

これで

「入居率」アップ!! 事例紹介

① エントラス リノベーションポイント

古い印象のエントランスを高級感のある優しい雰囲気。照明もLEDにしました。土間の部分はエコリバを貼りました。



② 長尺シート

廊下階段は長尺シートを貼り、玄関ドアもダイノックシートで高級感を出しました。



結果、25室の空室が、18室入居が決まりました。

担当より 25の空室が7室に!!

鉄筋コンクリートのマンションは築が古くなつてからが勝負! 入口を綺麗にすることが入居者の満足に繋がります。今回は、古い印象を与える価格交渉されやすくなる為、賃料の下落を抑えるために外観に力を入れました。

物件概要

- 所在地/つくば市
- 築年数/34年
- 空室状況/56部屋中25室

ターゲット

駅から徒歩14分駐輪場完備。大学も近いので主に学生と単身者向けのマンション

メールボックス・宅配ボックス

メールボックスを鍵付きに。インターネットでの買い物に対応して宅配ボックスも設置しました。

After

Before



Before

Before

売却物件大募集!!

一戸建住宅

土地

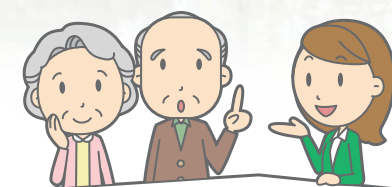
マンション

アパート

物件売却のご相談

当社は、物件において豊富な経験とノウハウがございます。全国レベルでの売却対応や、売却戦略立案サポートなど、お客様の不動産売却を実現する当社サービスをご活用ください。

ご所有の不動産を市場価格を基に
適正な査定を致します!



価格無料査定

スピード回答

秘密厳守

販売部 お問い合わせ先

株式会社

サンヨーホーム 販売部(つくば)

〒305-0033 茨城県つくば市東新井 19-5

お電話の方

029-886-5122

メールの方

info-tsukuba@1-able.com

株式会社

サンヨーホーム 販売部(牛久)

〒300-1234 茨城県牛久市中央 5丁目 18-1

お電話の方

029-874-0178

メールの方

info-ushiku@1-able.com

まずはお気軽にご連絡下さいませ



買取実施中! お売りください! 買取強化中!

土地活用のご相談も承ります

エイブルネットワーク

エイブル

Sanyo home

株式会社サンヨーホーム

〒300-1234 茨城県牛久市中央 5-18-1

株式会社サンヨーホーム 管理センター 2F

エイブル通信チーム 担当

阿見荒川沖店 荒井

研究学園店 寺田

■エイブルネットワーク 牛久店
TEL 029-874-8337

■エイブルネットワーク 阿見荒川沖店
TEL 029-846-6801

■エイブルネットワーク 土浦店
TEL 029-835-1128

■エイブルネットワーク 取手店
TEL 0297-71-4035

■エイブルネットワーク 守谷店
TEL 0297-47-8778

■エイブルネットワーク つくば中央店
TEL 029-860-5607

■エイブルネットワーク つくば学園店
TEL 029-861-1156

■エイブルネットワーク 研究学園店
TEL 029-875-5708

■エイブルネットワーク 我孫子店
TEL 04-7186-1020

■エイブルネットワーク 天王台店
TEL 04-7168-0177

幸せを受け継ぐ相続 賢く損せず賃貸経営

遺産分割の分け方で 相続税に差が出る!?

今回は、賢く遺産分割をするには、どうしたらいいのかということをお話します。まず、皆さんご存知かと思いますが、亡くなった方の配偶者は、**財産の半分もしくは1億6千万円までは、相続税がかかりません。**そのため、「半分は妻に（夫に）」と考える方が多いと思います。ところが、その財産を引き継いだ配偶者が亡くなった時には、子どもに相続税が発生します。二次相続のことまで考えると、相続税は大きく変わってしまいます。

「配偶者の配分別」 相続税額比較 (単位: 万円)

一次相続時の配偶者の相続割合	一次相続税額			二次相続税額			両方を合わせた総合計
	配偶者	子ども	合計	子ども	控除額	合計	
0%	0	5720.0	5720.0	80.0	0	80.0	5800.0
20%	0	4576.0	4576.0	960.0	0	960.0	5536.0
70%	953.3	1716.0	2669.3	5320.0	0	5320.0	7989.3
100%	2669.3	0	2669.3	8920.0	0	8920.0	11589.3



事例をあげて説明します。

- 相続人の財産 30000万円
 - 子ども 2人
 - 12年目に二次相続が発生
 - 配偶者の固有の財産は5000万円
- 上の表では、一次相続で配偶者に20%子どもに80%を相続させた場合は5536万円
配偶者に100%相続させた場合は11、5893万円

このケースでは6、053万円の差がでます（税額の最大と最小の差）

二次相続時の問題点

両親が亡くなり、子どもたちだけの相続は、兄弟間で揉めることもあり、身内が憎しみ合うというケースもありました。子ども達が仲良く、暮らしてくれるにはどうしたらいいか？そのことも話し合っておいたほうが良いでしょう。相続の相談も承っておりますので、お気軽にご相談ください。



幸せと呼ぶ不動産マイスター

大澤 健司

公認不動産コンサルティングマスター

定期的にオーナー様向けのセミナーを開催しています。お気軽にお問い合わせください。

失敗しない不動産投資

マンションの投資物件なら、ファミリータイプ？ワンルーム？

今回は、中古マンションを不動産投資として購入する場合、ワンルームとファミリータイプどちらが得かを比べてみました。

ワンルームマンションは、収益性が高いのが魅力です。購入費用やリフォーム費用も安く抑えられるので、初心者向けとも言えます。デメリットとしては、単身者や学生が入居するので、退去のサイクルが早い事が挙げられます。

ファミリータイプはワンルームに比べ、部屋の面積が広いので一部屋あたりの賃料は高くなります。また、ファミリー層は、子どもの転校を嫌うこともあり、入居期間が長くなる傾向にあります。デメリットとしては、購入費用やリフォーム費用が高いこと、リフォームにかかる時間も長くなるので、入居までに時間がかかることなどです。また、ファミリーマンションはワンルームに比べて購入価格が2倍、3倍になつても、家賃は2倍、3倍にはならないので、利回りは下がります。

マンションを購入して投資物件として活用し、将来は自分たちで住もうとファミリータイプを希望する方もいらっしゃると思いますが、実際にはライフスタイルが変わってしまつて、お住まいになる方は少ないのが現状です。

今は少子化、晩婚・未婚など、単身者が増えてきましたので、ワンルームマンションのほうが良いという声が多いようです。ここで、気をつけなければいけないのが、地域性です。地域によってはファミリータイプが人気の場合もあります。場所の魅力度や、ワンルームばかりが乱立して入居率が下がっていないかなど、金額や所在地情報だけでは分からないことがたくさんありますので、専門家に相談ください。

	収益性	入居期間	リフォーム費用
ワンルーム	大きい	短い	少ない
ファミリータイプ	小さい	長い	多い

いろいろなマイナンバーの質問にお答えします！



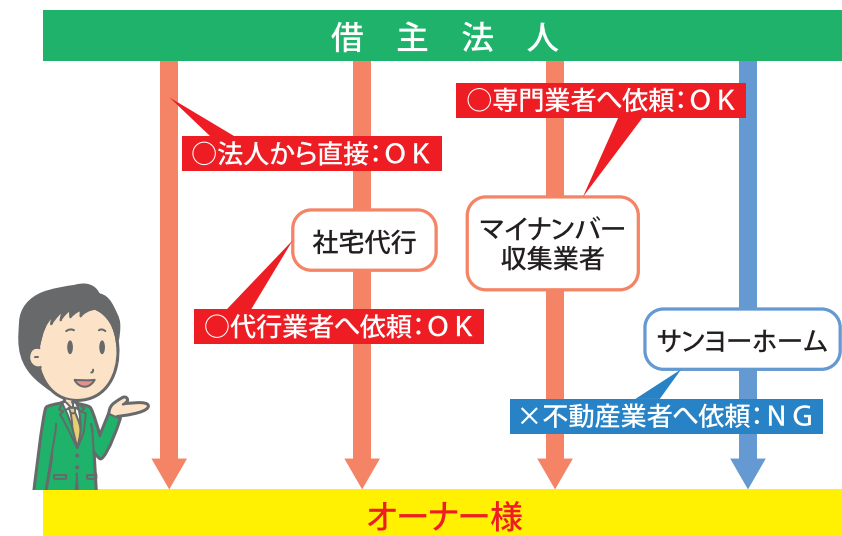
Q : アパートの借主さんから「マイナンバー」を教えてと言われましたがなぜですか？

A : 法人や個人事業主は不動産の使用料などを税務署に「支払調書」で報告します。この支払調書に支払先である貸主のマイナンバーを記載することになっているからです。※法人契約のみですので、個人契約は不要です。

Q : エイブルさんで代行してもらえると助かるんだけど…

A : 申し訳ございません。当社で代行してマイナンバーを教えることはできません。不動産業者（エイブル）は、マイナンバーの収集・保管を行えない業種になります。

代行できる業種はマイナンバー収集業者や社宅代行などになっています。**エイブルでマイナンバーをお伝えすることは出来ません。**ご協力よろしくお願いします。



Q : 法人に貸している部屋がたくさんあり、面倒ですが…

A : 借主の法人が、貸主のマイナンバーを取得するのは「法的な義務」となっておりますので、ご協力ください。「物件名」「号室」「法人名」などを確認の上、マイナンバーをお伝えください。

