

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行／朝日綜合株式会社

本社／〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263 (代) ●発行責任者／熊谷邦夫
 [URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] info@asahisogo.com ●編集責任者／旭谷清孝
 ●発行年月日／令和3年8月

8

2021

Vol. 173



朝日綜合グループ 50周年キャンペーン

割賦リフォーム

リフォーム総額 **50万円(税込)**以上でギフトカード**2万円**
100万円(税込)以上でギフトカード**5万円**

割賦契約で

ギフトカード
プレゼント!!

さらに

- ・宅配BOX (10万円)
- ・edロック (4.5万円)
- ・TVモニターフォン (3.5万円) の設置

* 割賦リフォーム契約のみに限る

50%OFF
にてご提供致します。



入居中物件

室内エアコン簡易清掃
水回り設備チェック

更新時
オススメ!!

5,500円 (税込)

インターネット 工事サービス

入居希望条件ランキング上位

ネット無料
にしませんか??

新規導入につき1棟当たり

初期工事費が **11万円** (税込)



* 弊社にて一棟管理している物件が対象になります。

さらに弊社に新しく
管理もお任せいただいた場合…

初期工事費が **0円**



* 期間内に弊社と新たに1棟管理の契約を締結していただく物件が対象です。

* インターネット無料サービスは6年契約になり、月額費用は別途発生いたします。

第4回オーナーセミナー

「これだけは知っておくべきアパートオーナーの相続」STEP1
相続の大いなる誤解 アパートオーナー相続失敗事例など

9月25日(土)
13:30-15:30

本会場 各市町村アパマンショップで開催

リモートセミナー（web）での開催となります。
店舗でのリモート受講も可能です。ぜひご相談ください。



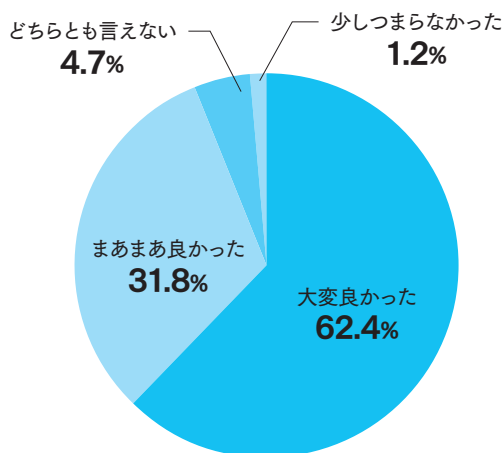
講師 大澤 健司 氏（株式会社K-コンサルティング 代表取締役）

【略歴・経歴】

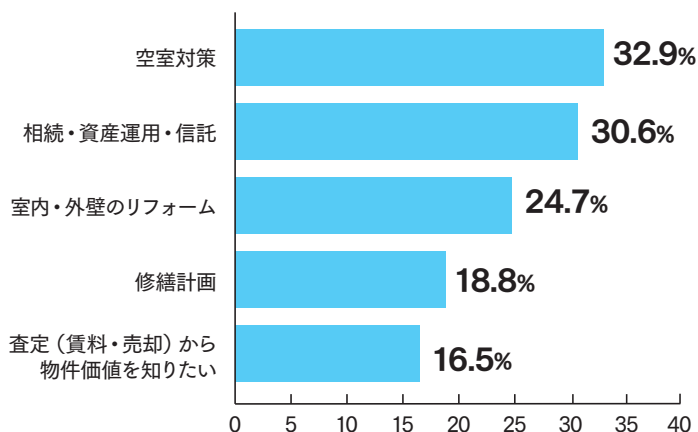
平成8年分譲住宅専門の不動産会社に入社。1年目からトップクラスの営業成績を残すも不動産コンサルタントの夢を実現するため、平成13年茨城県の総合不動産会社に入社。不動産売買、開発、賃貸管理の業務に従事し、平成28年独立し、現在の株式会社K-コンサルティングを設立。相続コンサルティング・資産有効活用、賃貸経営に関するアドバイスなど不動産オーナーに特化した総合不動産コンサルティングを行っている。全国で年間100回を超えるセミナー、講演、不動産・建設業者向けの研修も行っている。

2021上期 ONセミナーアンケート結果

1. 今回の研修内容の感想



2. 興味ある項目、お困りごと（複数回答・上位5項目）



物件情報



一棟売アパート

秋田市

■売買価格 **6,500万円**

■年収 **615.96万円** ■表面利回り **9.47%**

(2021.7月現在満室、
家賃、共益費、駐車場)

所在／秋田市
交通／JR 羽越本線 新屋駅 徒歩15分
土地／374.21㎡ (113.19 坪)
建物／304.31㎡ (92.05 坪)
木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
築年月／平成28年3月
間取り／1R 10世帯
駐車場／敷地内有り
取引態様／仲介

八王寺 BASE

横手市



■売買価格 **1,280万円**

■年収 **175.8万円** ■表面利回り **13.73%**

所在／横手市安田字八王寺
交通／バス停 上八王寺 徒歩2分
土地／286.24㎡ (86.58 坪)
建物／186.70㎡ (56.47 坪)
木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
築年月／平成11年3月
間取り／2LDK メゾネットタイプ
1LDK メゾネットタイプ
取引態様／売主

一番堰貸家

由利本荘市



■売買価格 **800万円**

■年収 **84万円** ■表面利回り **10.5%**

(家賃月額7万円)

所在／由利本荘市一番堰
交通／JR 羽越本線 羽後本荘駅 徒歩12分
土地／174.79㎡ (52.87 坪)
建物／92.74㎡ (28.05 坪)
木造亜鉛メッキ鋼板2階建て
築年月／平成14年2月
間取り／4LDK
(オーナーチェンジ物件)
取引態様／仲介

パルハウス

一棟売アパート
由利本荘市



■売買価格 **1,800万円**

■年収 **276万円** ■表面利回り **15.3%**

(2021.7月現在満室、
家賃、共益費、駐車場)

所在／由利本荘市大鋸町
交通／JR 羽越本線 羽後本荘駅 徒歩20分
土地／320.68㎡ (97.00 坪)
建物／208.26㎡ (62.99 坪)
木造亜鉛メッキ鋼板2階建て
築年月／平成4年3月
間取り／2DK 6世帯
現在満室
西側地盤面に沈下あり(令和3年2月地盤調査済)
取引態様／仲介

アスコット多賀城高崎

宮城県多賀城市



■売買価格 **10,800万円**

■年収 **738万円** ■表面利回り **6.83%**

(満室稼働中)

所在／宮城県多賀城市高崎1丁目
交通／JR 東北本線 国府多賀城駅 徒歩13分
土地／505.13㎡ (152.80 坪)
建物／334.14㎡ (101.07 坪)
木造 合金メッキ鋼板葺 2階建
築年月／平成30年1月 (築4年)
間取り／1K タイプ 12世帯
駐車場／敷地内5台
取引態様／仲介

生前対策

「配偶者控除を利用して自宅を贈与する」

★妻または夫への自宅贈与が 2,000万円まで非課税

夫婦の婚姻期間が20年以上であれば、ぜひ**贈与税の配偶者控除**の活用を検討しましょう。

この特例は、婚姻期間20年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭を贈与した場合に**2,000万円まで**控除できるというもの。つまり、基礎控除を合わせると、最高2,110万円まで無税で贈与することができます。

たとえば夫から妻に自宅の一部（または全部）を贈与すれば、夫の課税財産の減少に効果があるのはもちろん、妻の老後の住居が確保されるという意味でも安心です。

特例を利用できるのは同じ夫婦間で1回だけです。実質、一生に一度なので有効に活用しましょう。

- ★婚姻期間 20 年以上の夫婦なら、自宅の贈与が **2,000 万円まで非課税**になる
- ★相続税対策として行うのなら**敷地の贈与**が有利

ここが
大切！

★値上がりの可能性がある 土地の贈与が効果的

特例の対象となる居住用不動産とは、自宅家屋またはその敷地をいい、敷地には借地権も含まれます。

不動産そのものを贈与する場合、必ずしも家屋と敷地を一括して贈与する必要はなく、家屋だけや敷地だけの贈与でも特例の適用を受けられます。

相続税の節税効果の面でいえば、家屋の評価額は年々下がっていくのに対し土地は値上がりする可能性があるため、控除限度額まで敷地の贈与にあてるのがもっとも有利といえます。

ただし、将来的に自宅を売却する可能性があるときは、敷地だけでなく家屋の持分も贈与しておくとういでしょう。というのも、居住用不動産には売却益から3,000万円を控除できる特例があり、この特例は家屋や家屋とともに敷地を譲渡した場合に適用されるからです。家屋を夫婦の共有にしておけば、それぞれが3,000万円控除の恩恵を受けられるわけです。

★相続前3年以内の贈与でも 相続税の対象にならない

贈与税の配偶者控除には大きな特徴があります。それは、この特例による贈与財産は、贈与者の相続財産から完全に切り離されるということです。

通常、相続開始前3年以内の贈与財産は、相続財産に取り込まれることになっています。たとえば、連年贈与では、亡くなる年まで10年間の贈与を実行したとしても、最後の3年間の贈与財産は相続税の課税対象になります。

しかし、配偶者控除の適用を受けた贈与は相続前3年以内であっても相続財産に取り込まれず、控除額を超える部分だけが相続税の対象になります。

なお、特例の適用を受けるには、納付する税額がなくても**贈与税の申告が必要**ですので注意しましょう。

配偶者控除の利用例

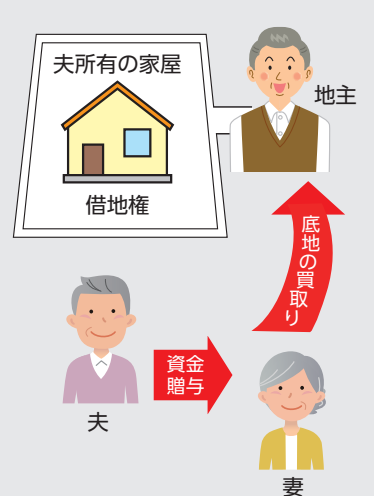
夫所有の自宅敷地または家屋、あるいは両方を妻に贈与する



自宅の新築や買換えのための資金を夫が妻に贈与する



自宅敷地が借地権の場合で、地主から底地を買い取るための資金を夫が妻に贈与する



いずれも妻の所有権を単独または夫の共有で登録することができる