

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
 ●編集責任者/旭谷清孝
 ●発行年月日/令和3年9月
 [URL] http://www.asahisogo.com [E-mail] info@asahisogo.com

9

2021

Vol.174



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。

朝日総合では、10月よりオーナー様向け

ご利用無料!

不動産管理アプリ **WealthPark**
 を導入いたします!



アプリ紹介動画はこちらから

WealthPark の機能紹介

機能
1

送金明細書の確認・ダウンロードが可能になります。確定申告でもお使いいただけます。



機能
2

いつでも、好きな時にチャットで確認ができて、履歴が残ります!



機能
3

修繕見積等の資料が確認できワンタップで承認続きが完成します。



WealthPark をご利用中のオーナー様の声

手元で資産管理ができ、(送金明細等) 紙の管理による煩雑さがなくなりました。

管理会社とのコミュニケーションが気軽に行えるようになりました。やり取り履歴が残るので嬉しいです。



※パソコンでご利用いただける「WealthPark Web」もご用意しております!

物件情報



収益物件 ご紹介ください！

収益物件
一棟アパート
一棟マンション
を探しています。

ご紹介出来る物件が不足しております。是非、ご紹介ください！
当社には、収益物件を購入したいお客様が大勢お待ちです。
今すぐ！ではなく将来的なお話しでも結構です！ご連絡ください。
売却の件のみならず、収益物件に関する事はご相談だけでもお受けいたします。
弊社グループによるトータルサービスにより、様々なご提案をさせていただきます。
まずはご相談ください！ご連絡お待ちしております。

マンション 2021.9.28日より賃貸開始! **NEW** 秋田市

■ 売買価格 **250万円** ■ 年収 **42万円** (稼働想定)
■ 表面利回り **16.80%** (稼働想定)

所在 / 秋田市山王一丁目
交通 / JR 奥羽本線 「秋田」 駅 バス10分 バス停徒歩3分
建物 / 27.70㎡(8.37坪) 登記簿 鉄筋コンクリート造 陸屋根 7階建
築年月 / 昭和61年9月 (築35年)
間取り / 1Kタイプ

マンション 現在 賃貸中! **NEW** 秋田市

■ 売買価格 **200万円** ■ 年収 **42万円** (現在稼働中)
■ 表面利回り **18.41%** (現在稼働中)

所在 / 秋田市南通築地
交通 / JR 奥羽本線 「秋田」 駅 徒歩12分
建物 / 20.96㎡(6.34坪) 登記簿 鉄筋コンクリート造 陸屋根 6階建
築年月 / 平成2年12月 (築31年)
間取り / 1Kタイプ

コーポエスPOWERL **NEW** 現在 17世帯中1室空き募集中! 宮城県多賀城市



NEW
■ 売買価格 **7,000万円**
■ 年収 **781万円** (満室想定)
■ 表面利回り **11.16%**

所在 / 宮城県多賀城市八幡 2丁目 14-72
交通 / JR 仙石線 「多賀城」 駅 徒歩15分
土地 / 593.16㎡(179.43坪)
建物 / 449.42㎡(135.94坪)
木造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建
築年月 / 昭和63年4月 (築33年)
間取り / 1Kタイプ 11世帯・2DKタイプ 6世帯
駐車場 / 敷地内6台

アスコット多賀城高崎 **NEW** 現在 12世帯中1室空き募集中! 宮城県多賀城市



NEW
■ 売買価格 **10,800万円**
■ 年収 **738万円** (満室想定)
■ 表面利回り **6.83%**

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

一棟売リアパート **NEW** 現在 4室入居 2室空き にかほ市



NEW
■ 売買価格 **820万円**
■ 年収 **2,640千円** (満室時想定)
■ 表面利回り **32.19%**

所在 / にかほ市象潟町字武藤島
交通 / JR 羽越本線 象潟駅 徒歩10分
土地 / 265.05㎡(80.17坪)
建物 / 238.34㎡(72.09坪)
木造 亜鉛メッキ鋼板2階建て
築年月 / 昭和61年9月
間取り / 2K 6世帯

一番堰貸家 **NEW** オーナーチェンジ物件 現在入居中 由利本荘市



NEW
■ 売買価格 **800万円**
■ 年収 **84万円** (家賃月額7万円)
■ 表面利回り **10.5%**

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

お問い合わせ先
資産サポート部

・アパマンショップ横手店 **0182-32-6262** 担当 最上
・アパマンショップ大曲店 **0187-62-5677** 担当 旭谷
※各店舗へのお問い合わせでも大丈夫です。
・アパマンショップ山王店 **018-896-1511** 担当 新田
・朝日リ・ライフ(株) **022-364-8808** 担当 澤

「相続時精算課税を利用する①」

★アパートなどの収益物件を贈与する

相続時精算課税の適用を選択した生前贈与は、将来、相続があったときに相続財産に加算されるため、相続財産の直接的な減少による節税効果はありません。しかし、高額物件の贈与が可能という相続時精算課税の特徴をいかした、節税効果のある贈与の方法もあります。

そのひとつは、アパートなどの**収益性の高い物件を贈与**することです。

このような収益物件を所有していると、家賃収入などにより親の財産は増えていきます。そこで、早い時期に子に贈与することで、事実上、相続時の財産を減らすことができるのです。

また、子は家賃収入で相続税の納税資金を準備できるというメリットもあります。

ところで、アパートとともに、そのローンの残債を子が引き受ける場合もあるでしょう。このような債務をともなう贈与を**負担付贈与**といいます。

負担付贈与の場合の財産の価額は、相続税評価額から債務の額を差し引いて評価するのが原則です。しかし土地や家屋などの負担付贈与については、相続税評価額ではなく、通常取引価格から債務の額を引いて評価することになっています。

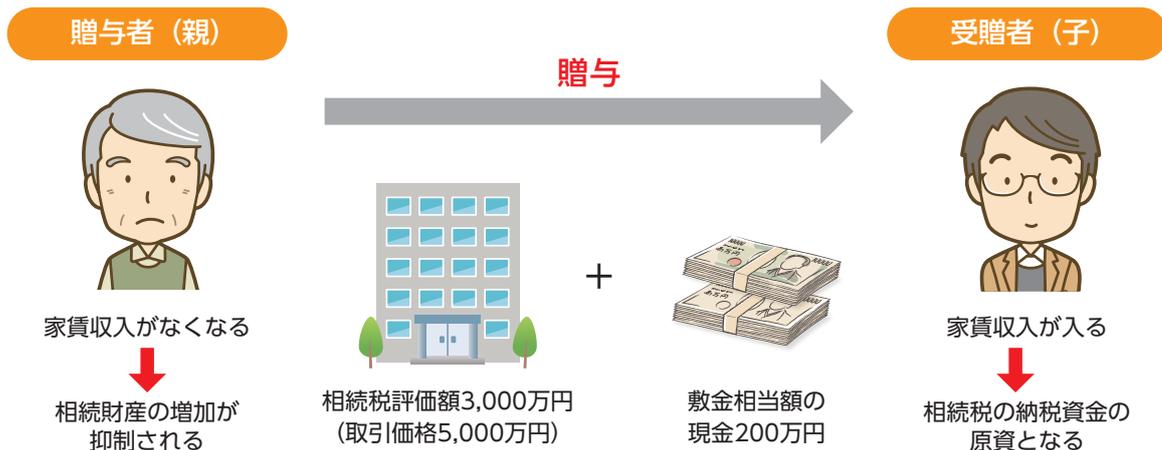
また前述の例では、贈与者はローンの債務がなくなりますので、その債務の額を譲渡収入とした譲渡所得税が課税される点にも注意しましょう。

なお、アパートなどには敷金（債務）がつきものですから、アパートの贈与は常に負担付贈与に該当することになります。しかし、敷金と同額の現金と一緒に贈与する場合には、負担付贈与として取り扱われないことになっています。



- ★収益物件や値上がりしそうな財産を贈与すれば相続財産を圧縮できる
- ★アパートは敷金相当の現金と一緒に贈与すれば**負担付贈与**にならない

アパート贈与による効果と財産の評価例



贈与財産の評価額はいくらになるか？

- 上図のとおり敷金相当の現金をあわせて贈与した場合（負担付贈与に該当しない）

$$3,000\text{万円} + 200\text{万円} = 3,200\text{万円}$$

↑ 相続税評価額

- アパートのみ贈与した場合（負担付贈与に該当）

$$5,000\text{万円} - 200\text{万円} = 4,800\text{万円}$$

↑ 取引価格 ↑ 債務

◆贈与者は200万円に譲渡所得税が課税される