

Key Mate オーナー専科

この街で暮らしたい。アーバンリゾート 江戸川区



2016年冬号



<http://www.keymate.co.jp/>
E-mail: keymate@dream.com

株式会社キーメイト渡辺商事ではオーナーの皆様方に、賃貸住宅経営の上で参考にしていただけるような不動産に関しての問題点、法律上のアドバイス、税金の問題など、安定した収入を確保していただくためのワンポイント講座的な小冊子を夏・冬の2回にわたりわかりやすくご紹介いたします。賃貸住宅経営のためにどうぞお役立てください。

キーメイトの安心 管理システム

建設会社
は、オーナーの
お好みの
ところで！

● 集金保証システム（5%）

- ◇家賃の集金と滞納者の督促業務
- ◇年中無休・24時間の苦情受付・処理
- ◇毎月15日迄に当月分の振込・精算書の郵送
- ◇入居者入替時の敷金精算・室内チェック
- ◇リフォーム工事の発注と精算（費用負担オーナー）
- ◇スピード一な募集と更新契約手続一式
- ◇万一の時の損害保険加入手続業務
- ◇月3回の巡回クリーニングサービス
- ◇各種法定点検の手配と立合サービス

● 空室保証システム（10%）

- （原則として新築物件）
上記集金保証システムに加えて
- ◇入居者の有無にかかわらず、当社がアパート・マンションを一括で借り受け毎月15日に当月分を振込入金致します。
 - ◇保証賃料は当社査定賃料の90%です。
 - ◇入替時のリフォームは費用全て当社負担です。
 - ◇共用部分の電気料・水道料・共用電球交換等の費用・植栽管理迄全て当社の負担です。
 - ◇礼金・更新料・共益費等のお支払いはございません。
又入居者からの敷金・保証金も当社で預り、敷金精算も当社で行います。
 - ◇家賃保証システムの契約は2年で更新可、近隣相場・日本経済の動向その他天災地変・事件・事故等を考慮の上「保証賃料」の見直しも同時に行います。
 - ◇建物の本体における外壁塗替え・室内設備等の耐用年数による交換・修繕はオーナー負担となります。

- ◇当社指定のハウスメーカーによる新築物件については30年間一括借上空室保証システム有り



CONTENTS

残された家族（相続人）に人生最後のプレゼント	1
共有不動産の合理的かつ最終的な整理方法とは？	2
世代が変る前に早めの対策を！	3
不動産の法律入門	
「宅地建物取引業者は対象となる民間事業者に含まれます。」…	4
障害者差別解消法が施行されました	5
相続対策で不動産を活用する基本システム	6
相続対策にもつながる不動産管理法人の活用	7
アパート・マンション再生計画シリーズ	
EPISODE11 サティバ瑞江	8
汚れを防ぎ除菌・消臭・清掃作用も！	10
「光触媒現象」を大発見・多分野で実用化	11
賃貸住宅こそ地域活性化の旗印	12
入居者に人気の設備ランキング2016	13
「虎の巻」	15
編集後記	16

残された家族(相続人)に人生最後のプレゼント

—ぜひとも一度ご自身の 相続シミュレーションの作成を—

(株)キーメイト 渡辺商事

代表取締役社長 渡辺 隆

—宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士—

大変残念な事ではありますが、どんなに医療が進歩したとしても、人間には寿命と言うものがあり、誰もが早かれ遅かれ死を迎えることになる訳です。しかしその最後の時に本当に自分は「全てをやりきった」と思える人は、いったい何人いることでしょう。多かれ少なかれ「ああしておけば良かった・こうしておけば良かった」なんてちょっとは後悔する人がほとんどなのではないでしょうか?

また、日本広しと言えども、「江戸川区」ほど賃貸経営事業に適したエリアはそんなにはないものです。そんな貴重なエリアに、ご先祖様より資産(土地)を引継いだことは、大変恵まれている事なのです。そして、その貴重な資産(土地)を有効に活用して自分達の生活を守り、次の世代に可能な限り引継ぐ事が、現在を生きる我々の大きな使命なのではないでしょうか。

つまり「土地という資産」は、活用してこそ「真の資産」と言えるのです。未活用の土地は、「固定資産税・都市計画税」、貸駐車場の場合、「不動産所得税・事業税」それらに伴う「住民税等」の支払いに追われて、ただのお荷物でしかない訳なのです。そして、何の相続対策もしない場合は、平成27年度の相続税改正の下で(最高税率55%)、かなりの敷地を相続税納付の為に売却しなければならない状況になってしまいます。その様な状況を2~3代続けた場合、ほとんどの土地を処分することとなり、「家系継承」もままならず、現在地方で既に起っているような、墓石を守る子孫さえこの地に残ることができなくなってしまうことさえあり得るのです。

そこで、後に後悔を残すことのない様に、ぜひとも一度ご自身の「相続シミュレーション」を作成してみて下さい。自分自身の資産状況を把握することで、大手ハウスメーカーに振り回されることなく、無理のない確実性の高い相続対策をお選び頂くことができるのです。費用の心配はございません。どうぞ「キーメイト」にご遠慮なくご相談下さい。オーナー様のご希望によっては、提携している弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士等のエキスパート(専門家)も紹介できる体制が整っておりますので安心してご相談下さいます様お願い申し上げる次第でございます。



PICK-UP



当社の管理物件を紹介します。



新築セキュリティ賃貸
大和ハウスのD-room

Fiorire
フィオリーレ

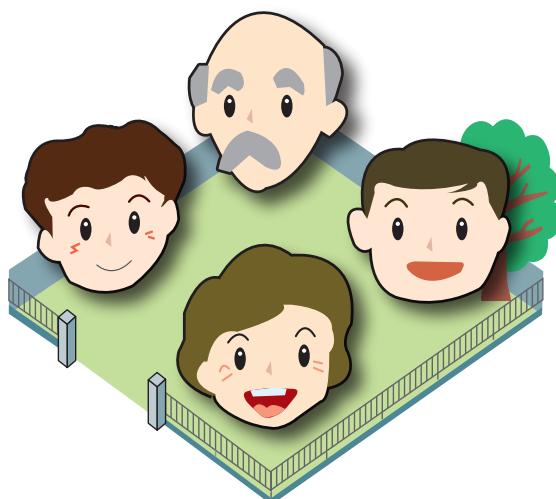
★充実設備★

- 全室冷暖房エアコン
- 3口レンジグリル付
- 対面式カウンターキッチン(収納棚付)
- 三面鏡洗面化粧台(カウンター付)
- モニター付インターホン(カラー対応)
- ウォシュレット
- シューズボックス(全身鏡付)
- 玄関物置/ハンガーバー
- 室内物干/床下収納(1階のみ)
- オートロック式エントランス
- 非接触式カードキーシステム
- カードキー対応メールボックス
- ホームセキュリティ(ALSOK)
- 宅配ボックス/屋根付駐輪場(1世帯2台まで)
- 都市ガス完備/追焚式給湯
- 浴室乾燥機能付
- 24時間換気システム
- シャッター雨戸
- 防犯カメラ





Answer



共有不動産の合理的かつ最終的な整理方法とは？

Q 父の相続後20年になりました。現在、相続により取得した土地を兄弟4人の共有しています。今後次の相続を考えると不動産の共有は権利関係が複雑になります。トラブルにつながると聞いたのですが。何か良い対策はあるでしょうか？

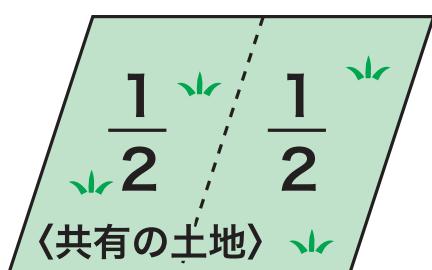
不動産を共有していると、所有者全員の同意がなければ売却をしたり、建替えをしたりなど自由に活用することができません。兄弟や親子間など近い関係で、少ない人数での共有であれば比較的問題になりませんが、その後相続を重ねていくうちに、共有者の数も多くなり、所有者間の人間関係も遠くなっています。のちのち大問題になるケースもあります。共有不動産については、早めに整理をしておくことが必要です。

共有不動産の整理方法としては大きく分けて、①共有分の買取りまたは売却、②共有分の贈与、③共有不動産の共同売却、④共有物の分割、⑤共有物の交換、の5つがあります。

①共有分の買取りまたは売却

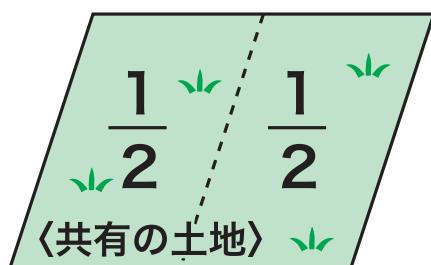
共有分を他の共有者が買い取って、単独所有にする方法です。購入者には、登録免許税や不動産取得税の支払いが生じます。譲渡者は共有分を他の共有者に売却することになります。

この場合、譲渡者は、売却に関して譲渡益があれば譲渡所得税が発生する可能性があります。居住用不動産であれば3,000万円の特別控除の特例が適用できます。ただし、売却の相手が親子や夫婦などの一定の親族の場合には適用できませんので、ご注意ください。



贈与

Aさん ← Bさん



②共有物の贈与

共有者に対して、自分の持分を贈与する方法です。贈与をされた共有者は、単独所有する形になります。贈与の場合、通常であれば年間110万円までは非課税となりますので、110万円を超えた部分について贈与税が課税されます。また、ケースによっては「相続時精算課税」や「おしどり贈与」などの特例を使うことも可能ですが、贈与を受けた者は不動産取得税や登録免許税がかかります。

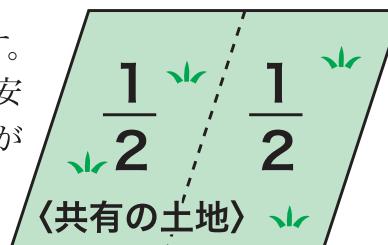
世代が変る前に早めの対策を!

③共有不動産の共同売却

共有者が一緒に共有不動産を売却する方法です。買主は、単独所有権で購入することができるので安心です。このケースも①と同様に、譲渡者は譲渡益が出れば譲渡所得税が発生する可能性があります。

相続時の遺産分割協議中に話し合いが思う様に進まない時等、暫定的に共有名義にすることは大変便利な方法ですが、長期化するとやっかいなこともあります。

Aさん + Bさん



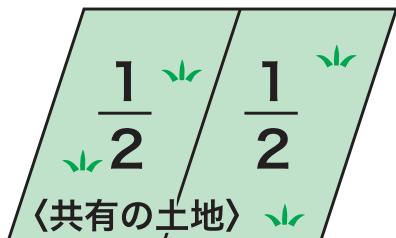
任意の第3者に共同で売却(全体)

④共有物の分割

共有地については、民法256条により、いつでも共有物の分割を請求することができます。そのため、借地と底地の権利関係などとは異なり、共有者の方に他の共有者が分割の要求をすることが可能です。

共有物を分割した場合、原則は譲渡所得税がかかります。ただし、その持分に応じた分割を行った場合には、譲渡所得税はかかりません。これは、その分割による譲渡はなかったものとして取扱うという税法の解釈です。共有物の分割が持分に応じた権利が集約されたに過ぎず、資産を譲渡した場合の値上がり益があったとは認められないとになります。この場合、譲渡所得税の申告は必要ありませんが、登録免許税は課税されます。また、従来の持分のみを分割により取得した場合には不動産取得税はかかりませんが、従来の持分以上に新たに取得した持分がある場合には、不動産取得税の対象とされます。

Aさん 分筆する Bさん



[条件]公道に面する

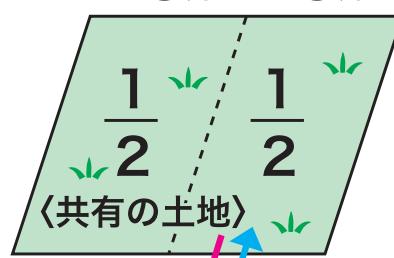
⑤共有物の交換

共有物を所有する者同士が、2つ以上の同じ共有物を所有している場合に、それぞれの持分を交換することで各々の土地を単独所有することができます。不動産を交換した場合は、譲渡したことになり譲渡所得税が発生する可能性があります。ただし、一定要件を満たせば譲渡がなかったことによる交換の特例という制度を利用することも可能です。

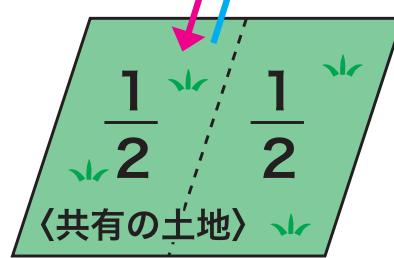
* * *

不動産の共有については、その後に共有者間でもめるケースが増えていきます。共有物の整理には時間と手間がかかりますので、早めの対策が必要です。相続の際には、相続後のことを見越して持分の決定を行いましょう。

Aさん Bさん



交換 (等価交換含む)



Aさん Bさん



不動産の法律入門



宅地建物取引業者は対象となる民間事業者に含まれます。

1 障害者差別解消法とは

「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」(平成25年法律第65号)は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項や、行政機関、民間事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置などを定めた法律で、本年4月1日から施行されています。

同法の対象となる民間事業者には宅建業者が含まれ、この法律により宅建業者は、障害者の不当な差別的取扱が禁止されるとともに、障害者に対し合理的配慮を行うよう努めなければならないとされています。

どのような行為が、この法律で禁止される「不当な差別取扱」に当たるか、努力義務とされる「合理的配慮の提供」に当たるかは、それぞれの所管大臣が決定することとされ、宅建業者に関しては国土交通大臣が「対応指針」を公表し、その中で、それにつき具体例を示しているところです。

平成28年4月1日より施行

人種差別同様、障害者に対する差別
も解消しなければなりません。



2 対応指針で示されている 不当な差別的取扱(禁止行為)の例



アパートの契約をするとき、
「わたしには障害があります」と伝えると、
障害があることを理由に
アパートを貸してくれなかった。

対応方針では、「正当な理由がなく不当な差別的取扱に該当すると想定される事例」(禁止される事例)として、例えば、「宅建業者が、障害者に対して、『当社は障害者向け物件は取り扱っていない』として話も聞かずに門前払いする」ことが挙げられています。これは、「話も聞かず」に最初から一方的に障害者を排除する行為を指します。また、「宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る」ことも禁止事例として挙げられています。これは、「賃貸人や保証会社に調整もしない」ことを条件としているのであり、必要な調整の結果として仲介を断ることは当該事例に該当しません。

障害者差別解消法が施行されました

このように、この法律及び対応指針では、基本的に、障害者であるという一事でもって取引から排除することなどを禁止していることに留意して下さい。

一方で対応指針は、「正当な理由があるため不当な差別的扱いには当たらない事例」(許容される事例)についても、「合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する」ことを挙げているところです。



〔障害者の状況によっては、ご入居が不可能なケースもあるので充分な配慮を以て対応すること。〕

聞こえません



〔面倒がらずに配慮を以て対応〕



3 対応指針で示されている合理的配慮の提供(努力義務)の例

対応指針では、「多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例」、すなわち一般的に対応に努めることが求められる事例として、例えば「障害者が物件を探す際に最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手添えて丁寧に案内することなどを挙げています。

また、個々の具体的なケースや業者の事情に応じて「過重な負担とならない場合に、提供することが望ましい」とされる事例として、敷地スペースに余裕がある場合などにおいて「車いす使用者のために、車いす専用駐車場を設置すること」などを挙げているところです。



〔各設備の設置等も誠意を以て協力すること。〕

4 法律や対応指針に則した対応を

対応指針では、「以上のように、禁止行為、許容される行為、一般的な努力事項、過重な負担とならない場合の努力事項の4つに分けて、それぞれの具体例を挙げています。対応指針の全文は国土交通省ホームページに掲載されていますので、本稿で採りあげた事例以外についても、これらの4つの位置付けのいずれに当たるかや、各事例に付されている条件の部分も含めてその内容を確認いただき、宅建業者が担うべき社会的公共的役割と使命を踏まえ、法律の趣旨に即した適切な対応を心掛けようにしてください。

相続対策で不動産を活用する基本システム

今も昔も相続税対策のために賃貸マンションや賃貸ビルなどを建てることが広く行われています。あらためて、なぜ賃貸マンションや賃貸ビルを建てることが相続税対策に有効なのか考えてみましょう。

賃貸マンション建設で相続税評価額が大幅減

○相続税額を減らすためには大きく分けて「相続財産を減らす」「相続税評価額を低くする」「相続人を増やす」の3つが考えられます。このうち「相続税評価額を低くする」に着目してみましょう。

相続財産の評価額は「その財産の取得のときにおける時価による」(相続税法第22条)と定められています。たとえば現金1億円は、誰がどうみても評価額(時価)は1億円です。ところが、土地や建物の不動産はたとえ相場が1億円のものでも相続税評価額はずっと低くなってしまうのです。

○これは、土地は路線価方式により評価し、建物は固定資産税評価額で評価するからです。この路線価方式による評価額や固定資産税評価額による評価額は実際の相場よりもかなり低くなっているのが一般的なのです。

○たとえば現金3億円で土地(更地)を購入したとします。この土地を路線価方式で評価したころ、2億円の評価額になったとします。さらに、この土地に3億円の借金をして3億円の賃貸マンションを建てたとします。

○すると土地は「貸家建付地」という評価になり、更地価格の82%、すなわち1億6,400万円の評価額になります。また建物は、固定資産税評価額を基に「貸家」としての評価を行います。これがおよそですが1億500万円程度の価額になります。合計すると、「土地(1億6,400万円)+建物(1億500万円)-借入金(3億円)=▲3,100万円」となり、当初の現金資産3億円に比べて、大幅に評価額をさげることができます。

これが建物を建てるによる節税方法の概要です。

収益力、資産価値を考慮することも重要

もちろん、現金や借入金で賃貸マンションを建てたり購入したりすることについては、リスクも伴います。

不動産自体の価値が暴落してしまう可能性も考えないとだめですし、また中古物件を購入した場合は、多額の修繕費が必要になることもあります。そもそも入居者が決まらず、予定していた家賃収入が見込めなかった場合、銀行への返済に苦慮しているというような話も聞きます。

相続税対策のみではなく、その物件の将来にわたる収益力、資産価値について十分考えることが重要です。

不動産の有効活用のイメージ

(1) 現金3億円



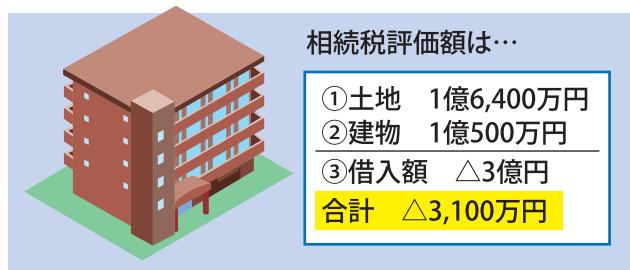
(2) 現金3億円で土地(更地)を購入、 土地を駐車場として活用

…路線価方式により土地の評価額が下がる。



(3) 3億円の借入れをして、3億円の賃貸マンションを建設

…土地は「貸家建付地」としての評価で評価額が下がり、
建物は「貸家」としての評価で評価額が下がる。



ポイント

賃貸ビルを建てることで、
相続税を大幅に圧縮できます。

相続対策にもつながる不動産管理法人の活用

低税率で生前に財産を移転できる

土地や建物などの不動産を所有している人は、よく不動産管理会社を運営しています。不動産管理会社を設立・運営すると、次のようなメリットが期待できます。

●不動産管理会社を設立・運営するメリット

- ・家族へ所得分散が可能なため所得税の節税効果がある。
- ・法人の方が個人より税率が低いことが多い。
- ・節税方法の選択肢が広がる。
- ・低税率で生前に財産の移転を行うことができる。
- ・相続税の節税につながる。

○では相続税額を減らすためには、「相続財産を減らす」「相続税評価額を低くする」「相続人を増やす」の3つの視点が必要ですが、不動産管理会社を設立する一番の目的は、このうち「相続財産を減らす」ということです。

○つまり、生前に財産を相続人に移転することにより、実際に相続が発生した際の相続財産を減らしていくという考え方です。もちろん、ただ単純に生前贈与を行うだけでは高税率の贈与税が課せられてしまいます。そのために不動産管理会社を設立し、低税率で生前に財産を移転しようということです。

不動産管理会社の3つの経営方式

不動産管理会社の経営方式は、①業務委託方式、②家賃保証方式、③不動産所有方式、の3つが考えられます。それぞれの方式の内容は、次のとおりです。

①業務委託方式

入居者と不動産所有者(個人オーナー)が賃貸借契約を締結し、個人オーナーは不動産管理会社に管理費用を支払う方式です。この場合、大切なのは具体的に何を管理するのか、共用部の電球交換などの小修繕の負担はどうちらがするのか、そして管理費用はいくらにするのか等々をあらかじめきちんと定めて契約書にしておく必要があります。また、当たり前ですが、実態の伴わない(形式だけの)業務委託は認められませんのでご注意ください。

②家賃保証方式

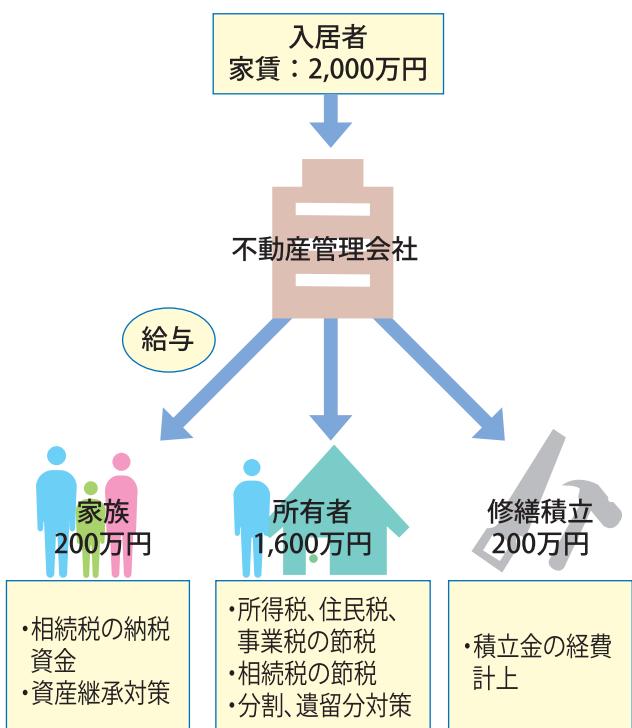
入居者と不動産管理会社が賃貸借契約を締結し、さらに不動産管理会社と個人オーナーが賃貸借契約を締結する方式です。この場合には、入居者の有無や入居者からの賃料の額にかかわらず、不動産管理会社は個人オーナーに固定の賃料を支払わなければなりません。テナント等入居者からの入金額と個人オーナーへの支払額の差額(不動産管理会社のもうけ分)は通常、①の業務委託方式の管理手数料より高いのが一般的です。この方式も当然ながら、実態の伴わない(形式だけの)業務委託は認められませんのでご注意ください。

③不動産所有方式

個人名義の不動産を不動産管理会社に売却する方式です。この場合には、土地建物両方を売却するパターンと建物のみあるいは土地のみ売却するパターンなどが考えられ個別に検討する必要があります。売却すると当然(元)個人オーナーには譲渡所得税が発生し、購入する不動産管理会社には不動産取得税、登録免許税などが発生しますので要注意です。

いずれにしてもどの方式が有効なのかは個々の事情によって変わりますので、専門家に相談するのがよいでしょう。

不動産管理会社の活用のイメージ



—築20年を超えるお疲れ様アパ・マンにオーナー様がもう1度生命を再注入—

リノベーション エピソード
アパート・マンション再生計画シリーズ EPISODE11 —サティバ瑞江—



オートロックではない風除室付エントランス



ステンレス張りの旧キッチンセット



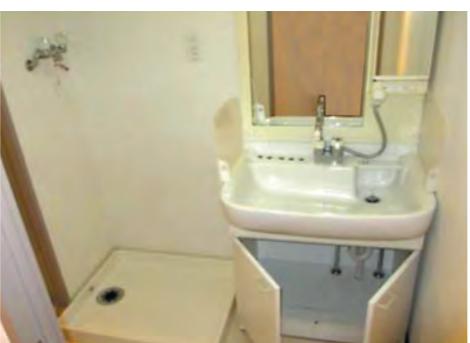
風除室に設けられたメールボックス



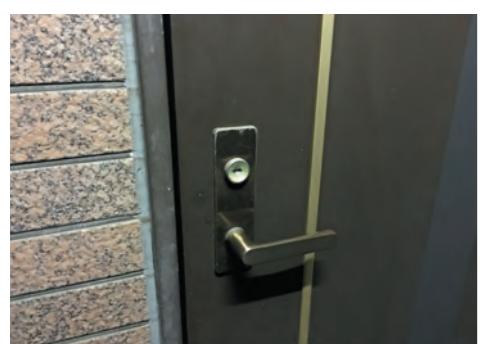
ステンレス浴槽の旧バスルーム



緑がほとんどなく土がむき出しの坪庭



2口ハンドルの水道栓洗面台



各室の鍵は一般的なシリンダー錠前



和室と押入タイプの収納

—ステーションフロント・駅前生活始めませんか!—

都営新宿線瑞江駅南口駅前ロータリー歩1分の好立地でも長期間にわたる複数の空室がありました。そこで今回各室内はもちろん共用スペースも含めた大規模なリニューアルで人気物件として復活、現在は満室稼働と也ました。

★充実設備★

3ヶ所冷暖房エアコン
3口レンジグリル付
システムキッチン
モニター付インターホン
(カラー対応)
ウォシュレット
シャンプードレッサー
トイレ収納

リネン庫(1・3号)
玄関ミラー・ハンガー
LED照明器具完備
エレベーター完備
オートロックシステム
カードキーシステム
手摺付(トイレ・浴室)
追焚式給湯

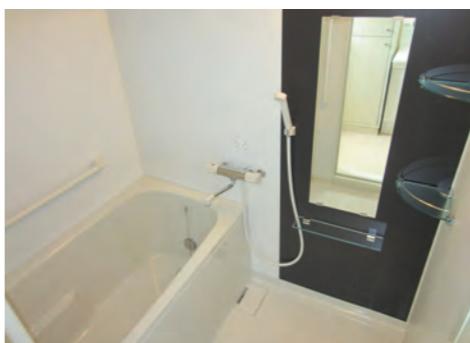
浴室乾燥機能付
24時間換気システム
都市ガス完備
室内物干完備
宅配ロッカー設置
防犯カメラ設置
屋根付駐輪場(1世帯1台)



人造大理石天板のシステムキッチン



自動扉タイプのオートロックエントランス



アクセントパネル付バスユニット



カードキー対応のメールボックス・宅配ボックス



シングルレバーのシャンプードレッサー



緑と白い玉砂利で明るくなった坪庭



ゆつたり2LDK 32世帯



SRC構造10階建の外観



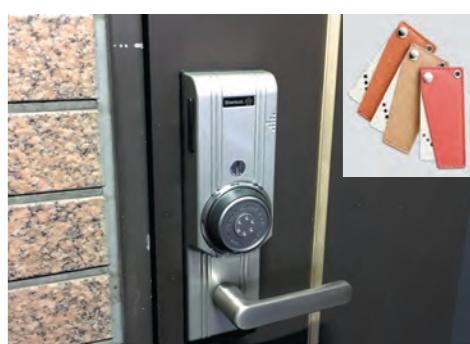
駅南口のロータリー



玄関大型ミラーとコートハンガー



洋間と折り戸式クローゼット収納



最新式のカードタイプの玄関キー

汚れを防ぎ除菌・消臭・清掃作用も!

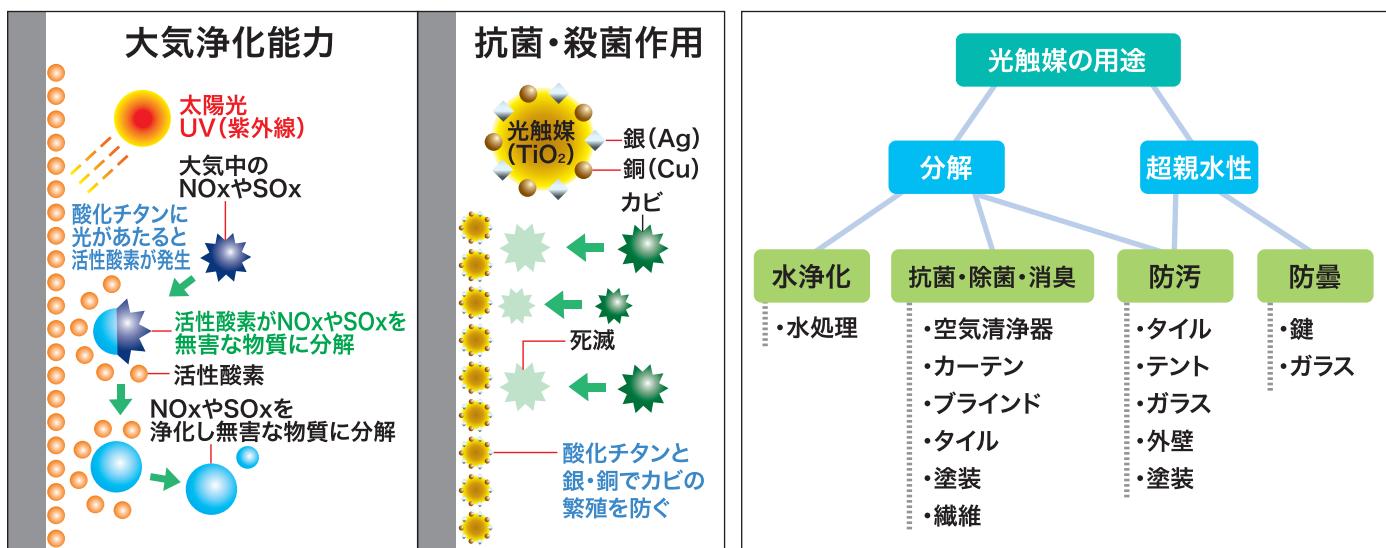
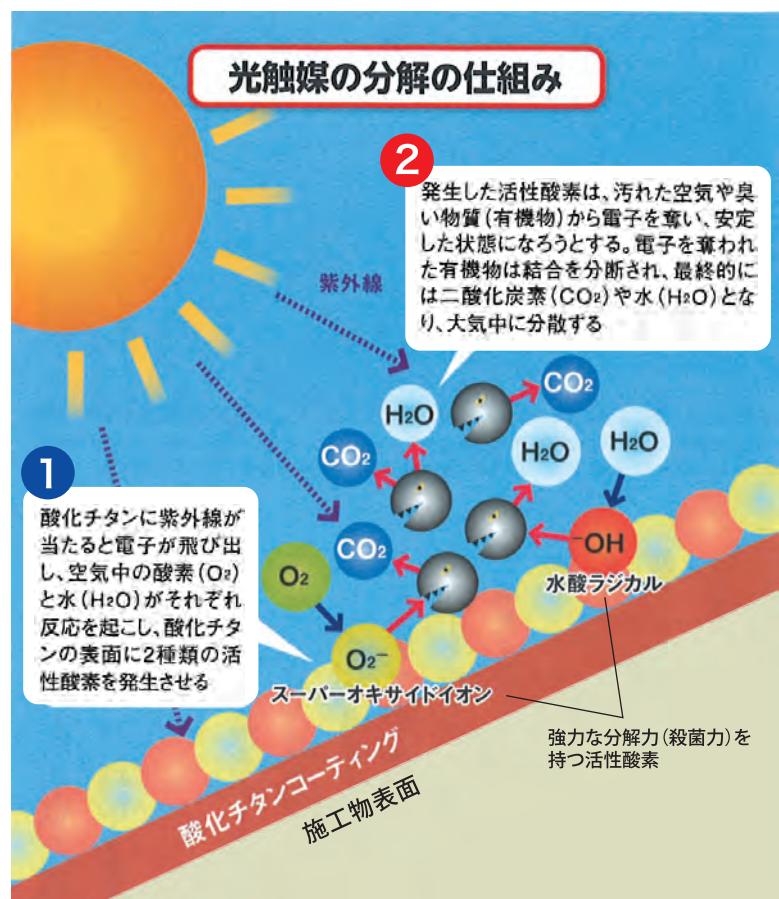
—植物の光合成と似た現象・われわれの身边にもその技術が—

一般的に植物が太陽光を吸収し、取り込んだ二酸化炭素(CO_2)と水(H_2O)を葉緑体の中で反応させ酸素(O_2)とデンプンを生成する現象を光合成と称しています。

1967年(昭和42年)酸化チタンに光を当てるとき学反応が促進されることを発見し、光触媒の世界を切り開いたのが現東京理科大学学長の藤嶋昭氏でした。

光触媒とは、光のエネルギーを吸収し、自身は変化しないのに周囲に化学反応を引き起こす働きのある物質のことを言います。たとえば、光触媒である酸化チタンに光(太陽光)を当てると(右図)の①から②の化学反応が起き、その反応の中で強力な分解力(殺菌力)を持つ活性酸素が、汚れた空気や臭い物質である有機物を、最終的には二酸化炭素(CO_2)や水(H_2O)に分解してしまう仕組になっているのです。

つまり、その結果として「下図」もある様に、大変強力な抗菌・殺菌作用や大気浄化能力を發揮してくれる環境にやさしいシステムとして、「光触媒技術」は世界的にも注目されることになったのでした。



「光触媒現象」を大発見、多分野で実用化

— 汚れない外壁・曇らないガラスの理由は —

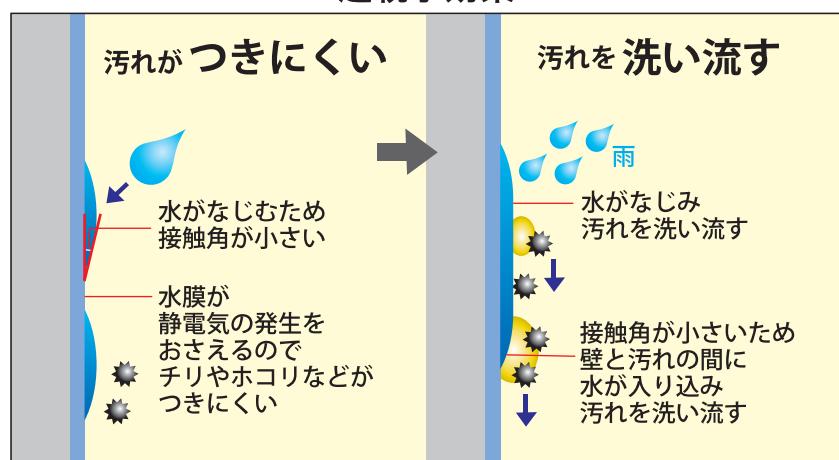
近年においては、「光触媒技術」の強力な酸化力による殺菌効果によって大腸菌や緑膿菌等を死滅させることが証明され、病院の手術室の壁や床・そして一般的にはトイレ便座・空気清浄機・エアコン等々様々な製品に採用されることになってきたところなのです。

また最近は、酸化チタンが水になじみやすい「超親水性」(右図)という性質を持つことも分ってきました。

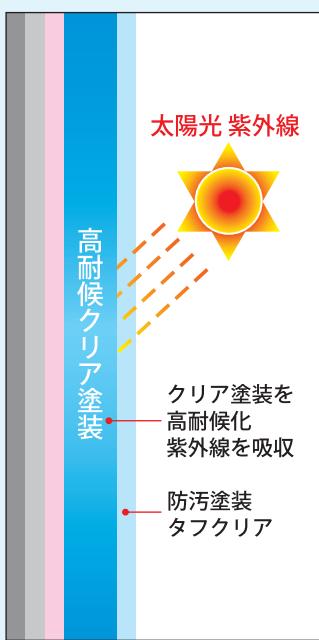
超親水性とは、簡単に言えば、酸化チタンを建物の外壁やガラスにコーティングすれば、雨が水滴にならず、膜のように広がって防汚・洗浄効果が見込めるということになる訳です。当然大手ハウスメーカーではもうその技術を採用した外壁材が登場しており、これからそれらの効果を発揮してくれることでしょう。



超親水効果



「高耐候塗装」と「防汚塗装」。2層の塗装で、タフで美しい外壁を永く維持。

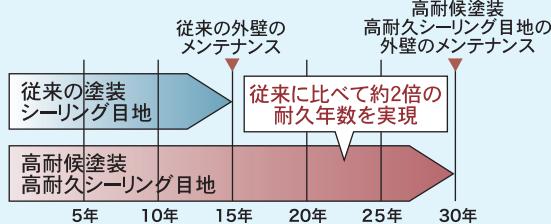


■メンテナンスサイクル30年※2 「高耐候塗装」。

SC25セラミックは防汚塗装「タフクリア」の下層に、最先端の高性能樹脂を用いた「高耐候塗装」や「高耐久シーリング目地」※1を採用。外壁の塗り替え・外壁目地の打ち替えサイクル30年※2を実現し、ライフサイクルコスト低減に貢献します。

※1 敷地条件により、乾式目地(シールジョイント)にて対応する場合があります。

※2 所定の定期点検が必要です。打ち替えサイクル30年は、「高耐久シーリング目地」の場合。



従来のアクリルシリコンクリア塗装を、高耐候化。紫外線の吸収率とクリア層の耐久性アップによって、30年の耐候性を実現しました。

■キレイを持続する防汚塗装「タフクリア」。

超親水塗装 オリジナルハイブリッド光触媒塗装
TAFCLEAR-D TAFCLEAR-E

水に馴染みやすい超親水効果を持つ「タフクリア-D」は、静電気抑制効果で汚れがつきにくく、さらに雨が降ると付着した汚れ物質の下に雨水が入り込み、汚れを浮き上がらせて洗い流すセルフクリーニング効果を発揮します。

また、「タフクリア-E」は、超親水効果に光触媒効果を加えた、ハイブリッド光触媒塗装。太陽の光で外壁と空気をきれいにします。

賃貸住宅こそ地域活性化の旗印

—若い世代を集客する「起爆剤」に—



近年の日本における少子高齢化や人口減少そしてその対策の一環である地方創生の一翼を担う「地域の活性化」を考える上で、賃貸住宅は今や不可欠な存在です。なぜならば、売買物件(分譲住宅や分譲マンション等)となると長期間の住宅ローン手続き等が煩雑となり、安易には決断しにくい訳ですが、賃貸物件であれば入居が容易なことから若い世代の人々の集客

にも適しており、賃貸物件を中心とした新たなコミュニティとして商業施設や各種サービス拠点を複合開発する試みが、ミサワホームや東急不動産等の大手企業の主導のもと各地で再開発が(写真参照)実施されているところです。

また、国土交通省は2012年度版の「国土交通白書」を発表し、現在の日本経済の低迷による賃金上昇率の伸び悩みなどを背景に、40歳未満の若い世代で持家比率が低下したとの分析結果をまとめました。つまり今後は増え良質な賃貸住宅の需要が高まることが予想されているのです。

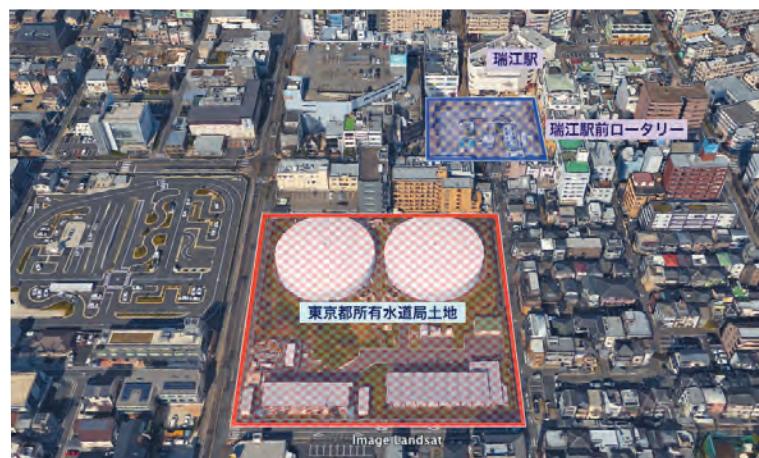
さらに今年は、小池新都知事の誕生により、豊洲市場・オリンピック施設等の問題と同様に待機児童解消問題も重要な政策上の案件となっている訳で、東京都としては、都所有の遊休地や有効活用されていない敷地について早急に見直しを行い、子育て関連施設の増設を推進していくとしているところですが、その様な中で我が都営新宿線「瑞江駅」の南口ロータリーのすぐそばに、東京都水道局の「給水タンク及び大型ポンプ施設」敷地として3,000坪を遥かに超える広さで存在していることを皆様方もご承知のことでしょう。今後この土地についても、有効利用を目的とした再開発が、早期に実施されることを、地元住民としては強く望むところであります。さらにその開発により「瑞江のランドマーク」が完成することで町がさらに発展していくことを切に願うところです。



東急不動産の「世田谷中町プロジェクト」は、東京都のモデル事業に採択された



昨年9月にオープンした「南万騎が原駅」



入居者に人気の設備ランキング2016

— 賃貸物件におけるネット無料はもう常識の時代 —

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる

RANKING
2 1 3

单身者向け物件	1位	2位	4位	ウォーキンクローゼット	前回 4位
	インターネット無料	エントランスのオートロック	5位	ホームセキュリティ	前回 5位
			6位	独立洗面台	前回 シケ外
	2年連続で1位をキープ。学生の入居が決まりやすい。	セキュリティ機能を求める女性からの支持を集めている。 前回 ランク2位	7位	追いだき機能	前回 6位
	→ 前回ランク 1位	3位	8位	宅配ボックス	前回 10位
		浴室換気乾燥機	9位	防犯カメラ	前回 8位
		浴室に洗濯物を干せるため、花粉や排ガスを気にする入居者にも人気だ。	10位	24時間利用可能ゴミ置場	前回 シケ外
	→ 前回 ランク3位				

ファミリー向け物件	1位	2位	4位	ホームセキュリティ	前回 7位
	インターネット無料	追いだき機能	5位	システムキッチン	前回 2位
		10年連続1位だった。付加価値ではなく、必須設備になりつつある。 前回 ランク1位	6位	浴室換気乾燥機	前回 6位
	インターネット無料賃貸の認知度が上がり、ファミリー向けでも求められるようになった。	追いだき世帯のニーズが根強い。	7位	ウォーキンクローゼット	前回 5位
	→ 前回 ランク 4位	3位	8位	太陽光パネル(入居者個別売電)	前回 9位
		エントランスのオートロック	9位	床暖房	前回 8位
		→ 前回 ランク3位	10位	防犯カメラ	前回 ランク



この設備がなければ入居が決まらない(必要設備)

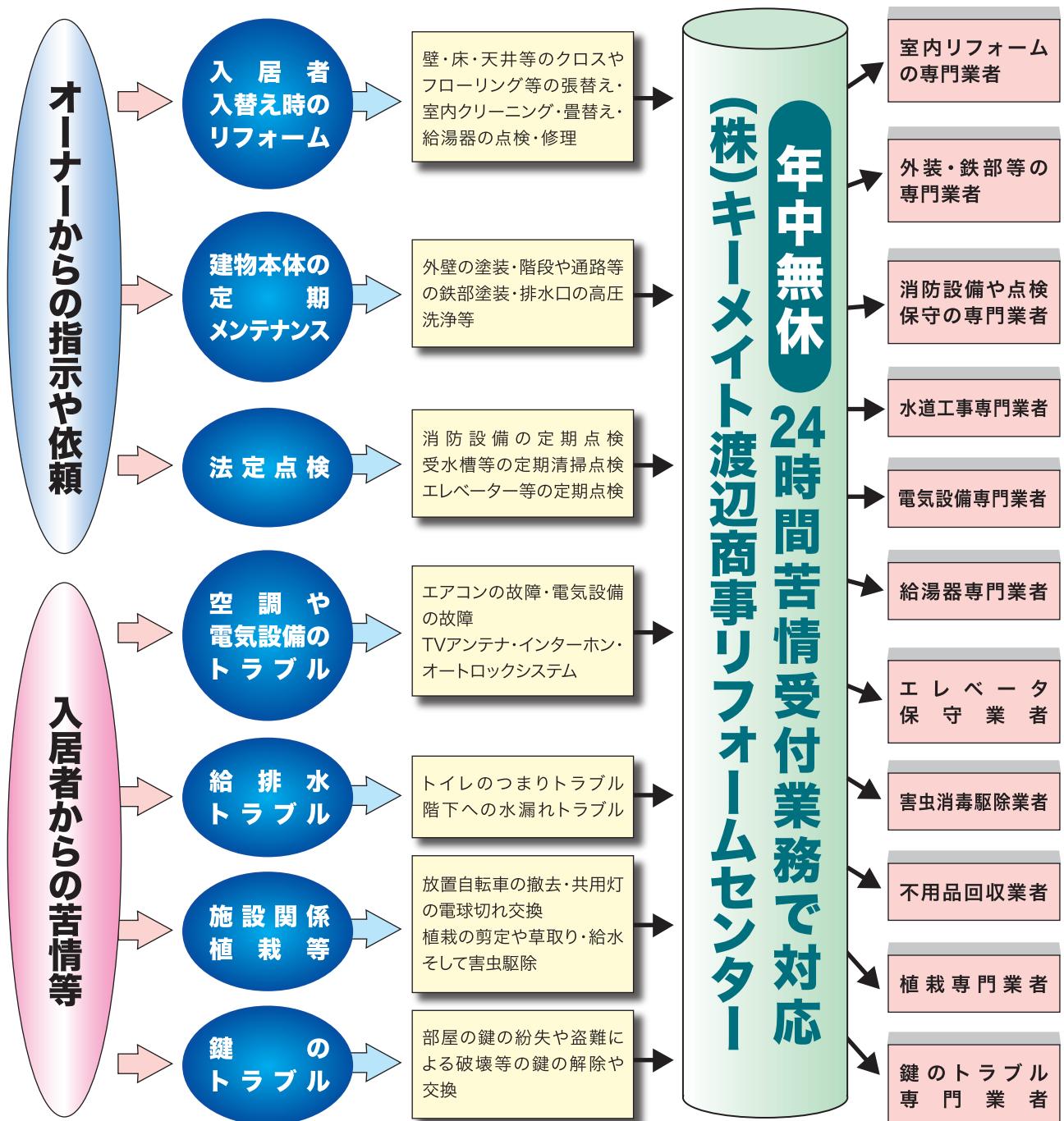
RANKING
2 1 3

单身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
TVモニター付きインターホン ↑前回2位	1位	独立洗面台 ↑前回2位
独立洗面台 ↓前回1位	2位	追いだき機能 ↓前回1位
洗浄機能付き便座 →前回3位	3位	TVモニター付きインターホン →前回3位
インターネット無料 ↑前回5位	4位	洗浄機能付き便座 →前回4位
備え付け照明 ↑前回7位	5位	システムキッチン →前回5位
エントランスのオートロック ↓前回4位	6位	エントランスのオートロック →前回6位
ガスコンロ ↓前回6位	7位	ガスコンロ →前回7位
ごみボックス ↑前回ランク外	8位	備え付け照明 ↑前回ランク外
システムキッチン ↑前回ランク外	9位	インターネット無料 ↑前回ランク外
BS・CSアンテナ →前回10位	10位	ごみボックス ↑前回ランク外



煩わしいリフォーム工事や修理依頼は 全て(株)キーメイト渡辺商事リフォームセンターに!

各物件のオーナーの皆様がそれぞれ別々の工事業者に依頼するのではなく、当社のリフォームセンターが皆様に代わって、各専門業者に工事の見積りから現場立合い・実施点検・完了確認・報告書作成・工事代金の精算まで、責任を持ってお引き受けいたします。



確かな仕事でご希望にお対応する
安心のキーメイトネットワークシステム

(株)キーメイト 渡辺商事
リフォームセンター
TEL.03-3678-2085 FAX.03-3678-2086

虎の巻



中国の古い兵法書からきた言葉。文、武、龍、虎、豹、狗の6巻のうち、「虎の巻」さえあれば戦に勝てるといわれ、いわば戦のバイブルとして有名になつた。そのことから、教科書の解説書や問題の回答集のような「これさえあれば試験に勝てる」ものを「虎の巻」というようになつた。安直な手段なので、アンチヨコともよばれる。

頭の体操

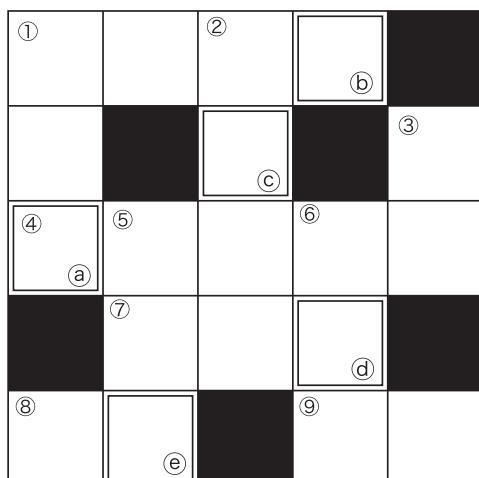
下の漢字読めるかな？

- ①暢氣 ()
- ②徽菌 ()
- ③遍く (_____く)
- ④縁由 ()
- ⑤合羽 ()
- ⑥河童 ()
- ⑦生業 ()
- ⑧鱸 ()
- ⑨洛神珠 ()
- ⑩法被 ()

クロスワードパズルで一休み

クロスワードが大好きな方、お待たせしました。大嫌いな方、こんにちは。
好きな方、嫌いな方も、さあ、問題にチャレンジ！

アルファベットの文字を組み合わせると、どんな言葉になるでしょう。



ヒント・あなたが使っているコピー用紙は？

答えは

(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
-----	-----	-----	-----	-----

タテのカギ

- ①甲子園の球児は互いに○○○
タクマし合っている。
- ②お買い得！夏のボーナ○○○○。
- ③目隠しされて棒を持たされ、浜辺
で○○カ割り。
- ⑤日差しが強くて○○○い。
- ⑥使っていなくとも消費される電気。
○○○電力。

ヨコのカギ

- ①水不足のときには心掛けましょう。
- ④営業時間を夏用にシフト。
○○○○○ム。
- ⑦戦いを前に、ムシャ○○○。
- ⑧年に一度の逢瀬、織り姫と
ヒコ○○。
- ⑨「閑さや岩にしみ入る蝉の声」
なら「蝉」。俳句には必須。

Key Mate 専科 オーナー専科

2016年冬号

2016年12月15日発行

この街で暮らしたい。
アーバンリゾート 江戸川区



発行人・渡辺 隆
発 行(株)キーメイト渡辺商事
〒132-0014
東京都江戸川区東瑞江1-27-3
TEL 03-3678-2022
FAX 03-3678-2082

頭の体操 の解 答

- ①のんき
- ②ばいきん
- ③あまねく
- ④いわれ
- ⑤カッパ (雨具)
- ⑥かつぱ (架空生物)
- ⑦なりわい
- ⑧すずき
- ⑨ほうづき
- ⑩はっぴ

クロスワードパズルの答え

①セ	ツ	②ス	イ _(b)	
ツ		セ _(c)		③ス
④サ _(a)	マ	一	タ	イ
	⑦ブ	ル	イ _(d)	
⑧ボ	シ _(e)		キ	ゴ

サ _(a)	イ _(b)	セ _(c)	イ _(d)	シ _(e)
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

答えは「サイセイシ」
(再生紙)でした。

■参考資料

全国賃貸住宅新聞・月間Takken・アットホーム・リアリティタイム
読売新聞・宅建リアルパートナー・住宅情報賃貸版・その他

人生 最後の 贈物



《編集後記》

人の人生とは本当に儚いものですね、先日私の身近でとても大切な方が天国へと旅立たれました。公私共に大変お世話になつた方でしたので悲しみと空虚感にさいなまれたものでした。生前彼と共に実施したいくつかの賃貸マンションプロジェクトも今は懐かしい思い出となりました。

そしてその事業ローン付賃貸マンション経営が、彼にとって「本当に大切な相続人」であるご家族の方々の相続税負担に対し、とても有効な節税効果を生みだすこととなりました。その結果として先祖代々の大切な資産を次世代に無事に引継ぐことができることでしょう。本当に彼は家系継承においても大変大きな功績を残された方なんですね。

ふと彼について振り返ってみると、彼にとって宝物の様なお孫さんのお話しをしている時の最高の笑顔が今でも忘れることができません。弊社といたしましても、残された家族による今後の賃貸経営事業を全力でお手伝いさせて頂くつもりでございます。

公開

My shop

瑞江駅前営業所 アパマン情報館



都営新宿線瑞江駅南口の正面に位置する当社は、カラー図面や液晶モニター並びにインターネット(住宅情報賃貸版)等でアパート、マンション、駐車場をご紹介している1Fアパマン情報館と5Fをリフォームセンターとして営業、キーメイトの顔としてお客様に接しております。年中無休、24時間の苦情受付及び処理も好評を得ております。

リフォームセンター



管理センター・キーメイトRE株式会社

銀行オンラインでの家賃の集金と、オーナー向けの精算書の作成・発行を行っております。コンピューターによる家賃の管理は、当社オリジナルの管理方式を開発。 少数精銳により、全管理物件の家賃管理を一手に行っております。



巡回サービスセンターのサービスカーとお客様をご案内する営業車両

営業車両はお客様のご案内やリフォーム・クリーニング及びメンテナンス業務に活躍。社員の足として毎日フルに活動しております。



巡回サービススタッフ

巡回サービスセンターでは、管理物件のクリーニングサービスとして毎月3回定期的に巡回。きれいで気持ちの良い生活空間を提供しております。また、専門的立場でのアドバイスも行っております。

巡回サービス事務所



■ 会社沿革

昭和40年 4月 損保代理店創業・不動産業を共同経営
昭和45年 10月 渡辺商事不動産部として
不動産部門を完全独立
昭和56年 2月 渡辺商事不動産設立
昭和58年 6月 有限会社渡辺商事設立
平成 2年 10月 株式会社キーメイト渡辺商事設立
平成 7年 7月 資本金の増資3,000万円で登記
平成 9年 9月 資本金の増資5,000万円で登記
平成22年 4月 管理センター新社屋完成
平成24年 10月 サブリース部門が別会社として独立

キーメイトRE株式会社 会社概要

社名／キーメイトRE株式会社
創業／平成24年10月24日
資本金／10,000,000円
代表者／代表取締役社長 渡辺和代
賃貸不動産経営管理士／渡辺 隆
登録番号／(1)022480
サブリース管理物件数／46物件

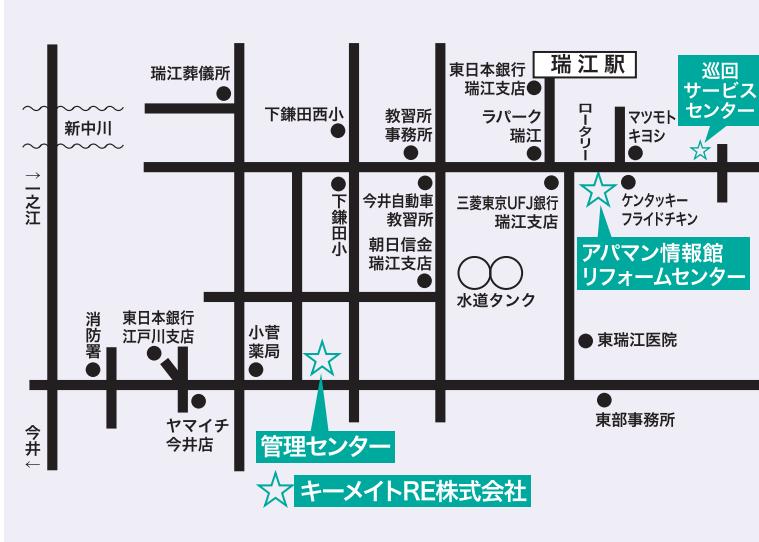
■ 会社概要

社名／株式会社キーメイト渡辺商事
創業／昭和45年10月8日
資本金／50,000,000円
代表者／代表取締役社長 渡辺 隆
宅建免許／東京都知事43253号
管理世帯数／5,000世帯
業務提携／富士火災海上保険(株)
(株)クラシアン・(有)三共設備
日本賃貸保証(株)・アクセス24
(有)もとざわ住設・(株)寺石電機
(株)インクコーポレーション
ジャパンエレベーター(株)
鍵のシャーロック(株)・セコム(株)
(株)日本ロックサービス・アルソック(株)
(株)ジェイコムイースト・(株)キッズウェイ
(株)伍楽園・(株)植木屋本舗渡辺
東洋消毒(株)・(株)亜細亜綜合防災
取引銀行／三菱東京UFJ銀行瑞江支店
みずほ銀行小松川支店
加盟団体／(社)東京都宅地建物取引業協会
(社)全国宅地建物取引業保証協会

■ 業務内容

不動産売買・賃貸・媒介・代理
新築建物の企画・設計・リサーチ
アパート・マンション運営管理
駐車場の企画・設計・運営管理
ビルの保守・清掃及び管理
家賃の査定・家賃の集金・督促
空室の保証(10年・30年)
入居者の募集・案内・保証審査
契約締結の代行・更新手続き
解約手続き・精算・敷金返還
リフォームのご相談・代行業務
店舗・事務所のテナント募集
中古アパマンのリニューアル企画のご提案
アパート・マンション用地のお世話
損害保険代理店業・受水槽の維持管理点検
消防設備の点検の代行
ケーブルTVの紹介
引っ越し会社取次サービス業
賃料滞納保証代理店業
植栽の管理・鍵の交換

■ 案内図



キーメイトコーポレーショングループ 株式会社キーメイト渡辺商事

●アパマン情報館

東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル1F
TEL03-3678-2022 FAX03-3678-2082

●リフォームセンター

東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル5F
TEL03-3678-2085 FAX03-3678-2086

●管理センター

東京都江戸川区東瑞江3-26-1
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081

●巡回サービスセンター

東京都江戸川区瑞江2-3-10 サティバ瑞江

キーメイトRE株式会社

東京都江戸川区東瑞江3-26-1
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081