



不動産通信



発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副部長 豊田 昌之



いよいよ年度末も近くなってきました。不動産も繁忙期となり、先月に引き続き、空室も多くなりましたが、成約も順調に進んでいます。景気が回復してきたという実感はありませんが、今年は激しく物件が動いている印象です。

現在、日本の株価は大きく上昇しています。恐らく日経平均 20,000 円まで行くのではないかと予想していますが、為替の影響がかなり大きく、輸出産業の向上、外国資本の投下などが頻繁に行われている結果ではないでしょうか。実質的には日本経済が実力で回復してきたとは言えず、それだけに国内を主な商業圏としている中小零細企業では実感がわきません。円安が加速し、外国人投資家の不動産購買意欲がかなり高まっています。そのけん引役がシンガポール、台湾、香港、中国などのアジア圏の富裕層です。その状況をビジネスに生かそうと言う不動産業者は次々に事業所を現地に開設し、日本不動産認知度セミナーなどを開き、購買意欲を掻き立てています。東京の不動産の表面利回りは新築だと 4~5%、中古でもせいぜい 8%までです。日本の投資家では収益化するのが難しい数字ですが、台湾、香港、シンガポールと比べると東京の利回りはまだ高く、そして、安心安全な市場でもある為、最適な投資先と見られています。2015 年「アジアで最も投資したい都市」ランキングで第 1 位に東京が選ばれました。アメリカ合衆国の不動産産業団体のデータです。2013 年は 13 位、その前は 16 位でしたので、2014 年に 1 位となり、2 年連続となりました。そして、第 3 位に大阪が入っています。この他、第 2 位はジャカルタ、4 位はシドニー、メルボルンと続いています。上位に入っていた上海などは今回 6 位に下落しました。まさに世界のマネーが日本に集まってきていると言った感じです。これはアベノミクス効果？ある意味、そうかもしれません。円安傾向となった事は、それだけで大きな影響を与えました。さあ、これまで何度も述べてきているように、ここからが重要です。景気回復、つまりマインドが高まった時に、金融市場がけん引し、そして実体経済が回復してくる事を望んでいます。私達、地場の中小零細企業はまだまだ苦しい状況が続きそうですが、大手に焼きもちをやいてばかりいるのではなく、私達も何か新たな展開を図らないと生き残っていきません。私も各所でいろいろな不動産、または異業種の団体の研修会等に参加、または主催をしています。時には同世代の経営者の中から生まれるアイデアに刺激をもらい、それを生かしていこうと思っています。その為にも常に政治、経済の動向を観察しながら、まずは不動産市場の回復を願っています。先日出席した大手ゼネコンのシンクタンクの研修会では新築分譲マンションの供給戸数が前年より 20%減、普通は売れないのであれば安くなるのではと思いますが逆なのです。今は土地も建築コストも上昇、特に部材、労務費の高騰が深刻な問題です。その結果、販売価格がものすごく値上がりし、デベロッパーが出し惜しみをしているという事もあるようですが、購買層はいるにも関わらず、この値段では買えないと言うマインドになってきているのです。それでは本末転倒。作る事が目的ではなく、買ってもらう事が目的なはず。そんな物造りをしていかないと、出来上がった箱モノだけが独り歩きしていきそうな予感がします。その結果、“買えるもの”となる中古物件への注目が高くなってきています。

カスタマイズリフォーム



今回ご紹介するカスタマイズリフォーム。アイデア施工、大規模改修のお部屋をご紹介いたします。

「築 29 年SRC造 14 階建の 4 階にあるお部屋、間取 1R ユニットバス（UB）3 点セットからトイレを分離してバス・トイレ別設置としました。」

賃料 75,000 円、分譲マンションの賃貸物件。同じ建物内にある同じ間取りの物件は 6 万円代も多く出ている中、変則ですが UB3 点セットからトイレを分離し、脱衣所に移設。この方法は過去にも実績があり、数年前に施工方法を私が考えました。安価で効果が望める方法です。



正直、とてもシンプルな特徴のない 1R でしたが、壁面にアクセントクロスでイエロー色を採用。床も白木柄のCFとし、一気に明るくさわやかなお部屋となりました。キッチン上部の照明は 2 連のスポットライト式に交換。細かいアイデアがとてもおしゃれ感を引き出します。リフォーム完了直後にOLの方から申込みをいただき無事に成約に至りました。



「築 42 年 R C 造 4 階建の 3 階にあるお部屋、間取 2DK 4 年前に大規模改修工事を施工、その変貌ぶりがすごかった、今回、空室となりプチリフォーム。今では近隣業者から“人気物件”との認知をいただいております」

4 年前の大規模改修前の写真と比較してみましょう。ものすごい変貌ぶり！この度、空室となりクリーニング、破損したクロスを貼り替えました。4 年前はすべて解体し、そこから造作。その変貌をしっている業者からは、リフォーム中にも関わらず「やっと空室となりましたね。すぐにお客様をご紹介します。」との連絡が入り、その後、工事中に内見者が何人も訪れ、2 組の方から同時期にお申込をいただきました。考慮した結果、新婚御夫婦に借りていただく事になりました。



白いフローリングを使い、壁面も清潔感のあるオフホワイト、そこにアクセントクロスで暖色系の朱色を入れました。キッチン扉と色合いを合わせた事でお部屋の一体感も出てきます。トイレ、洗面所は漆喰調クロスにて、これも暖色系のオレンジ色を採用しました。明るさ、爽やかさ、そして暖かさを兼ね備えた物件です。



これまでのカスタマイズリフォームの経験、実績がしっかりと成果として見えてきています。競合する他社他物件とは明らかに差別化された弊社の物件、不動産通信をお読みのオーナーにはぜひ、「攻める不動産経営」を実施していただきたいと思います。その為に弊社では自ら所有する物件にて、まずは実験的にカスタマイズ化を図り市場に送り出しています。身近に参考例があるだけで、オーナーの経営方針、経営意欲も変わってきませんか？（笑）（^-^）

住宅、店舗を作る楽しさ、喜び、これからは使う人、つまり入居者、使用者が自らリノベーション、リフォームをする時代がきっと来るでしょう。その第一歩として、それを導き出す私達、貸す側のサービスが重要なのだと私は思います。

税務教室 6



確定申告の時期が近づきました。私も毎年の事ながら青色申告をするようになって早 20 年。個人事業主歴も長くなりました。私の場合、弊社のベテラン経理部長に鍛えられましたので、収入一覧、支出一覧、経費項目ごとの振分、損益計算書などすべて一人で作成し、税理士にチェックをしてもらい確定申告をいたします。ここまで自ら仕上げるので私の顧問税理士は楽ですね（笑）。お陰様で多少は税金に詳しくなりました。私達、個人事業主、中小零細企業の経営者はまさに節税は欠かせない重要案件であり、常に税金との闘いです。税金については基本的な事ももちろんの事、知っておくと得をする節税ポイントがいくつかありますので、少しだけご紹介しましょう。

まず不動産所得が事業的規模である場合、青色申告をしているオーナーは青色申告特別控除を適用している事と思います。その控除額は 10 万円、65 万円の場合があるのです。65 万円の控除を適用するには不動産事業規模が 5 棟 10 室基準を満たしている事（どちらか一方で可）、かつ日々の取引を記帳して帳簿を作成し、それに基づいた貸借対照表や損益計算書を確定申告書に添付して期限内に提出する事が条件となっています。この帳簿等の作成が面倒で外部委託すると、そこで費用が掛ってしまいますので、せつかくの控除も半減してしまいます。ご自身で会計ソフトを利用して帳簿を作成することで 65 万円控除が利用可能となることもあります。その他、基本的な事では 30 万円未満の少額資産（設備を交換など）は年間 300 万円を限度に一括で経費計上ができます。毎年減価償却するよりも一括で経費算入できる方がメリットは大きいでしょう。火災保険は控除となると現在は地震保険だけが対象ですが、経費とすると全額算入できます。事業用不動産の為の借入金の利子は必要経費として算入する事ができます。ただし、事業用のアパートやマンションを初めて建築している場合、建築中に支払った利子は経費に算入する事は出来ません。あくまでもアパート経営が始まってからとなっており、建築中の利子は取得費に算入する事になります。すでに他の事業用不動産を所有していて、その借入金利子を経費に算入している方は、建築中の借入金利子も経費に合算する事ができます。その他、小規模企業共済等掛金控除の活用もよく進められます。不動産所得が事業的規模である場合、小規模企業共済制度に加入すると最大で 84 万円の掛け金を支払った時点で掛け金全額を所得から控除する事ができます。また 1 月号でお話をした不動産を売った時に掛る税金、長期・短期譲渡所得の中で所得税については確定申告の際に納付するのですが、こんな時限立法による節税もあるのです。個人が平成 21 年 1 月 1 日から 22 年 12 月 31 日までに取得した土地について、譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年超のものは、売却益から 1000 万円を控除する事が出来ます。対象不動産をお持ちで売却を検討されている方はかなり大きく影響をしてくる制度です。

節税効果については税理士にお聞きになる事が最適ですが、ご自身でも知識を高く持っている、より高い節税を図る事が出来るかもしれません。平成 27 年度は非課税枠の拡充など前年に比べて多くなりました。例えば直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、優良な住宅家屋は 3000 万円、それ以外でも 2500 万円を非課税枠としました。前年は 1000 万円だったのでかなりの拡充です。また、20～50 歳未満の個人の結婚、子育て資金の支払いに充てる為、直系尊属が金銭等を拠出し、金融機関に信託等をした場合、受贈者 1 人あたり 1000 万円までの金額相当分であれば、贈与税を課さない事になっています。一方、相続税の増税や特定空屋の課税強化も図られています。相続税は対象者が格段に増える事になりました。空屋は以前は建物があれば固定資産税が更地の 1/6 となっていたのですが、ゴーストタウン化対策として特定空屋に該当する場合は更地並み課税とされる事になりました。

思わぬところで節税が出来たり、また課税がされたりと、税金についての知識を持たない事は本当に怖い事です。景気が回復していない、財政再建をしなくてはならないと言う時には必ず税制が改革されます。今も十分に私達の財産がターゲットとなっているのです。