

サポート通信



発行元 (株)アーバン企画開発 顧客サポート課
電話：044-969-2015 F A X：044-589-4064

暦の上では立春を過ぎましたが、寒さの厳しい日が続いております。皆さまお元気でお過ごしでしょうか。今年は例年以上に積雪が多く、日本海側では2倍～3倍の積雪量になっていて、それに伴う事故もすでに昨年を上回っている様です。本当の春はまだ先になりそうですね。年も明け、仲介店舗も本格的なシーズンとなりお客様の来店、案内件数もかなり多くなってきました。各店舗の店長含めスタッフは管理物件を中心に、ご紹介しておりますので、案内担当者から直接オーナー様へご連絡を入れさせて戴く事もあるかと思いますが、どうぞ宜しくお願い致します。

去る1月31日に当サポート課主催の、セミナーを開催させて頂きましたが、多数のご参加を戴き、誠にありがとうございました。第一部の「女性目線で考える空室解消リノベーション」では実際の施工例を見ながら施工前と比較ができ、「思いもなかった工夫が随所に見られた」との感想を多数戴きました。また、第二部の「原状回復をめぐるガイドライン(再改訂版)」についても、実際の退去立会いを寸劇で再現し、分かりやすかった、と好評でした。そして、セミナー終了後には、Y興行の芸人さんによる漫談も雰囲気盛り上げて下さり、楽しんで戴けたのではないのでしょうか。少々、会場が窮屈でご不便をお掛け致しましたが、オーナー様とお会いする良い機会となり、サポート課並びに各部署にとっても有意義なセミナーとなりました。本当にありがとうございました。次回(4月予定)も、オーナー様のお役に立てるテーマを取り上げて開催したいと思っておりますので、今回ご参加出来なかったオーナー様も、次回のご参加をお待ちしております!



セミナーの様子!



サポート課・久米の講義!



甲斐・小川の熱演による寸劇。



芸人さんによる漫談



代表、三戸より挨拶



司会進行・西川(18才)頑張りました!

噂の不動産鑑定士



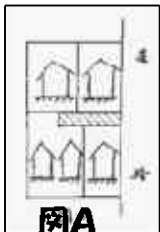
不動産鑑定とコンサルティングをご担当させていただいております資産管理課の田中です。今月から、オーナー様のお得情報をプチコラムで掲載致します。少しでもお役に立てればと思います!どうぞよろしくお願い致します!

少しの工夫で固定資産税を安く、かつ相続税対策となった事例のご紹介

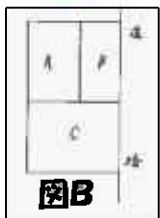
相談内容 相談者 横浜在住Sさん、現在借地人さんに貸している土地の整理で、現況と登記されている内容を整合させ、将来の相続時の対策をする事。

利用状況 左記の図Aのとおり、敷地の一部は現況通路です。登記簿上は、左記図Bのとおり登記されておりました。ご覧のとおり、貸している土地の区画と相違してますし、現在通路として利用されている敷地部分は、区分けして登記されておられません。

- リスク**
- ①固定資産税の納税義務が発生しています。
 - ②相続時に道路部分も相続税を支払わなくてはならない可能性があります。
ex 道路面積10坪×相続税評価額：60万円/坪 = 600万円/坪
相続税対策を行わない場合は(単純化のため、控除額等は考慮しないもの)相続税率、30%⇒180万・40%⇒240万・50%⇒300万円を余分に納税する事となります。
 - ③公図・登記簿上道路筆界が不明確なので、境界でもめる可能性があります。



図A



図B

対策後の効果 測量登記費用を50万円としても、将来のことを見据えると支払っていてもよい経費と考えられます。通路部分は、借地契約を解消しない限り、通路以外に転用させることは事実上難しい事から、【不特定多数の方の通行の用に供する】等、一定の条件を満たすものについては、固定資産税(都市計画税)は非課税扱いとなります。さっそく土地家屋調査士に測量を依頼して戴き、喜んで戴けた一件でした!【今日も走る、不動産鑑定士・田中への相談窓口：045-590-1151】



■高齢入居者の受入れ

賃貸物件の顧客層は20年前に比べて大きく様変わりしました。右表から見ても分かる通り、賃貸物件の顧客となる生産年齢人口が15年後には7000万人を割り込み50年後には半減する予想となっています。毎年少しずつではありますが、少子高齢化に向かって進んでいる事が分かります。当然の事ながら、当社においても、将来に流れに対応できるシステムや契約方法を取り入れ、万全でいたいと考えております。入居者確保の為に新たな分野の新商品（保険や緊急時サポートシステムなど）が毎年続々と誕生していますので、サポート通信では数回に亘り、それらをご紹介します！

■高齢者の入居させるリスク例

- ①安否確認⇒倒れた場合の対応、室内で死亡した場合のリスク
- ②身元引受人⇒生活ができなくなった場合の引き受け先
- ③家賃の支払⇒滞納が発生した場合のリスク

万が一、賃貸住宅内で死亡事故が発生した場合の保険が誕生しました！（死亡事故とは、自殺や孤独死なども含まれます）

- 空室期間や値引期間の家賃を保証、最長12ヶ月
- 特殊清掃・消臭・遺品整理など高額な原状回復費用を補償 条件：5戸以上20戸以下・保険料：家賃5万～15万以上で戸/月額270円～480円・一棟加入のみとなります。

オーナー様の経営リスクの軽減する新保険となります！ 詳細のお問い合わせは：サポート課まで！

50年後の日本（厚労省・将来推計人口より）

| 50年後はこうなる！ | | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 現在 (2010) | 50年後 (2060) |
| 総人口 | 1億2806万人 | 8674万人 |
| 老人人口 (65歳以上) | 2948万人 総人口の23% | 3464万人 総人口の39.9% |
| 生産年齢人口 (15～64歳) | 8173万人 (63.8%) | 4418万人 (50.9%) |
| 年少人口 (0～14歳) | 1684万人 (13.1%) | 791万人 (9.1%) |
| 出生率 | 1.39人 | 1.35人 |
| 平均寿命 | 男性 79.64歳 女性 86.39歳 | 男性 84.19歳 女性 90.93歳 |
| 平均初婚年齢 | 25.7歳 | 28.2歳 |
| 生涯未婚率 | 9.4% | 20.1% |

売買特集①

小田急線 新百合ヶ丘駅
徒歩 13分 平坦地



金額 9,000万円
利回り 9.61%
世帯数 16戸 間取1K
軽量鉄骨造 2階建
昭和59年築

物件特徴 人気の「新百合ヶ丘・百合丘」から徒歩圏の物件ができました！高度利用地域なので、建替えても売却してもOK。希少価値の高い物件です！

売買特集②

小田急線 柿生駅
徒歩 8分 平坦地



金額 7,980万円
利回り 10.0%
世帯数 18戸 間取1K
木造 2階建て 平成5年築

物件特徴 単身者に人気の「お風呂/トイレ別」の間取りです。入居者家賃も安く設定しているので、より安定収入が見込めます。

売買物件のお問合せは顧客サポート課まで：044-969-2015

アーバンスタッフ&ファミリー紹介



新百合ヶ丘店・小川と奥サマのツーショットを激写！



新百合ヶ丘店・三浦の娘さん！笑顔の可愛い23才。



2月6日で、65歳となりました。日々精進です！



1月6日三戸部浩史の誕生日。家族全員パジャマ姿でポーズ



センター南店・店長向井。むすめを本気で溺愛中



百合ヶ丘店・スタッフ食事会！盛り上がりました。



崎間です！嫌がる高2の息子と撮りました。。



新百合ヶ丘店契約スタッフ和気あいあい全員お披露目