

周辺の緑を生かし大規模修繕

市萬 賃料1割アップで5室が成立

約1300戸を管理する市萬(東京都世田谷区)は、緑豊かな立地に合わせた大規模修繕でワンルームマンション「サンブリッジ」の賃料を5000円アップの4万5000円で入居を決めた。

JR南武線「久地駅」徒歩8分の場所に位置する同物件は、築24年で3階建て17戸の軽量鉄骨造だ。修繕前の家賃は4万円。周辺に新築マンションが増え、相場より低い賃料でなければ入居が決まらない状態だったという。賃料アップと、入居者流出を防ぐため、2015年6月から大規模修繕を行った。



改修後のサンブリッジ

考に、20代をターゲットに置いた。印象的なのは玄関ドアや階段の壁面。トーンを変えた三色の緑を、各ドアと壁面一枚ごとに配色している。このカラーリングは近隣を囲む自然をイメージしたものの。デザインを手掛けたのはARIWORKS(ア

タという声が上がっている」と話した。

キッチンパネルに新色タカラスタンダードタカラスタンダード(大阪市)は2月27日、高精細印刷でさまざまな表現を可能にした『ホーローグリーンキッチンパネルHD』の新色・新柄を発売した。

同社のキッチンパネルはホーロー製で防汚性が高く、さまざまな表現の演出が可能で人気が高かった。今回発売されるのは、木目を再現した3色、大理石を模した2色、タイル調の3種、合計8種を用意した。

改修後は、5室の入居者が入れ替わり、家賃を最大5000円上げることができた。賃料アップは、木目を再現した3色、大理石を模した2色、タイル調の3種、合計8種を用意した。

事例に見る相続税還付

●岡野雄志プロフィール
税理士。早稲田大学商学部卒業。2005年、横浜市に事務所を設立。2015年2月に新横浜駅の事務所に移転した。全国各地で300件(2015年12月現在)の相続税還付を成功させる。2015年12月「土地評価を見直し相続税はビックリするほど安くなる」を出版。



評価減がなされていない事例が多い

今回は、土地と接道義務とされています。(法第43条第1項)これを「接道義務」といいます。無道路地とは、建築基準法の敷地は、建築基準法で規定する道路に2m以上接していない場合です。

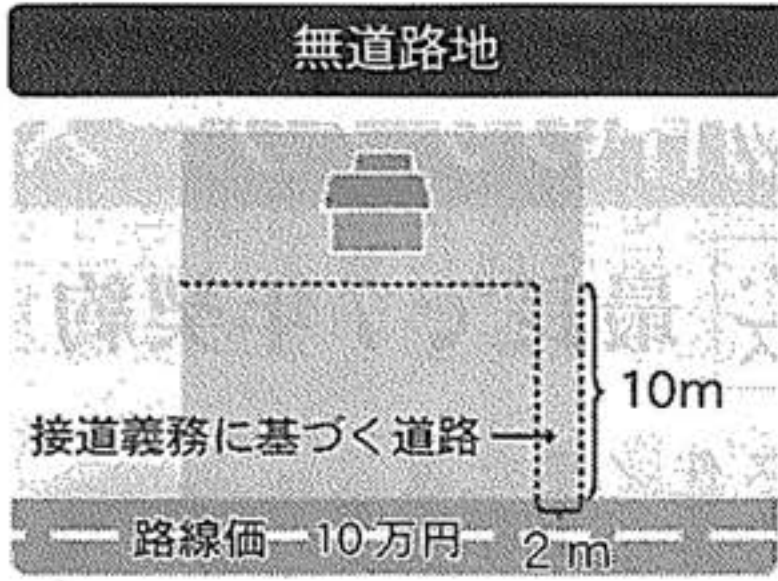
無道路地の場合、接道義務を満たすために道路を開設する必要があります。分については評価減ができません。接道義務を満たしている土地に比べて、最大で40%の評価減が可能です。図の土地の場合、必要となりますので、専門家に相談されてみてはいかがでしょうか。(毎月第3週掲載)

建築基準法の道路に面していない「無道路地」は評価減が可能

200万円の評価減が可能となったケース

今回ご紹介する事例は、神奈川県にお住まいのAさんが相続された、図のような土地です。道路からAさんの土地への通路は、アスファルトで舗装された広い道10m×200万円の評価減が可能です。

無道路地の場合、接道義務を満たすために道路を開設する必要があります。分については評価減ができません。接道義務を満たしている土地に比べて、最大で40%の評価減が可能です。図の土地の場合、必要となりますので、専門家に相談されてみてはいかがでしょうか。(毎月第3週掲載)



している土地です。無道路地は、原則として、新たに建物を作ることも建物建て替えることもできないので、市場価格が大幅に下落します。

今回ご紹介する事例は、神奈川県にお住まいのAさんが相続された、図のような土地です。道路からAさんの土地への通路は、アスファルトで舗装された広い道10m×200万円の評価減が可能です。

無道路地の場合、接道義務を満たすために道路を開設する必要があります。分については評価減ができません。接道義務を満たしている土地に比べて、最大で40%の評価減が可能です。図の土地の場合、必要となりますので、専門家に相談されてみてはいかがでしょうか。(毎月第3週掲載)

対等な力関係を築く 入居者を選ぶ時代へ

創業44年の歴史のなかで家主と入居者の立場が大幅に変容したと語るのは、管理会社丸進不動産(神奈川県横浜市)の星野直社長(60)だ。「客」という立場を笠に着て権力を利用して入居者が増えていると指摘する。今の時代、親、教師の関係がよく言われるモンスターペアレントと同じように、欲望がエスカレートし、横柄な態度で家主に注文ばかり押し付ける。「入居者が部屋を選ぶのではなく、部屋が入居者を選ぶことを仲介業者として伝えねばなりません」(星野直社長)無理難題な注文に屈せず正々堂々と戦う家主が今後増えることを祈る。

60歳での隠居 自由気ままな生活

家族信託に特化している司法書士法人ソレイユ(東京)知恵の自水

知恵の自水

◇看板のヤドカリのキャラクターで注目を集めている不動産会社すずやかハウス(東京都中野区)。



部屋に選ばれし入居者よ来たれ

都千代田区)の河合保弘代表(59)。「1年後の60歳で隠居する」と宣誓している。司法書士の傍ら、小説を書いたり、著書の映画化に伴い宮城県亶理町の観光親善大使を務める以外にも、相撲や歌舞伎の鑑賞など趣味を多く持つ。隠居後にやりたいことがあるのだからと計画を尋ねると「決めていない」という。河合代表いわく、事前に決めた計画通りに実行するのは仕事と変わらないからだ。「自由気ままにその時の気分を、何をするか決めるのが隠居の楽しみです。来年の3月に迎える誕生日が待ち遠しですね」と語る。

投資ブームに浮かれず地道な戦略を続ける

◆コインランドリーの運営・管理を手掛ける日本ランドリーエース(東京都中央区)の石崎謙一社長(48)は、昨今ブームとなっているコインランドリー投資の注意点について次のように語った。「コインランドリーは、機材による差別化が難しい。出店場所が事業成功のカギになる。成功している場所の近くに、出店されたら、顧客を半分奪われる」という。利用者からすると空いていて、すぐに洗濯できる方へ流れてしまいがち、引き留めるのは難しい。そこで石崎社長は、後から追いつけないショッピングセンターやスーパーへ、集中的に出店を進めている。「ロードサイドに比べて出店までにかかる時間は、はるかに長いが長期間競争力を維持するために、最初が肝心」と考え、現在の戦略を続けていくという。

今週の 玄関ネタ