

哲央の部屋

「コーヒーの効用」

マルヨシ通信も今号で5刊になりました。毎回、哲央の部屋で思い付いたことを書かせて貰っていますが、先般近所のオーナー様より「楽しく読ませて貰っています」と言われ本当に嬉しかったです。

宮城県が県下の40歳から79歳の男性2万人近くに調査を行ったところ、**コーヒーを沢山飲む人ほど前立腺がんの発症リスクが低い**という結果が出たとの事です。

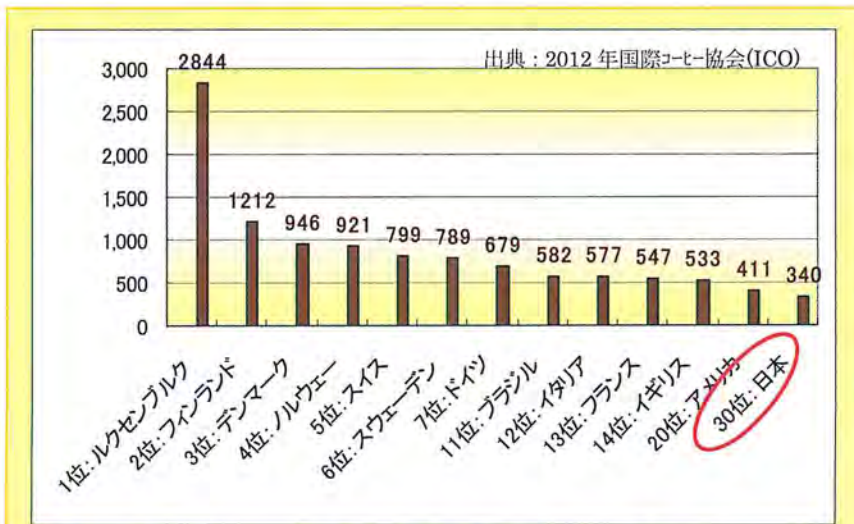
他にも、海外の医療研究機関が、コーヒーを1日に4杯以上飲む人は、週に1杯以下しか飲まない男性に比べて、がんの再発や進行のリスクが6割低いという報告を行ったとのこと。但し、ミルクや砂糖なしのブラックコーヒーでないことと効果が半減するそうです。また、封を開けて2週間以上経ったコーヒー豆は体に良くないので新鮮なコーヒーを焙煎して飲むのが良いらしいです。



コーヒー好きの私には興味ある記事だったので、本当にかん抑制に効くのかなと半信半疑で色々なウェブサイトを覗いてみました。適量のコーヒーを毎日飲むことは健康に良いという記述が多く出ていました。一方、注意事項として胃が荒れている人や喫煙しながらコーヒーを飲むのはコーヒーに含まれるカフェインが胃壁の粘膜をダブルに刺激するので控えた方が良さそうです。コーヒーの持つ効用は次の様に書かれておりました。

- ◆ B型肝炎の発症を抑える
- ◆ カフェインが副交感神経に作用し早く風邪を治す
- ◆ アレルギー鼻炎に効果がある
- ◆ 飲酒による肝臓の負担を軽減する
- ◆ 肝臓がん、大腸がん、口腔がん、前立腺がんを防ぐ
- ◆ 老化予防になる
- ◆ コレステロール値を下げ心臓病予防
- ◆ 脂肪を分解しダイエット促進効果
- ◆ 善玉コレステロールを増やし動脈硬化を予防
- ◆ 二日酔いの頭痛に効果を発揮
- ◆ コーヒーの香りで血流が増え脳の働きが活性化
- ◆ カフェインで精神安定効果

ここに挙げた効用が全て当てはまるという事でもないように思います。但し、東日本大震災が起こって数日経過し非常食が行き渡った後に、避難された方々が真っ先に求めたモノは温かい一杯のコーヒーだったというエピソードも聞いています。上段の最後に挙げた精神安定効果は確かにあると思います。コーヒーって希望の灯りにもなるんですね。



世界の国民一人当たりコーヒー年間飲量杯数(豆 10g を一杯)
 日本はお茶がある為か一人一日一杯と消費量は意外に少ない。

当社の有望株 3名を紹介いたします。

おしま まさのり
尾島 雅典

賃貸営業部

賃貸営業部に入社して今年で4年目になります。前職は、旅行業界で国内・海外の添乗やコース企画に携わっておりました。不動産業界を選んだきっかけは、元々営業職に興味があり、より親身になってお客様の生活をお手伝いできる仕事にチャレンジしたいと思ったからです。

自分の人生で引越は何度か経験しましたが、実際に不動産業の仕事に携わるのは初めてだったので最初は戸惑うこともありましたが、今では、社長、上司、社内スタッフの支えを得て円滑に業務をこなせるようになりました。オーナー様やお客様から感謝の言葉を頂けるこの仕事にやりがいを感じております。

趣味は、旅行やカフェ巡り、サッカー観戦(国内海外問わず)です。土日は出勤日なので観戦に行きませんが録画してチェックをするようにしています。最近ではテレビで紹介された美味しいお店や新しい施設に昨年結婚した妻と連れ立って出掛けるのが楽しみの一つです。



かんばら りつこ
神原 里都子

売買仲介部

売買のインターネット入力担当として入社し9年目になります。不動産業も入力作業も未経験で最初は不安でしたが、先輩方が丁寧に教えてくださり、仲間にも恵まれてあっという間に時が経ち、気がつけば自分が先輩と呼ばれる立場になりました。

現在はネット入力の他に売買営業のサポートや、月に2回発刊の売買物件情報小冊子「ホットニュース」の作成などを担当しております。以前、ホットニュースを手にご来店されたお客様とお話をさせて頂く機会があり、新しいものが出ると必ず見て下さっていると伺って、大変嬉しく励みになりました。これからもお客様との出会いや仲間との出会いを一つ一つ大切にしていきたいと思っております。

休日は主人とドライブやショッピングに出かけたり、普段なかなかかまっておられない愛猫の世話をしています。猫は私にベッタリなので大変ですがいつも可愛さに負けてしまいます。



しもた かずひろ
下田 和弘

賃貸管理部

前職ではプログラマーとして、7年間ウィンドウズのアプリケーションなどを開発してきました。

賃貸管理で退去後のリフォーム提案や入居者からのサービスリクエストの対応をしておりますが、最近では相続についての勉強を始めました。当社にご来店された戸建を売却希望のお客様でお話をお伺いすると想定外の相続人や代襲相続の方がいらっしゃることも、直ちに売却するのは困難なことがわかりました。相続が発生する前にお話をお伺い出来れば、ここまで困難にならずに売却を進めていただろうと思えば残念ではありませんでした。今後はそういったお困りのオーナー様に事前に提案が出来るようにお話を伺いできればと考えております。

休日は生後7ヶ月の娘の育児に追われています。初心者パパなので何故泣いているのか? どうして機嫌が悪いのか分からず右往左往、手探りの毎日ですが、娘の笑顔を見ると癒され、本当に嬉しくなります。



駐輪場の土地ご紹介依頼



東武スカイツリーライン 武里駅

当社は今年の6月より東武スカイツリーラインの武里駅から徒歩2分の場所で駐輪場を開設しました。知り合いの地主様から土地をお借りして当社が事業体となって経営しております。お蔭様で右の写真にありますように連日ほぼ満杯の状態です。土地の面積は約60坪です。駐輪場に変わる前は商業ビルの跡地として下の写真のように遊休地となっております。



武里駅東口
当社駐輪場

駐車場の場合は一台に必要な駐車スペースは2・8m×5mと言われています。その外に出入り口や敷地内で車同士がすれ違うためには約6mの幅員が必要です。一方、自転車は一台の駐輪に必要なスペースは2m×50cmですれ違いに必要な幅員は1.5mと言われています。従い、敷地の面積が小さいとか、うなぎの寝床のように細長いとか、不整形だとかは一切関係ありません。また、路地裏の駐輪場にいたるアクセス路も2mの幅員があれば十分です。

種々検討を重ねた結果、当社が当該地を一括で借用させていただき駐輪場として活用させていただくことになりました。



従前の当該敷地風景。真ん中に電柱があり、駐車場としての使用は困難でした。後方が駅のホームです。

武里の一日の平均乗降客数は16000人でここ数年増えておりません。従い、オーナー様は商業ビルや賃貸住宅を建てる事業には逡巡しておりました。また、コインパーキングも敷地面積や進入路の幅制限から考えて有効な提案になりませんでした。

家具・家電レンタルプラン

学校に通う間の期間だし…
家具・家電を買うのが面倒…
どこで買えば良いのかわからない…

家具・家電
レンタルできます
すぐ始められる
ひとり暮らし!!

PLATINUM -プラチナ-

冷蔵庫&洗濯機&TV & TV台&レンジ&ベッド
照明&テーブル&カーテン
お部屋の家具にプラス
¥4,000

SILVER -シルバー-

冷蔵庫&洗濯機 & TV
お部屋の家具にプラス
¥3,000

GOLD -ゴールド-

冷蔵庫&洗濯機 & TV & TV台&レンジ&ベッド
お部屋の家具にプラス
¥3,500

家具・家電を購入すると…?

TV	¥31,800	シルバー
冷蔵庫	¥79,800	
洗濯機	¥23,800	¥103,400
TV台	¥2,900	
電子レンジ	¥5,800	ゴールド
ベッド	¥9,800	¥114,200
照明	¥8,400	
テーブル	¥2,970	プラチナ
カーテン	¥4,990	¥120,200

これだけお金がかかります。
※送料・設置費・回収費は別途です。商品の破損とは関係ありません。※商品や設置のレンタルはございません。



Century 21 センチュリー-21 マルヨシ
〒342-0025 埼玉県越谷市大沢3-19-11
TEL 048-970-0021 FAX 048-970-0031

当社では毎月のお家賃に上乗せで 3コースの家具・家電レンタルプランを提案し、入居促進を図っています。ひとり暮らしの方には好評です。

当社では駐輪場に適した駅近の未利用地を探しておりますのでお心あたりがございましたら是非ご相談願います。上に建築物が建たず、人が居住することもないので短期間の定期借地権契約も可能です。将来、敷地内に建物を建てるつもりだとか、相続でご子息に譲りたいので長期の定借は出来ないとケースでも積極的に対応させていただきます。

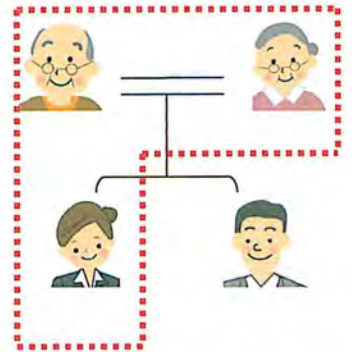
(担当・賃貸管理部 末永 ずえなが)

小規模宅地特例と配偶者控除の併用

難易度 ■■■□□

最近の事例ですが当社のオーナー様のご相談に対し、小規模宅地の特例と配偶者控除を併用する案を提案させて頂きました。この特例や控除は難しい点もありますが、使わない手はない特効薬です。まずはオーナー様のご相談内容を左記にご紹介いたします。

私たち夫婦は健康者ですが80歳を過ぎて高齢なので、相続税を軽減して長女に自宅を相続させるにはどうすれば良いかを考え始めました。長女の他に長男がおりますが既に他県で医院を開業しており実家に戻って同居する意思はありません。自宅を全て長女に相続させることも賛成しています。自宅の敷地面積は660㎡あり、路線価は㎡当たり30万円なので相続評価額は1億9800万円になります。どの様な相続対策をすれば良いか教えて下さい。相続財産は私が所有している自宅土地の他には現預金が5千万で借入金はありません。



赤い破線内のお父さん、お母さん、長女の3人が同居中。長男は別居。

小規模宅地特例と配偶者控除をダブル適用

相続税の軽減策については次の3つが大きい効果が有るとされています。

- ① 配偶者控除
- ② 小規模宅地の特例
- ③ 広大地評価

お尋ねのケースについては③の広大地評価は条件を満たせず外しました。①の配偶者控除と②の小規模宅地の特例を活用して相続税軽減に結びつけられる方法を2案提案させて頂きました。

▶ **プランA** 父親所有の自宅土地の半分330㎡を母親に、残りの半分330㎡を長女に相続させる。現預金も母・長女に半分ずつ相続させる。

▶ **プランB** 母親に全ての土地660㎡を全ての現預金を相続させる。

結論から言いますとプランAの方がBに比べて約2000万円弱軽減出来ます。その計算式を下記致します。違いは二次相続まで考慮した相続対策にあります。

<プランA> 母親と長女に自宅土地を330㎡ずつ、現預金も均等に相続させる。

- 1) 一次相続評価額合計 $a + b = 1$ 億 6880 万円 (内訳下記)
 - a. [長女相続分] 1 億 9800 万円 $\times 330/660 \text{ m}^2 \times 20\%$ (小規模宅地特例減額率)
 + [母親相続分] 1 億 9800 万円 $\times 330/660 \text{ m}^2 = 1$ 億 1880 万円
 - b. 現預金 5000 万円
- 2) 一次相続税額算出
 - a. 母親 : $(16880 - 4800)$ 万円 $\times 1/2 \times 30\% - 700$ 万円 = 1112 万円 (*4800 万円は基礎控除額)
 - b. 長女 : $(16880 - 4800)$ 万円 $\times 1/4 \times 20\% - 200$ 万円 = 404 万円
 - c. 長男 : $(16880 - 4800)$ 万円 $\times 1/4 \times 20\% - 200$ 万円 = 404 万円
 - d. 合計 : $a + b + c = 1920$ 万円 \Rightarrow このうち母親相続分の按分 73.5% ($=12400/16880$) された相続額 1410 万円については全額控除となるので長女の支払う相続税は残額の 510 万円 となる。
- 3) 母親没後の子供2人による二次相続評価額と相続税額 *注) 母親は 2500 万円の現預金を消費せずと仮定。
 $330 \text{ m}^2 \times 30 \text{ 万円} \times 20\%$ (小規模宅地特例) + 2500 万円 - 4200 万円 (基礎控除) = 28 万円
- 4) 一次・二次の合計相続額 = 2) + 3) = **538 万円**

<プラン B> 母親に 660 m²と現預金 5000 万円全てを相続をさせる。

1) 一次課税評価額合計 a + b = 1 億 6880 万円 (内訳下記)

a. [小規模特例適用分] 1 億 9800 万円 x 330/660 m² x 20% (小規模宅地特例) + [非適用分] 1 億 9800 万円 x 330/660 m² = 1 億 1880 万円

b. 現預金 5000 万円

2) 一次相続税額算出

母親: (16880 - 4800)万円 x 100% x 40% - 1700 万円 ⇒ 100 万円

*注) 配偶者特別控除上限の 1.6 億円を超えた 880 万円に対し 100 万円の相続税が発生

3) 母親没後の子供 2 人による二次相続税額 *注) 母親は 5000 万円の現預金を消費せずと仮定。

1 億 9800 万円 x 330/660 m² x 20% (小規模宅地特例) + 1 億 9800 万円 x 330/660 m² + 5000 万円 - 4200 万円 (基礎控除) = 2404 万円

4) 一次・二次の合計相続額 = 2) + 3) = **2504 万円**

今号でお伝えしたかったのは配偶者控除と小規模宅地の特例の組み合わせにより納税額に大きな違いが出るということです。一次相続だけを考えると母親が全財産を相続すると配偶者控除が使えない二次相続で多額の相続税を払わされることとなります。従い、一次相続の段階では小規模宅地の特例を使って 330 m²までは子供に自宅土地を相続させておいた方が良いという論法です。

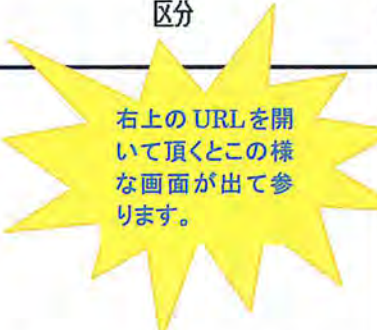
相続土地の面積や相続財産額により相続税額が違って来ますので是非専門家に相談下さい。当社の場合は相続税を簡単に算出できるシミュレーション・ソフトがございますのでお役に立てると思います。

このように有益な恩典を受けられる小規模宅地の特例ですが、当然厳しい適用要件がございます。簡単に言えば被相続人と生計を一にして同居している親族であれば問題ありません。

それ以外の例外要件につきましては紙面の関係で載せられませんので下記国税庁のHPにある特例の適用要件をご覧ください。居住用だけでなく事業用や貸付事業用宅地についても特例がございます。

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/sozoku/4124.htm>

○ 特定居住用宅地等の要件

区分	特例の適用要件	
	取得者	取得者等ごとの要件
 被相続人の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	被相続人と同居していた親族	相続開始の時から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	被相続人と同居していない親族	①から③の全てに該当する場合で、かつ、次の④及び⑤の要件を満たす人 ① 相続開始の時において、被相続人若しくは相続人が日本国内に住所を有していること、又は、相続人が日本国内に住所を有しない場合で日本国籍を有していること ② 被相続人に配偶者がいないこと ③ 被相続人に、相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族でその被相続人の相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人)である人がいないこと ④ 相続開始前3年以内に日本国内にあるその人又はその人の配偶者の所有する家屋(相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。)に居住したことがないこと ⑤ その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にする被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	被相続人と生計を一にして同居していた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人

老朽物件の活用方法とは ～リノベーションのすすめ～

或るオーナー様から相談を受けました。築27年のRC造の賃貸マンションを所有していますが、外壁は傷んできて、間取や設備も現在のニーズに合わなくなっています。「このような老朽物件の活用方法を教えてください」とのことでした。賃貸経営していれば必ず訪れる事態です。ご一緒に考えてみましょう。

このような老朽物件の活用方法としては、一般的には3つの方法が考えられます。それは「売却するか」と「建替えるか」と「再生するか」の3つです。もし物件を売るとしたら、少しでも高く売りたいと希望するのは当然です。購入相手は不動産投資家ですので、高い利回りを求めるでしょう。そのためには満室（に近い）経営であることが必須条件となりますが、他にも、管理体制が良い、大規模修繕が済んでいる、などが投資家がチェックするポイントになります。すべてに満点は難しいと思いますが、売却時期までに可能な限り目標に近づける必要があ



ります。次の「建替え」は、建物の状態が判断基準として重要なポイントになります。既に建物が構造的に寿命を迎えていて、修繕や改修をするより、解体して建て替えた方が経済的価値が高いなら、それは建替えのタイミングです。でも築27年ではあり得ないでしょう。RC造の法定耐用年数は45年ですが、実際には60年や70年くらいは物理的には使用できるはずですが、壊して建替えるには勿体ないです。すると、オーナー様の一番現実的な方法は、3番目の「物件を再生させる」ということになるのではないのでしょうか。この再生工事として考えられるのは、「大規模修繕」「リフォーム」「リノベーション」の3つです。まず大規模修繕から解説すると、これは築10年～15年ごとに行う、外壁、屋上防水、サッシ廻り、鉄骨部分、住宅設備などを交換・修理・更生する工事です。このオーナー様の物件は築27年ですので、すでに1度か2度は工事が行われているかもしれません。

1回目の大規模修繕が築10年～15年くらいで行われたなら、その目的は「出来るだけ新築当時の状態に戻す」だったと思います。しかし今回は築27年なので、ほとんどの設備が寿命を迎えていますから、躯体だけ残してリノベーション工事をするのに最適なタイミン

グとなります。以上より今回ご質問いただいたオーナー様の、「老朽物件の活用方法」で一番のお勧めは、「リノベーション工事」で物件を再生」という方法になります。

そこで、「リノベーション」と「リフォーム」という言葉が混同して使われていますので、その違いを説明しておきましょう。この2つの言葉には明確な違いがあります。単に言葉の違いというより、どちらを選択するかで賃貸経営上の戦略が変わります。たとえば、築10年の貸室が「なかなか決まらない」という状況になったとき、家賃を下げる以外で検討するとしたらリフォームです。リノベーションの検討はあり得ません。DKと洋室の間の壁を取り払って広いLDKにするとか、水回りの設備を交換するとか、壁クロスを替えたり、照明器具を付けるなど。これらはすべてリフォーム工事になります。言葉で説明するなら「新築時の状態を維持しようとする工事」でしょうか。

対してリノベーションは、構造的に必要な柱と壁と天井だけ残して（これをスケルトン状態と言います）、部屋全体を構築し直します。浴室を交換するだけでなく広くしたり、キッチンセットの場所を移し



て対面式にしたり、余分な廊下を排して収納を多くしたり、必要なら配管も新しく敷設し、外壁に面した壁に断熱材を入れ、床に防音のための加工をすることもあります。「部屋が生まれ変わる」と言ってもいいでしょう。そのように考えると、築10年でリノベーションをすることは有り得ないことが、ご理解いただけると思います。木造なら築20年、RC造なら築30年を超えると、このままでは「お客様から振り向かれることさえない」という状態になります。お部屋のコンセプトが、その時のお客様の希望に全く合っていないのです。

これは 20年、30年という時が流れれば当然のことですが、この状態に至ったときは小手先のリフォームでは通用しないでしょう。家賃を下げ続けるか、新しく生まれ変わらせるかの選択となります。このように「リフォーム」と「リノベーション」は、建物の築年数と状況によって、賃貸経営戦略の上で選択するものですから、単なる言葉の違いを超えているのです。リフォームと比べた時のリノベーションのメリットは、



何といっても「間取りを大幅に変更できる」点にあります。例えば玄関廻りを広くしたり、収納を格段に増やしたり、水回りを使いやすくするなどの、大幅な変更ができる可能性がリノベーションにはあります。この、玄関と収納と水回りの問題は、築27年の古い間取りが入居者から嫌われている共通の問題だと思えます。リノベーションをする時はスケルトン（壁・柱・天井だけ）状態に戻しますので、見えなかった劣化部分を確認して改善することができます。工事後の、設備の点検や補修がしやすくなるというメンテナンス上の改善をもたらします。これがリフォームとの大きな違いです。

対してデメリットは「費用がかかる」ことです。解体費や廃材の処理費用や足場などの仮設費用が高くつくからです。そこでリノベーション工事をするときは、募集できる想定家賃を決めて、工事にかける費用の上限を決めてください。そのためには、入居者のターゲットを決めて、そのターゲット層に選ばれる部屋づくりを、費用対効果のバランスを考えて実施することが何よりも重要です。いかにコストを抑えるかが、リノベーション工事の成否を握っています。



新刊紹介 BOOKs

超一流の

雑談力

一流の雑談は、
人もお金も
引き寄せる

文藝社 安田正 著
¥1,490

いつもの北越谷東口文真堂のビジネス書部門で1位になっている本です。「仕事も人間関係もすべてはコミュニケーションから始まるのに雑談を大事にしている人が少ない。これは、とても勿体ないと思う」。そんな著者の書き出しから始まる本書は、気合いの入り方、情報の濃さが違います。一人よがりの話し方や聞き方のクセを指摘されて思わずハッと、では「どう改善すべきか」が学べます。

人と会ったり、話す機会が多い方、人間関係で悩まれている方にはぜひおすすめしたい一冊です。この本の魅力は、雑談の質を「三流は、雑談で相手を不快にする」「一流は、相手が気持ちよくなる雑談をする」と区分けしているところです。たかが雑談、されど雑談で雑談の大切さに気づかされました。

それにしても昨今「雑談」に関する本や記事が沢山出ています。ブームなのでしょうか。

愛情相続勉強会 第二期会員第1回勉強会 (2015.10.17) 開催のご報告



約 30 名の参加者に小山の講義を聴いて頂きました。

前号でお知らせした愛情相続勉強会の第二期会員様向けに第一回目の勉強会を10月17日(日)ほっと越谷セミナールームで開催致しました。テーマは「相続と遺言の基礎知識」で昨年の6月26日に第一期の会員様向けに同じテーマで勉強会を開催しております。然しながら一年経ちますと経済・社会状況も変化し、我々も日々学んで来ておりますので3割方は刷新した内容でお伝えしております。第一期の会員様でも引き続き第二期にご参加されている方もいらっしゃいます。是非会員の登録をされては如何でしょうか。

愛情相続勉強会 第二期会員登録のお知らせ (若干名様追加募集中)

1回	相続と遺言の基礎知識 (済)	4回	賢い生前贈与のススメ
2回	公正証書遺言の作り方 1/31	5回	生命保険の活用法
3回	財産把握とその評価	6回	相続発生後に出来る対策

相続は裾野の広く深い分野ですのでしっかりした知識を身につけて頂く必要がございます。当勉強会は無料でどなたでも会員応募可能ですが、積み上げて勉強して行きますので出席メンバーを固定して2ヶ月に1回年に6回開催致します。会員登録の上、是非勉強会にご参加下さい。

日時：第2回 2016年 1月31日(日)
14:00~16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA

北越谷駅東口ロータリー徒歩1分 パルテきたこしく応募方法...下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。

1. お電話:048-970-0021(代)
2. e-Mail: asakura@0021.to
3. FAX :048-970-0031



会場より徒歩1分のセンチュリー第4駐車場に駐車されたお客様には、勉強会終了後に駐車無料券をお渡しいたします。お声がけ下さい。

愛情相続勉強会 「家族信託」(番外編特別講座)

認知症に罹患した被相続人の相続対策として成年後見人制度がありますが、相続財産の処分などにつき制限があります。この制度を補うものとして信頼できる家族に自分の財産の全部または一部を託す「家族信託」が生まれました。皆様には是非お伝えしたいと考え、番外編として「家族信託」を用意しました。当社管理物件オーナー様あるいは当勉強会会員様でしたらどなたでもご参加出来ます。

日時：2015年 12月13日(日) 14:00~16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA

ご出席希望者は上述会員登録希望と同じ応募方法でご連絡願います。