



[発行日]2023年8月1日(通算第134号) [発行人]森田 龍三
[発行所]株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町1-5 TEL 095-893-5037
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



Column

夏真っ盛り！
猛暑が続いておりますが体調崩されてないでしょうか？

こう暑いと高齢の方の熱中症は死亡のリスクが高まります。十分お気をつけください。歳を重ねるごとに体のいろんなセンサーが鈍くなってきます。

音を聞き取るセンサー(耳)
物を認識するセンサー(眼)

では温度を感知するセンサーは？
そう皮膚です。皮膚も老化しますよね。だから感覚も鈍ってくるわけです。温度センサーが鈍ってくることによって暑さ寒さが感知できなくなり対策を打つのが遅くなってしまいます。
気温(数値)を見ながら早め早めに対応するのが一番の対策ですね。

ところで、
物件に関しても同じです。外壁は10年から15年で塗装しなければ建物は徐々に劣化していきます。
ここ最近の紫外線の強さは更に劣化を助長しているように感じます。ちなみに専門的な解説としては紫外線エネルギーが外壁の塗膜に含まれている顔料の色素原子同士の結合を破壊することで、色褪せてしまうとのこと。
また、外壁の塗料に含まれることが多い発色を担う白色顔料「酸化チタン」が紫外線を吸収することで、あらゆる物質を分解するラジカルというものが発生し、ラジカルは外壁の塗膜も分解し、劣化させるとのことです。
外壁の皮膜が劣化するという事は外壁そのものが傷み、結果として建物の資産価値も落ちるといことですね。



株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三

やはり早め早めのメンテナンスが重要です！すでに15年以上外壁塗装を行っていないオーナー様は是非ご検討ください。

建物も大切に、お身体も大切に！
この夏を乗り切っていきましょう。

＼民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介！／



磨屋町角

kinokuniya

おやど 紀伊国屋

QRコード

宿泊予約はこちら

おやど紀伊国屋・磨屋町角に 旅行で宿泊したカナダのゲスト様

L'appartement, situé sur une rue très calme dans un quartier charmant, avec de belles boutiques et des restaurants, est agréable, confortable, climatisé, excellente connexion wifi, cuisine bien équipée avec plaque chauffante et verres à vin. A proximité des sites à visiter. Excellent rapport qualité/prix. Idéal pour un séjour à Nagasaki.

このアパートは、魅力的なエリアの非常に静かな通りにあり、美しいショップやレストランがあり、快適でエアコンがあり、優れたWi-Fi接続、ホットプレートとワイングラスを備えた設備の整ったキッチンがあります。観光スポットに近いです。
とてもお得です。長崎の滞在に最適です。

ハウジングロビープレゼント！

NBCラジオ

- 龍ちゃんのみんなでHappy！プロボ長崎！
毎月第2・4水曜日 11:30頃～放送中
- 龍ちゃんの個性があるから面白い！
毎月第3月曜日 19:30～放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社までお気軽にご連絡ください！
株式会社ハウジングロビー-L&P長崎店 TEL:095-893-5056



補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」

大規模修繕に備える共済

国土交通省 認可取得

賃貸住宅修繕共済

共済掛金を経費にすることが可能です！
(共済掛金損金計上可能)

<正規代理店>
ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037

大家さんのための税金基礎講座

共有になっていた不動産を解消し 納税資金を確保した事例



今回は弊社に依頼のあったオーナー様の中で、「共有となっている不動産を解消し納税資金も確保できた事例」を紹介させていただきます。

まず「相続対策と相続税対策」の違いについて。相続対策というと多くの方が「相続税の対策」と理解されると思いますが、この2つは似て非なるものです。相続対策とは財産の有無にかかわらず、すべての方に必要です。これには順番があり、1.現状把握、2.争続対策、3.納税資金対策、4.相続税(節税)対策、の順に行います。

1.現状把握により財産をどのくらいもっているか、2.争続対策として相続人の間でどう分けられるか、を検討します。この段階で相続税が発生すると予測される場合に3.と4.へと進みます。これが相続税対策です。つまり相続税対策は相続対策の一部であり、相続税が発生する場合にのみ必要な節税対策ですから、すべての方が対象にはなりません。まず、相続税の計算をして現金で払えるかなどの、3.納税資金対策を行います。そのうえで、相続税を生前に減らせるかなどの、4.相続税(節税)対策を実行していきます。したがって、相続税対策は必須ではなく、重要なのはすべての家庭に関係ある相続対策となります。

母と長男、長女の3大家族が弊社に相談に訪れました。亡くなった父は駐車場とアパート2棟を遺しており、すでに相続も済ませていました。

	母	長男	長女
駐車場	1/2	1/4	1/4
Aアパート	1/2	1/4	1/4
Bアパート	1/2	1/4	1/4

2棟のアパートの時価は同額であり、相続のとき家族が争わないよう、上記表のとおり法定相続分で遺産分割をしていました。弊社は、共有ではデメリットしかないの、早期の解決を提案しました。共有の場合は、修繕や売却のとき共有者全員の同意が必要です。母子の共有なら意思決定も容易ですが、孫の世代になると困難になります。そこで、母の生前に交換特例を利用して共有持分を解消する方法を提案しました。

通常は固定資産である土地や建物を交換した場合、譲渡があったものとして譲渡所得税が課税されます。しかし、同じ種類の資産(土地と土地、建物と建物など)と交換したときに一定の要件を満たす場合には、譲渡がなかったものとする特例があります。これを「交換特例」といいますが、これを受けるには次の要件を満たす必要があります。

- ①交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも固定資産であること。
- ②交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。
- ③交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- ④交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- ⑤交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- ⑥交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、いずれか高い方の価額の20パーセント以内であること。

今回はABアパート2棟の時価が同じで、上記の要件をすべて満たしていたので、長男はAアパート、長女はBアパートの持ち分の交換特例を適用することで下の表の持分になりました。

	母	長男	長女
駐車場	1/2	1/4	1/4
Aアパート	1/2	1/2	
Bアパート	1/2		1/2

そしてお母様に、「Aアパートは長男へ、Bアパートは長女へ」と遺言を書いてもらったので、お母様が亡くなった時には、遺言どおり相続して単独名義にすることができました。今回のように共有となっている物件は、交換特例の適用が受けられれば、譲渡所得税等の負担がなく単独名義にする手続きが取れるので効果的です。

この相続では納税資金もなかったため、駐車場の売却を前提として対策を立てました。売却のタイミングを、お母様の相続開始前か開始後にするかシミュレーションしたところ、開始後の評価額の方が低かったため、相続後に売却することで相続税額を低くおさえて納税資金を確保しました。お母様が亡くなってから3年10か月以内の売却なので、相続税額の一部を取得費とする取得費加算を適用することで、譲渡所得税の負担軽減に成功しました。さらに、ABアパート2棟とも老朽していたため、相続税対策としてお母様の借入れで大規模なリフォームを行い、税額の減少につなげました。現在は入居率もよく健全経営をされています。

税理士法人レディング 代表税理士 木村英幸

不動産 ID でオーナーや消費者にメリットは？

「マイナンバーと健康保険証の一体化」によるトラブルが全国で発生していて、我が国のデジタル化の遅れが指摘されていますが、この流れが止まることはないでしょう。そして、このデジタル化の波は不動産にも及んできています。それが、土地・建物のマイナンバーとも言える「不動産ID」です。

▶不動産 ID は 17 桁の番号で構成

「不動産ID」とは、土地や建物を特定するための番号です。すでに土地と建物には「不動産番号」という13桁のコードが付けられています（登記簿の表題部に記載されている）。それに4桁の特定コードを付け足して17桁の不動産IDとなります。オーナー様のアパートや賃貸マンションの場合は、建物の不動産番号（家屋番号ではない）に、特定コードとして「部屋番号」が付け足されることとなります。201号室なら「0201」が不動産番号にプラスされることになるわけです。つまり部屋ごとに不動産IDが付くこととなりますね。

▶なぜ、不動産 ID が求められるのか？

不動産に共通の番号が付くと何が変わるのでしょうか？ マイナンバーの場合は、住民登録や免許証や健康保険など、バラバラに登録されている個人情報紐づくことで、様々な行政サービスが受けられるようになる、とされています。同様に、不動産に関する情報を扱う機関もバラバラで、国交省、法務局、市区町村の都市計画課、土木課、道路管理課、建築審査課、開発指導課、防災課、環境保全課、資産税課、水道局、電力会社、各自治会など、両手に余る数になります。もし、売買や建築などの理由で不動産を調査するときは、それぞれの機関を回らなければなりません。たとえば、土地活用の目的で調査をするとき、土地には「地番」と「住居表示」という異なる標識が存在していて特定に時間を要したり、水道やガス、下水というインフラの整備状況の調査にも、下水道は市区町村、ガスは民間会社など、別々に調べなければなりません。もし複数の会社に土地活用の提案を依頼したときは、得られる情報の結果は同じですが、各社が同じような、無駄とも言える手間をかけることとなります。この労働生産性の低さは、最後には発注側へのコストとして跳ね返っているかもしれません。不動産に共通の番号が付いて、どこかで一元に誰でも確認できるようになることは、大きなメリットと

言えるでしょう。

不動産IDは、2022年3月31日にルールを定めてガイドラインが発表されました。そのガイドラインによると不動産IDは、「不動産業界の生産性と、消費者利便の向上を図り、不動産の取引と活用を促進する」「デジタル社会を迎えるにあたり、不動産DXを推進する情報基盤整備を担うことにより、不動産市場の活性化と透明化を図る」と説明されています。では、消費者利便の向上とは、どんなメリットが想定されているのでしょうか？

▶オーナーと消費者のメリットは？

たとえば、建物の情報を共有することで、宅配サービスがさらにきめ細かくなることが期待されます。不動産情報が一カ所で容易に得られるため、その不動産の価値をより正確に評価できるようになるので、たとえ古くても手入れされた建物は適正な価格で取引されるようになります。不動産の所有権移転などの手続きも、不動産IDを利用して行えるので手続きが簡素化されます。不動産オーナーも、ご自身の不動産情報を一元管理することができるので、建物の修繕履歴や融資実績などを、ひとつの情報ソースで確認することができるようになるでしょう。

これは不動産オーナーにとって間接的なことですが、募集情報を掲載しているポータルサイトへの重複掲載が、不動産IDによる紐づけによって判別しやすくなります。重複が無くなれば、「架空の物件情報が掲載される（いわゆるオトリ物件）」「同じ物件の情報が複数掲載されて分かりにくい」といったことが減少して、部屋探しする利用者の利便性が向上します。

この不動産IDは、利便性が高まる不動産業者のメリットが目立ちますが、不動産オーナーも含めた消費者も、複雑に管理されていた情報が一元化されるならば、そのメリットは小さくないと思います。ただし、マイナンバーのように、理想を実現するには紆余曲折があることでしょう。それぞれの不動産情報を持っている役所やガスなどの民間会社、そして個別に情報を抱えている不動産会社などの情報が、どのように一元化されるかについては、まだイメージできていません。そのメリットを現実に感じられる日が早くきてほしいところです。



YouTube

物件紹介など
面白いチャンネル発信中！



Instagram

ハウジングロビーの
情報を発信しています！



Twitter

長崎の美味しいお店や
暮らしの情報を
発信しています！



ティックトック

若い方に向けて賃貸物件に
まつわる情報発信中！！

ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介します！

おやど紀伊国屋・銀屋町2階に旅行で宿泊したアメリカのゲスト様



銀屋町2階

Great location! Only about 30 minutes to the Peace Park in one direction and 30 minutes the other direction to Glover Garden. Very responsive hosts and pretty cleanly. Lots of games available to play on the shelves. A group of 7 people stayed here and it was pretty roomy. Would definitely stay again! Highly recommend!

素晴らしいロケーションです！平和公園までわずか30分、グラバーガーデンまで反対方向に30分です。ホストの対応がとても良く、かなり清潔です。棚で遊べるゲームがたくさんあります。7人のグループがここに滞在しましたが、かなり広々としていました。絶対にまた泊まりたいです！とてもおすすめです！

おやど紀伊国屋・本石灰町303号に旅行で宿泊したアイルランドのゲスト様



本石灰町303号



The apartment was super comfortable and we enjoyed relax time there. We didn't cook or wash our clothes but there was everything we could have needed. There was plenty of options for

food in that neighbourhood. Would come back, definitely recommended.

アパートはとても快適で、リラックスした時間を楽しみました。調理や洗濯はしませんでした。必要なものはすべて揃っていました。そのエリアには食べ物の選択肢がたくさんありました。戻ってきます。絶対におすすめです。

空家を民泊に活用しませんか？

<お問い合わせ>

株式会社ハウジングロビー民泊事業部

TEL 095-893-5037



おやど 紀伊国屋



宿泊予約
はこちら

- おやど紀伊国屋 十人町
- おやど紀伊国屋 五島町
- おやど紀伊国屋 本石灰町
- おやど紀伊国屋 新地町
- おやど紀伊国屋 中町
- おやど紀伊国屋 銀屋町
- おやど紀伊国屋 銀屋町式館
- おやど紀伊国屋 大黒町
- おやど紀伊国屋 磨屋町
- おやど紀伊国屋 丸山町
- おやど紀伊国屋 丸山町庭

スタッフのつぶやき

Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column

はじめまして。総務管理課・松尾と申します。

はじめまして。総務管理課・松尾宥紀と申します。今年の3月に大学を卒業し、4月からハウジングロビーに入社いたしました。大学では主に日本文学について学び、教職科目として中・高国語科教員免許を取得いたしました。4年間の学びの集大成となる3週間の教育実習は、言葉ではなかなか表すことのできない貴重な体験となりました。私がどんな大学生活だった？と聞かれると、必ず「制限が多かった」と答えます。私が大学生になってすぐコロナ禍となり、県外への移動は制限され、待ちゆく人はみんなマスクを着用していました。この異様な状況に、当時はテレビ番組にある世にも奇妙な物語の世界に飛び込んだのではないかと思うほどでした。そんな中、どうにかして家で楽しもうと友人と話し合ったことが昨日のように思い出されます。そんな日々ももう過去の話。今となっては県外の移動はもちろん、マスクの着用までも自由となり徐々に私たちが知っている日常を取り戻しつつあると感じています。私の趣味は音楽を聴くことなのですが、今は好きなアーティストの12月にあるライブで大声を出すことを楽しみに日々生活しています。入社して早4か月。毎日新しいことが更新され、一日一日を乗り越えるだけで精一杯の状況です。これからは社会人として日々の生活にメリハリをつけ、責任をもって行動していきます。なかなかみなさまと顔を合わせる機会が少ないですが、お会いした際にはどうぞよろしくお願いいたします。