

哲央の部屋

皆様、桜のお花見は如何でしたか？ 今号も天衣無縫、徒然なるままにこの一ヶ月間、私のアンテナに引っかかった気になる話題を書かせて頂きます。

車のマツダが見事な復活

自動車のマツダが好調な業績を上げています。2016年3月期は売上高3兆3700億円、営業利益2300億円の予想でいずれも前年比2桁増で過去最高の決算を記録しそうです。2008年から4期連続で最終赤字を計上した企業とは思えない復活ぶりです。2003年にこれまでのフォード出身の社長からプロパーの日本人社長に切り替わってモノづくりに拘ったことが功を奏したと言われています。

また、2010年には「魂動」(こどう)を新デザイン・コンセプトにしてデザイナーを外国人から日本人に替えたことも良い結果を生んだようです。以後、デミオやロードスターなどが日本カーオブ・ザ・イヤーの栄誉に輝いています。魂動はハートを揺るがすという意味らしいですが、時速100km以上で疾走する地上最速の動物チーターの顔、背骨、足を細かく分析してモチーフにしたようです。アテンザは全力疾走中、デミオは獲物に襲いかかるチーターとの事。



2016年1月にパリで開催された国際自動車フェスティバルでは「最も美しいコンセプトカー」The Most Beautiful Concept Car of The Yearに選出された RX-Vision

おにぎりのダイエット

糖質制限ダイエットブームで「糖質＝炭水化物の塊」と避けられてきたお米のイメージが一転し、「おにぎりダイエット」が話題になっていて色んなメディアで取り上げられています。なぜ米飯がダイエットになるのか？ ポイントは「冷めたご飯」。「おにぎりの冷たいご飯には『レジスタントスターチ』という糖として消化されにくいデンプンが温かいご飯よりも多く含まれています。

デンプンが吸収されにくいいため食後の血糖値上昇も緩やかになり、ダイエットに向いているとのこと。



ライザップ「ゴルフ誕生」

高額なマンツーマンのダイエットジムとして有名なライザップがライザップゴルフ(RIZAP GOLF)を六本木と三田にオープンしました。2か月のトライアルプラン35万円から1年間のアスリートプランで140万円超とお値段も破格です。30日間やって満足しなかったら全額返金することのこと。高度な科学的分析が出来る機械が沢山あり、従来の勘と経験に頼った指導とは一線を画しているとのこと。一方、数週間前までホームページの中に「インストラクター急募」とあり教えてくれるコーチは大丈夫かなと心配です。

北海道新幹線

3月26日に北海道新幹線が函館まで開通しました。開通後10日間の予約率が25%以下で大不振らしいですが、北海道の大平原を飛翔する白ハヤブサをモチーフにした車体は本当に美しいです。





## 私のはまっているコト、凝っているモノ、紹介したいもの

新シリーズ

ここでご紹介する事項は全て個人の感想であり、製品や内容を保証するものではありません。

こやま  
つお  
小山 哲史 (代表取締役)

私は長年腰痛で悩んでいました。色んな治療を施しましたが回復せず、試行錯誤する中で出会ったのが「エアウィーヴ」です。浅田真央選手や錦織圭選手が宣伝している新次元の快適睡眠環境をもたらしと言われているマットレスパッドです。JALのファーストクラスにも採用され高い評価を得ているそうです。

そうは言っても20万円以上しますから、苦渋の決断でした。エアウィーヴの前に価格1/5、1/3の他社製品を使ってみたりしましたが、改善の兆しはなかつたどりの着いたのがエアウィーヴでした。結論を言いますと使用してから腰痛は見事になくなりました。復元性(体重を押し返す力)が高い為、睡眠時の寝返りが楽になり熟睡が出来るようになりました。

最初は硬く感じて多少違和感があります。が直ぐに慣れ旅行先にも持参したいくらいです。イオンレイクタウン内に総合シヨップがあります。



しもだ  
あきこ  
下田 亜希子 (総務部)

私は現在11カ月になる娘の子育てに奮闘中の毎日です。結婚して約3年。待望の我が子は本当に、本当に愛おしく、寝返りができた、下の歯が生えてきた、おもちゃで遊べるようになった、つかまり立ちをしたと毎日何かができるようになる娘の成長を見ているのはとても楽しく幸せです。

今は音楽にあわせて体を上下左右に動かし一生懸命ダンス?をしている姿がたまらなくかわいいです。とはいえ、常に寝不足、どんなご馳走でもいつも早食い、自分のタイムングでトイレに行けない、せっかく作った離乳食を一口も食べずに散らかされるなどなど...思っていた以上に大変な事も多く、時には泣きたいこともあります。

妊娠・つわり・出産・子育てを経験して、改めて自分の母親に感謝しました。同時に、世の中のお母さん方ってすごいな!と敬服する様になりました。子供から学ぶことも多く、私も子育てを通して人とできるような成長できるように頑張ります。



あおやぎ  
ゆき  
青柳 由紀 (貸貸管理部)

出産前まで約10年間、私は証券会社に勤めておりまして、日々日本経済の動向を肌で感じ緊張の中にもやりがいを感じておりました。それが出産・育児となって家に籠もりがちの生活になりました。その様な時に薄くなり始めておりました。その様な時にママ友の紹介で当社に入社し、定期清掃の仕事を始めました。同じような年代や家族構成の主婦が中心なので気兼ねなく仕事出来るのが良いです。

最近、凝っていることは岩盤浴ヨガです。ヨガで心と体のバランスを整え、岩盤浴でデトックス(解毒)効果を得ています。岩盤浴は温泉やサウナと違い、岩盤の発する遠赤外線は癌細胞が苦手とする42度以上の放射熱を体の奥深くまで届けてくれるので癌予防にもなるそうです。健康な体でも毎日無数のがん細胞の芽が生まれるそうです。岩盤浴の遠赤外線がその芽を摘んでくれます。

です。勿論、沢山汗をかいたのでストレス発散にもなります。





従来、本誌の特集では不動産に関連する事柄を主に取り扱って参りました。今号ではがらりと趣向を変え、**スマホ de ドック**を取り上げました。その特徴と有用性を下記に簡単にまとめてみました。

① ポイント（その1）一般的な健康診断と同等の血液検査が自宅で簡単に受けられます。

【流れ…申し込みから結果入手まで全部で2週間】

1. URL <https://www.smartkensa.com/> にアクセスして住所、氏名、電話、支払い方法などの会員登録を行う。
2. 一週間以内に厚生労働省承認の血液検査キット（市価 4,980 円税抜き、送料別途）が送られてくる。
3. 自分で採血を行い検査会社へ送る。検査に必要な血液の量は従来の 1/200 の 0.065ml で指先にちくりとする程度のごく僅かな量。採血後 24 時間以内に採取した血液を封筒に入れポストに投函。この「即時血漿分離技術」がこの自宅検査システムを可能にしたがこの技術は日本を始め欧米で特許を持つ。
4. 一週間後に個人のスマホまたはパソコンに検査結果が送られてくるのでパスワードを入力して開き自分で確認出来る。

血液検査セットを使って自分で採血



生化学14項目のデメカル血液検査セットFF (スマホ de ドック付き)

検査



イメージ

スマホ&PCで結果をチェック



② ポイント（その2）動脈硬化、心筋梗塞、脳梗塞、肝機能の病気のリスクが分かります。（生化学検査 14 項目に対応）

**脂質代謝**

- ・中性脂肪 ・総コレステロール
- ・LDLコレステロール
- ・HDLコレステロール

これらの数値が悪化すると

血管内の血栓が固くなりやすくなり、  
動脈硬化などのリスクが高まります。

[詳しく見る](#)

**肝機能**

- ・AST(GOT) ・ALT(GPT)
- ・γ-GT(γ-GTP)

これらの数値が悪化すると

肝臓の悪化が進み、  
急性肝炎、慢性肝炎、肝硬変  
などのリスクが高まります。

[詳しく見る](#)

**糖代謝**

- ・血糖 ・HbA1c

これらの数値が悪化すると

糖尿病が進行し、合併症である  
心筋梗塞、脳梗塞、腎障害  
などのリスクが高まります。

[詳しく見る](#)

**腎機能**

- ・クレアチニン ・尿酸窒素

これらの数値が悪化すると

腎臓の悪化が進み、  
急性腎炎、慢性腎炎、腎不全  
などのリスクが高まります。

[詳しく見る](#)

**栄養状態**

- ・総タンパク ・アルブミン

これらの数値が悪化すると

栄養不足の状態となり、  
体力低下や免疫力低下  
などのリスクが高まります。

[詳しく見る](#)

**尿酸**

- ・尿酸

これらの数値が悪化すると

高尿酸血症および痛風発作  
などのリスクが高まります。

[詳しく見る](#)

③ ポイント（その3）安心と信頼のサービス体制

僅か一滴の血液で検査を行う血漿分離技術を確立させた(株)リージャーは 2010 年創業の日本の会社です。検査は板橋総合病院グループのアイル社が行い、ネット配信は KDDI が連携しています。既に幾つかの自治体は無料でこのサービスが受けられる制度を打ち出しています。将来は癌の予防検診まで行える様、研究開発が進められています。



相続空き家控除3千万円始動  
 ～2016年4月1日より適用～

今、全国には約820万戸の空き家があるそうです。野村総研の予測では現在7軒に1軒の割合が20年も経つと3軒に1軒から1軒に増える可能性があるとのこと。



(株)野村総合研究所「2018年、2023年、2028年および2033年における日本の総住宅数・空き家数・空き家率の予測」

国も空き家の対応に困っています。そのままにしておくと、火事が起こり隣家に燃え移ったり、不審者が滞在したり、不法投棄されたり、防犯上危険だったりします。従い、国としてはできれば壊して建て直すとか、改修して人に貸すとか、有効活用をして欲しいのが本音です。

そこで国は平成28年度の税制改正で、所有者が居住していた自宅を売却した場合のみに認められていた「譲渡所得の3000万円特別控除」を空き家の売却にも適用させることに致しました。これを使えば、3000万円以下の価格で空き家を売却した場合は譲渡税がかからないこととなります。これを「**空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除**」といいます。

例えば、今回の特別控除が適用されずに従来どおり空き家戸建を3000万円売却したとして譲渡税はいくらかかるでしょうか？計算式は下段に示した通りですが、結論を言いますと今回の特別控除が適用されなければ**550万円の譲渡税がかかる**こととなります。ところが平成28年4月1日以降、後述の条件に合致すれば空き家を売却した場合、譲渡所得税はゼロになります。例を挙げます。お父さんが一人で住んでいて、亡くなって、

【譲渡税の計算式】

$$\text{譲渡所得の金額} = \text{売却価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

具体的数字を入れてみます。

売却価格	3,000万円
取得費*注①	▲150万円
譲渡費用*注②	▲100万円
譲渡所得	2,750万円

\*注① 取得費は取得価格が不明な場合は売却価格の5%相当

\*注② 譲渡費用は不動産仲介会社の手数料や契約書の印紙代など

$$\text{譲渡税} = \text{譲渡所得} \times 20\% \text{ *注③} = \text{550万円}$$

\*注③ 20%は譲渡税の税率でこの%は累進でなく一律です。

空き家になって相続した古い戸建を3000万円で売却した場合、この**特別控除3000万円**を使えば従来かかっていた譲渡税550万円がからなくなることです。(細かい条件留意のこと)

税金で550万円の差ですからこれは凄いことです。しかし3000万円の控除枠は非常に大きいので国も対象物件の条件を次項に列記したように



非常に厳しく取り決めています。

① 相続開始直前まで被相続人が**単身**で**自宅**として利用していた家屋(区分所有建物を除く)及びその敷地の売却 (自宅とは被相続人が実際に居住していた戸建て家屋で、単に住民票を移しただけではダメ)

② 売却価格1億円以下であること。

③ 相続発生時から売却時まで継続して空き屋状態で何にも利用していないこと。

④ 当該家屋は、1981年5月以前に建てられた建物であること。売却する際にその家屋が耐震基準を満たしていなければ次の⑤ないしは⑥を選択して処分することが義務付けられています。

⑤ 家屋を取り壊して土地だけを売却する。  
⑥ 耐震改修をしてから売却する。

この特例は、**相続開始から3年を経過した年の年末までの売却が対象**です。また、相続税を支払って取得した不動産を売却した場合に利用できる「**取得費加算の特例**」との併用は**できません**。



### 空き家対策特別措置法

上述の特例ではなかなか売却しづらいと考え、そのまま空き家にしてしまうと、今度は「**空き家対策特別措置法**」が登場します。2015年5月26日に全面施行されたこの特措法は厳しい条件になっています。行政が「特定空き家」と認定すると、家屋の除却や修繕、立木竹の伐採等の措置について所有者に助言、勧告、命令が可能となり、命令に従わなければ、行政が家屋等を強制撤去して費用を所有者に請求する「**行政代執行**」も可能になります。

「特定空き家」と認定されるのは、基本は**1年以上**使用されていない空き家であり、次の様な状況にあると行政が判断した場合です。

- ① 倒壊等危険のおそれ
- ② 衛生上有害なおそれ(汚物の流出、臭気発生、鼠・ハエ・蚊等の発生)
- ③ 適切管理がなく著しく景観をそこなう(通行人のゴミ不法投棄場所になる可能性も)
- ④ 周辺生活環境保全から不適切(不特定者の侵入、シロアリ大量発生)

この特措法を税制面からも支援すべく「特定空き家」と認定されて勧告以上の処分が下さ

【固定資産税と都市計画税の課税標準の特例】

区分	住宅1戸	固定資産税	都市計画税
課税標準額		1.4%	0.3%
小規模住宅用地	200㎡まで	1/6→無	1/3→無
一般住宅用地	200㎡超	1/3→無	2/3→無

れると土地の固定資産税が跳ね上がるよう改正されました。元々住宅が建っている土地については固定資産税の特例があり、200㎡までは評価が1/6。200㎡超は評価が1/3となって税金が計算されています。税率は1.4%です。例えば200㎡で評価2400万円の土地に自宅が建っていた場合、土地の固定資産税は、2400万円×1/6×1.4%＝5.6万円。これが「特定空き家」に認定されると**1/6の特例がなくなり**2400万円×1.4%＝33.6万円が固定資産税になります。また、同時に都市計画税(税率0.3%も上がります。評価2400万円の土地の場合、固定資産税+都市計画税＝1.7%の税率で1/6の軽減がなくなれば**年間34万円も負担が増える**ことになります。空き家になったからといってすぐに固定資産税が上がったりはし

ませんが、そのまま放置しておくこと行政から「特定空き家」と認定され最終的には固定資産税の負担が増すことは覚えておかれた方が宜しいと思います。当社は空き家対策の実績が色々ございますので是非ご相談下さい。



前々回本誌8号でトラブルクレームの中で頻度が多い「騒音問題」について取り上げさせて頂きました。今号では同様に発生頻度の上位に挙がる「ゴミ問題」についてレポートさせていただきます。

「ゴミ」に関してのクレームの大半は、カラス等によって散らかされたり、入居者の「未分別や時間外に出す」等のルール破りによるものが原因となっております。カラスに関しては、ネットや困いを付けるだけではなく、入居者がきちんとフタをするように指導することが大切です。未分別のゴミ対応として一番効き目があるのは、ゴミを出した本人に対する指導ですが、誰が出したかを追求する方法が問題です。ゴミ置き場のゴミはプライバシーを探る目的で中を開けるのは問題とされます。

「ゴミ置き場に捨ててあるゴミは、基本的に所有権放棄物であり、管理会社や大家さんが未分別ゴミを調査するのは問題ない」とされていますが、一方でプライバシー権まで放棄してはいないとの考え方もありますので、やめておいた方がいいでしょう。未分別と時間外の

「ゴミ出しが続くときの対応は、入居者全員に告知して、正しく出せるまで警告し続けること」です。書面を配布するときは、「今後は当番制の掃除や管理費の値上げが有り得ること」、「ルールを守らない方を見かけたら連絡下さい」と監視されている状態を作ること並びに「他の入居者に迷惑が掛かる」という内容を書き込むと効果的です。

「ゴミのトラブルは、ファミリータイプよりも単身向けタイプの方が多く発生します。単身の方は、元々「ゴミを正しく出す」という習慣がないのと、隣近所との接点が少ないので「世間体」を気にする方が少ないからです。それだけに、入居時に「ゴミのルール」を説明するのが重要ですが、説明を受ける人と住む人が違う、という状況もトラブルを生みます。法人契約の担当者や学生のお母さんに、分別方法を説明しただけでは不十分なので、入居者本人に、分別表を使って具体的に説明する必要があります。「又聞き」では、本人に重要性が伝わらないのです。入居者とカラス以外の原因として通行人等の「投げ込み」があります。これに対しては、困いをしっかりとすること、投げ込



みしにくい雰囲気を作るために注意書きを目立つように貼ったり、タミーでも良いのでテレビカメラを設置したりする方法も有りです。

外国人の入居者がいらっしゃる場合、言葉の問題から「ゴミ出しルール」を説明して理解して貰うのが難しいというご相談を受けるケースがございます。当社が入居立会いをさせていただくケースでは、埼玉県がネット上で公開し印刷もできる「ゴミ出しルール」の冊子をお配りしておりますので、ご参考にして下さい。英語のほか、中国語、韓国語、ポルトガル語の冊子がございます。



<http://www.city.saitama.jp/>

001/006/010/003/p042362.html

賃貸物件のゴミトラブルを放置しておく、優良な入居者が退去してしまい、部屋の内見に訪れたお客様の印象も悪く、折角見ただいても決めて貰えなくなります。ゴミ問題の発生防止と早期解決は重要なテーマです。



賃貸業界の1年は大きな波があります。1月中旬から4月上旬にかけての忙しさは毎年の恒例です。忙しい繁忙期を終えると、今度は閑散期に入ります。閑散期とは言え、お部屋探しをする人がいなくなるわけではなく、「希望の物件をゆっくり探したい」という方は、繁忙期を外して探しに来ます。「いいお部屋があれば引っ越したい」という方は、「就職や転職でこの日までに引っ越したい」という方と違うので、私たちも繁忙期をずらして探すことをお勧めしています。繁忙期と違い、閑散期のお部屋探しはゆっくり検討して頂くだけの時間的余裕がございます。

さて、ではこの時期に大家さんと管理会社がすべきことは何でしょうか。残念ながら繁忙期に空室が決まらなかったり、3月末に退去があつて繁忙期に商品化が間に合わなかったお部屋は、この閑散期での客付けに向けて動き出す必要があります。また、今は満室でも、閑散期の際に退去があるかも知れませんが、その時の準備を今からしておきましょう。

賃貸経営

実は、入居者様の立場から見て、繁忙期と閑散期のお部屋探しが違うように、大家様の立場から見た繁忙期と閑散期の入

居者募集の考え方は違うのです。前述したように、閑散期に入るとじっくり探す人が多くなるので、そういう人の心を掴むような仕掛けをする必要があります。お部屋探しのお客様の気持ちは、お客様と日々接客している当社の仲介営業や管理担当が一番よく知っていますので、繁忙期に決まらなかった理由や、閑散期にどうしたら決まるかの検討を、是非一緒にさせていただきたいと思えます。

お部屋を決めるための工夫は色々ありますが、即効性が必要な繁忙期用と、じっくり探している人の目に留まるための閑散期用は少し異なります。繁忙期は、反響に合わせて家賃や礼金・敷金、フリーレントなど条件を細かく見直す。細かい部分はさておいてとにかくスピード重視でリフォームを完了させるなどの対応が有効なのですが、閑散期はもっと細かい部分の見直しを行う方がよいのです。以下にいくつかの見直し項目を挙げてみます。

閑散期に見直すべき項目

原状回復を超えた細かい部分のチェックは、時間のある閑散期にこそ行うべきです。

■ クリーニングで取りきれなかった水回りのカビや黒ずみは、コーキングの打ち直し

で対処できます。水垢が取りきれない浴室の鏡や水栓金具は思い切って交換を検討しましょう。

■ コンセントプレートやスイッチプレートが黄ばんでいたり割れていたりしたら、新品に交換するととても印象が良くなります。低価格で済むので費用対効果が高いリフォームが行えます。

■ エントランス周りは、中に入った時に暗く感じる事がありますが、管球の種類を変えるだけで明るくなる場合があります。ポストの周りに不要なチラシが頻繁に溜まっている場合は、シンブルな蓋つきのゴミ箱を設置するのも良いアイデアです。ポストの号室やネームプレートの塗装が剥けているときは、テプラを貼り直すだけでも綺麗に見えますし、プラスチックのプレートもインターネットショップで安く買えます。エントランスホールに植物や絵を飾ってみたい間接照明を追加するのも、内見時の第一印象アップに繋がります。

閑散期にゆっくりお部屋を探されるお客様は細かいところもしっかりチェックする方が多いです。既入居者の長期入居維持にも繋がります。この様に閑散期にしか出来ないことも沢山あります。閑散期だからと言って思考は止めずに先ずは出来ることからやってみましょう。



コンビニ4社のコーヒーを社内有志  
で飲み比べてみました。(個人の感想です)

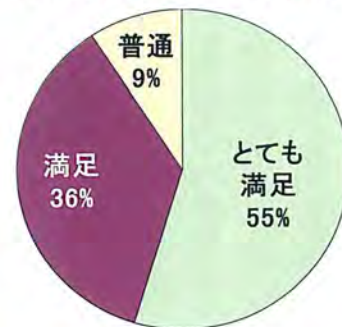
ラキガ	写真	コンビニ名	味	香り	コク	総点数	寸評
1位		セブンイレブン	5	5	5	15	味の良さは格別で絶対的王者。
2位		ローソン	4	4	4	12	香りのよさはトップレベル。飲み飽きない味だ。
3位		ファミリーマート	3	4	4	11	香りが良い。味にキレがある。
4位		ミニストップ	3	3	3	9	他の3社に比べて特徴がない。店舗数が少ないので馴染みがない。



資産管理・賃貸経営勉強会 <3月13日(日)>  
は好評のうちに終了致しました。

本紙にてご案内させて頂いた資産管理・賃貸経営勉強会[法人化のメリット・デメリット]は満員の30名の参加者様にお越しいただき好評の内に終了致しました。

ご参加者様アンケートの結果



- N様(70代女性)今日は二度目の参加でした。前回同様分かり易いお話でまた聞きたいです。色々参考になりました。
- W様(60代男性)法人化のメリットに意欲がわいたが、もっと以前にやっておけば良かった。
- E様(60代女性)法人税は少し判っていたが、なるほど勉強になることが多かった。

下記要項にて「愛情相続」と「資産管理」の勉強会をそれぞれ個別に開催致します。相続も資産管理も知っている・知らないでオーナー様の今後の人生設計が大きく違って来ます。いずれも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応募可能ですが、落ち着いた勉強頂く為にメンバーを固定したく会員登録をお願いしております。今後のセミナー開催予定は下記の通りです。会員登録の上、是非勉強会においで下さい。

ご登録頂いた会員様にはセミナー開催3週間前に開催のご案内を郵送させていただきます。

<登録方法...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](mailto:asakura@0021.to)
3. FAX :048-970-0031

日時:2016年 4月17日(日)  
14:00~16:00  
場所:「ほっと越谷」セミナールームA  
題目:相続セミナー③[財産把握とその評価]

日時:2016年 5月29日(日)  
14:00~16:00  
場所:「ほっと越谷」セミナールームA  
題目:資産管理セミナー③「知っておきたい賃貸経営成功の3ヶ条」