近くに置いておくといでしょう。

ただし防犯効果を期待するとなると防犯フィルムとなり、こちらは業者に委託した方がよさそうです。もちろん防犯効果以外に飛散防止フィルムと同様な効果はあります。早急に行う応急処置として4隅に貼って簡単に強度を増すことも考えられますが、やはり全面に貼った方が間違いないです。

窓に外付けの面格子は一見防犯に優れていそうなので、窓の施錠をしない事や窓自体を開放しがちです。特に2階の窓やトイレや浴



・防犯フィルムや振動アラームなどで対策強化

室は湿気の関係で開放しがちです。ところが面格子はドライバー1本ではずされてしまい簡単に侵入されてしまいがちなので特に注意しましょう。ただし最近では防犯性能に優れた建物部品も出てきているようです。

また網入りガラスも同様です。割る手間は普通のガラスと変わらず、割れる音も小さくガラス片も飛び散らないので、かえって侵入しやすい窓となってしまいます。

対策としては玄関同様に1ドア2ロックにし、破るのに時間がかかる防犯フィルムや、大きな破壊音が出る振動アラームの設置、警備会社との契約、防犯カメラ設置等が挙げられます。

一度窓を内から外からチェックし、やはり油断せずに窓を閉める、鍵を必ずかける行動は最低限の防犯対策だと認識することが大事です。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

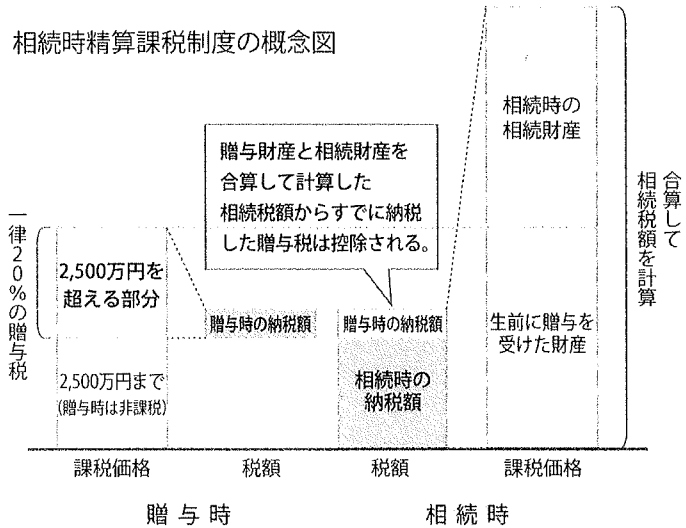
[相続編]

Q 生前贈与に、相続時精算課税制度というものがあるそうですがどのような仕組みなのでしょう。

A 今、日本は超高齢社会を迎え、相続時には被相続人が70代、などということも珍しくなくなりました。そこで、親から子の世代への贈与をスムーズにすることを目的に作られた制度が相続時精算課税制度とされています。

生前に贈与をした場合には2,500万円の贈与まで贈与税がかかりません。その代わりに相続のときには、生前に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。将来、相続財産の評価額が基礎控除の範囲内であれば、相続税も発生しません。ただしこの制度を利用すると、毎年110万円が非課税となる『暦年課税』を選択することはできなくなりますので、ご注意ください。まずは、専門家に相談することをお勧めします。

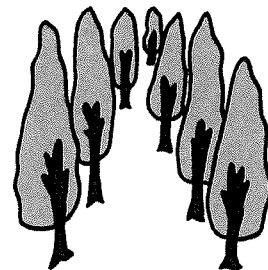
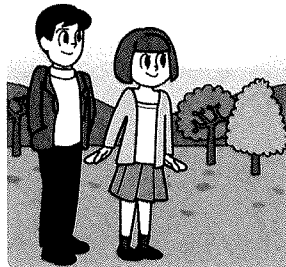
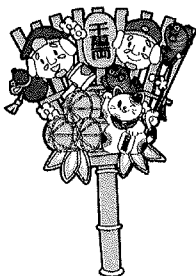


[納税編]

Q 相続税の納税資金がない場合、土地などの物納は可能なのでしょうか？

A 相続税は金銭で納税することが原則です。しかし納税者によっては金銭で納税することが困難な場合があります。その場合には、まず延納が可能であるかどうかを検討し、延納も困難である場合には、はじめて物納が認められることになります。

物納が認められたとしても納税者に都合の良い財産が物納の対象として認められるとは限りません。相続税の物納は、その相続によって取得した財産に限られ、質権や抵当権が設定されていたり、所有権について争いがあったりするのは管理処分不適格財産として、原則として物納は認められません。詳しくは税理士などにご相談ください。



空室対策か退去抑制かで変わる設備ランキングの活用

	入居決定時に必要な設備	現在満足度の高い設備
1	エアコン付き	24時間ゴミ置き場
2	TVモニター付きインターフォン	TVモニター付きインターフォン
3	追いだき機能付きの風呂	無料インターネット
4	温水洗浄便座	Wi-Fi
5	宅配ボックス	浴室換気乾燥機
6	24時間ゴミ置き場	トランクルーム
7	浴室換気乾燥機	二重サッシ
8	ディンプルキー	家具・家電付き
9	Wi-Fi	エアコン付き
10	無料インターネット	宅配ボックス

マーケット

レポート

今回は必要設備ランキングと満足度設備ランキングの最新版をお見せしたい。なぜこの2つを並列で扱うかというと前者は「空室対策」に有効であり、後者は「退去抑制」に効果的と効能が違うからである。

管理・保有物件が大量の空室を抱えていれば、表左の入居物件決定時に必要だった設備が参考になる。ただそこまでの空室ではない場合は、表右の満足度を参考にしてもよいかもしれない。満足度が高ければ入居後長く住んでもらえる確率が高まるからだ。

入居決定時に必要な設備で、ここ数年で上昇してい

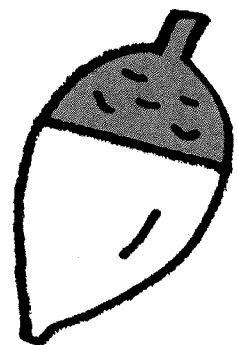
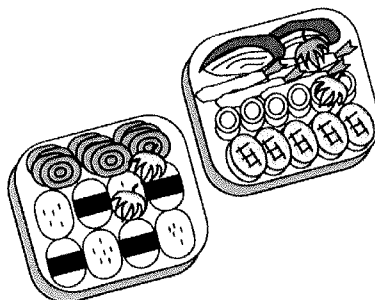
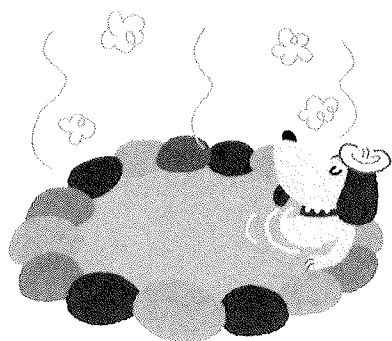
るのは「TVモニター付きインターフォン」「宅配ボックス」「Wi-Fi」。

ネットへの対応とセキュリティ対応系が伸びている。

現在満足度の高い設備は3つの傾向が読み取れる。

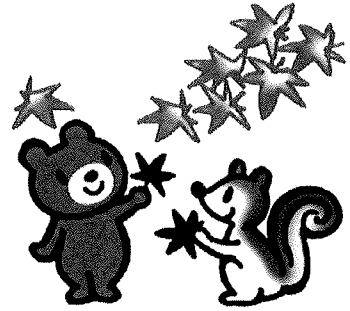
1つは「無料インターネット」「家具家電付き」「エアコン付き」などの「ついてたからお得系」だ。家賃に含まれるというのは、お得に感じるようだ。2つめは「スペースの有効利用」だ。

1位の「24時間ゴミ置き場」は部屋のゴミをいつでも出すことができる。トランクルーム賃貸の収納不足が深刻なのかもしれない。3つめは住宅性能だ。7位に二重サッシが入った。結露せず、外の音を軽減し、断熱性能が高い二重サッシの快適性を入居者が感じていることはいい兆しだ。



賃貸物件

売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。

【JR中野東駅前、地域密着15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



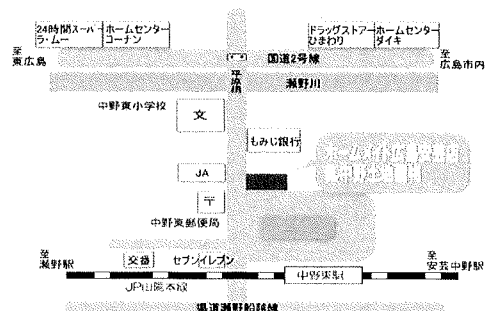
TEL(082)892-3791

〒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】 毎週火曜水曜

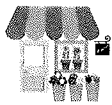
株式会社中野土地建物 広島県知事(4)第8792号

ご来店お待ちしております



【広告有効期限】平成29年12月31日

社長の独り言



先日オーブンした不動産ギャラリーですが、最近自動ドアが開いたり開かなかったりという状態が続きました。建物の中から出るときは空なのですが、外から入ろうとすると開きません。これは故障したと思い、業者を呼ぼうとすると、M江さんより、「一晩様子をみたらう？」と言われ、そして翌朝、自動ドアを外から入ろうとすると、正常に作動します。故障したものが一晩置いたからといって直るはずはないとは思いましたが、正常に動いているので、様子を見ることにしました。そして、夕方、自動ドアを試してみると、開きません！やはり、中からは開くのですが、外からは開きません。センサーは反応しているようで、中からでも外からでも、人が近づくと赤いランプは付きます。その日以降も2、3日様子を見ましたが、開く時間があったり、開かない時間があったり、まちまちです。仕方なく、業者を呼ぶことにしました。私が業者に連絡を取ると、担当者不在で、私が外出中に折り返しのTELがあり、症状をM江さんが伝えると、「それはセンサーの寿命なので、修理は無理です。取替となります」との事。仕方ないなと思いつつも、まだ現場を業者が見に来ていないので、一度見てもらうことにしました。現場を見てもらうと、なんとコインランドリー時代に設置されているタイマーが作動していたようで、それも自動ドアの電気を切るたびにタイマーも切れていたようで、それでタイマーの時計も狂い、まちまちの時間で作動していたようです。コインランドリーは営業時間を過ぎると、タイマーが働き、中からは出れますが、外からは入れないよう設定されていたようです。余計な出費がなく一安心です。

今月の一冊

残酷すぎる成功法則

9割間違える「その常識」を科学する



著/エリック・バーカー 出版社/飛鳥新社 価格/1,620円

BARKING UP THE WRONG TREE
The Surprising Science Behind Why Everything
You Know About Success Is (Mostly) Wrong

残酷すぎる 成功法則

9割まちがえる「その常識」を科学する

エリック・バーカー 著
橋本 隆 訳

成功法則とは？ NO! アメリカの大富豪の大学での成績はよくない。
成功法則とは？ NO! 第一線の専門家やアスリートの9割は「内向的」
成功法則とは？ NO! シリコンバレーの成功者の多くは精神疾患スレスレ

あなたがこのままではダメになる理由と
これからうまくいく方法、
せんぶ成功をついて教えます

「この本が厚いには
ワケがある。成功理論の新しい
スタンダードと言っていいたいだろう」

読者の声
「言っていない」
「成功法則」

「言っていない」の橋本が太鼓判!

世の中のありとあらゆる「成功ルール」を検証した全米ベストセラー
あなたがこのままだとダメになる理由とこれからうまくいく方法
全部最新の証拠(エビデンス)を付けて教えます!

◎あなたは成功者の実像を間違えていませんか?

- ・成功者は優秀? → NO! アメリカの大富豪の大学での成績はよくない。
- ・成功者は社交的? → NO! 第一線の専門家やアスリートの9割は「内向的」
- ・成功者は健康? → NO! シリコンバレーの成功者の多くは精神疾患スレスレ

◎最先端の「成功サイエンス」を知っていますか?

- ・世界を変えるのは、あなたの「長所」ではなく「欠点」
- ・自分より大切な「自分への感情」とは?
- ・10年前には存在しなかった新しい「巨大ストレス」と予防法

- ・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ちし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・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-ht.co.jp

URL http://www.nakano-ht.co.jp LINE ymw6539u

読んでいただきありがとうございます。
来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

