



アミックスの土地活用について VOL.2

毎年、公衆浴場の軒数が減っている中、当社でも数多くのご相談を頂いております。前回の浴場便りでは、浴場からの事業転換の事例をご紹介いたしましたが、今回は具体的な数字をお伝えしたいと思います。

浴場を廃業される理由は、千差万別だと思われますが、廃業後は収入が激減するため、土地という資産をどのように生かし、活用するかで、廃業後の生活も大きく変わります。

当社の得意としている賃貸事業の場合、賃貸物件の完成がスタートで、その後、数十年続く「運用(賃貸管理)」が、一番重要だと考えております。

ケース1

豊島区 土地権利 所有権 敷地 130坪 建ぺい/容積 60/200

敷地を二分割 自宅1棟(敷地30坪) 2階建て 床面積120㎡
アパート1棟(敷地100坪) 3階建て 21戸 1Kタイプ

事業費 16600万

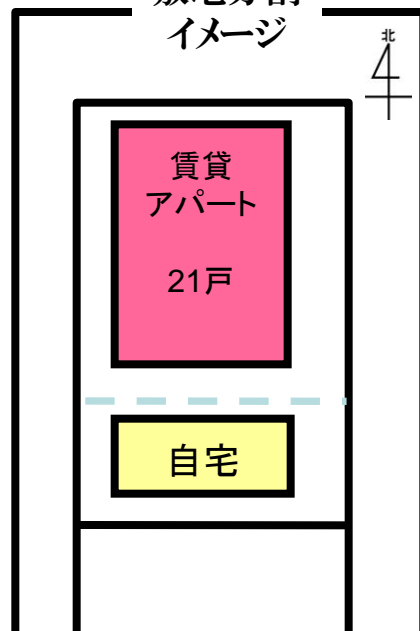
内訳
 浴場解体費 1000万 自宅建築費 2500万
 アパート建築費 11600万 設計費 350万
 消費税 750万 初年度諸経費 400万

家賃収入 168万(戸当たり 8万)

借入返済 60万(返済期間30年 金利2%)
 サブリース管理費料 16万
 建物維持管理費 8万(共用部清掃など)
 固定資産税 10万(土地・建物)

月額手元残 74万

敷地分割
イメージ



※建築費・家賃などは対象地によって変わりますので、お気軽に当社までお問い合わせ下さい。



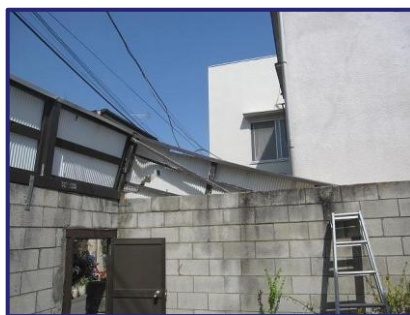


◇春江湯 様

- ・所在地 江戸川区春江町3丁目
- ・建物 木造
- ・経営者 岩 楯 様
- ・工事内容 目隠し改修工事

改修前

改修後



◇営業担当者コメント

今回の工事は、強風に煽られて破損してしまった既存の目隠しの改修工事です。

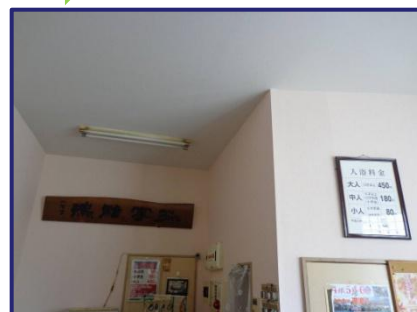
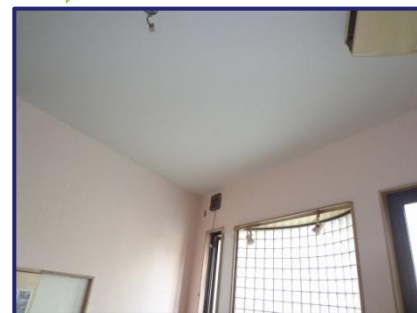
ブロックに目隠しの柱を打ちつけることによって、風による荷重を分散させることができます。

◇ニコニコ湯 様

- ・所在地 足立区千住柳町2丁目
- ・建物 木造
- ・経営者 鈴 木 様
- ・工事内容 クロス張替工事

改修前

改修後



◇営業担当者コメント

クロスの張替をして、フロントがより明るいイメージになりました。この工事と合わせて、床のタイルカーペットも張替予定です。

消費税増税とアパート建築

1. 税率アップに備える

消費税が増税されることになりました。

2014年4月には現行の5%から8%に、さらに翌2015年10月からは10%へと段階的に引き上げられます。

請負金が5,000万円の場合

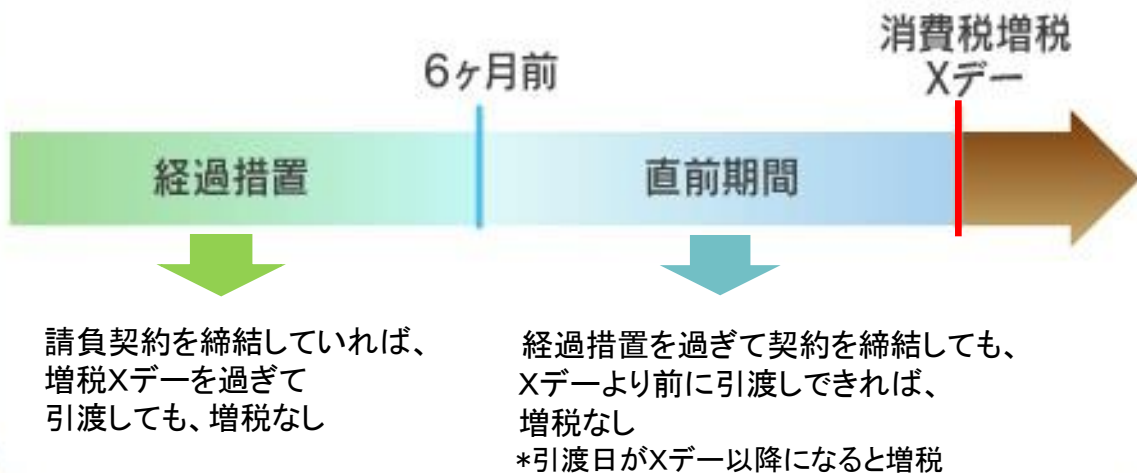


家具や家電製品などと違って、建物は契約してすぐに引き渡されるというわけではありません。そのため、アパート建築には、消費税増税にともなう「経過措置」という期間が設けられます。

「経過措置」は、建築の請負契約が消費税増税のスタート日から半年前までの期間です。この期間に請負契約を締結していれば、消費税は旧税率で計算され、税率が上がってから完成・引き渡しになっても、増税分は加算されません。

また、経過措置(増税直前半年前まで)を過ぎて契約を締結しても、増税スタート日より前に完成・引き渡しができれば、こちらも増税分の加算はありません。

消費税増税にともなう経過措置と直前期間



今のところ、5%の消費税で建築するためには、

① 2013年9月30日までに請負契約を締結する

② 2013年10月1日以後に請負契約を締結した場合でも、
2014年3月31日までに引き渡しを完了する

のいずれかです。

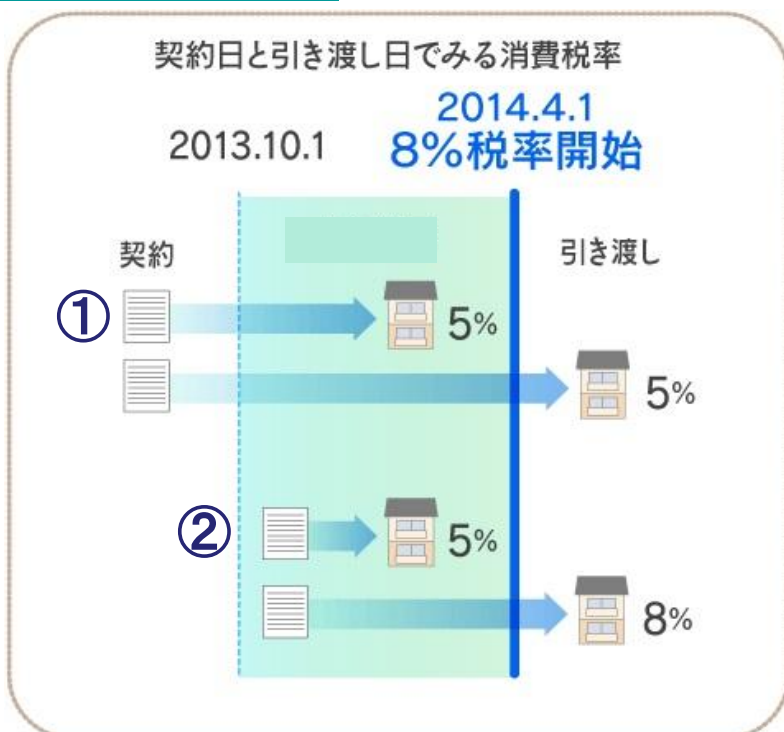
2. 税率5%のうちにアパートを建てるには

では、①や②が成立するには、
どうしたらいいのでしょうか。

完成時期から遡りながら、ご説明
しましょう。

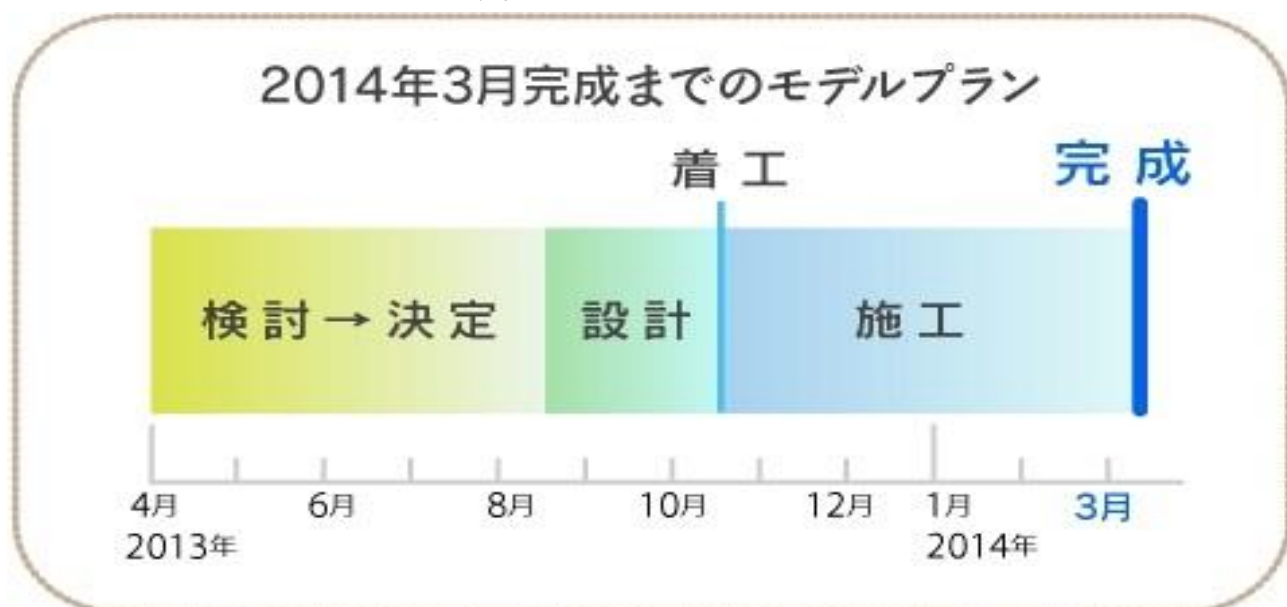
たとえば、来年の3月中旬に工事完
了、引き渡しの予定でアパートを建
築するとします。

工事期間は規模によって異なりま
すが、おおよそ5ヵ月を目安とします。
すると着工は、今年10月中旬頃か
らとなります。



着工する前に、確認申請用の図面作成や、申請手続きなどの設計業務があります。設計業務の期間は約2ヵ月ほどです。着工が10月中旬ということは、その2ヵ月前ですから、設計業務は8月中旬からということになります。

8月から設計業務に入るのなら、4～5月頃から検討を始めるるとよいと思います。3、4ヵ月の猶予があれば、ひとつひとつ確認しながら丁寧に計画を立てることができます。長期の事業としての安心感も出てくるでしょう。



アパートは、「増税になってしまうから」といって、直前に駆け込みで建築するようなことはできません。早め早めに動くことをおすすめします。

相続のいろは VOL.2 ～相続対策の必要性～ ②

今号では、前回ご説明させて頂きました、相続(争族)の実態及び相続人の範囲のご説明に続きまして、法定相続分と相続対策の必要性について、ご説明させて頂きます。

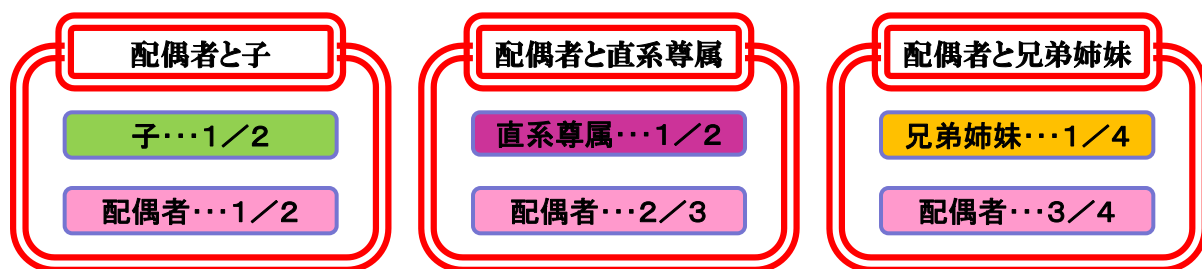
法定相続分とは・・・

民法で「このように財産を分けるのが一番良い」と決めている分け方です。法定分割で分けたそれぞれの法定相続人の取り分を法定相続分と言います。

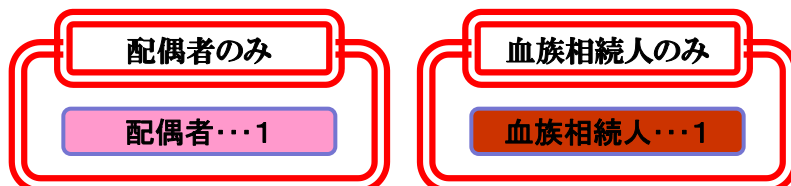
遺産の分割は、必ず法定相続分で行わなければならない訳ではありません。

但し、法定相続分は、相続税額を求めるときや、遺産分割協議が相続人同士の話し合いで合意しない場合の法律上の指標となりますので、しっかりと理解しておく必要があります。

◇法定相続人が・・・



◇直系尊属とは父・母、祖父母等

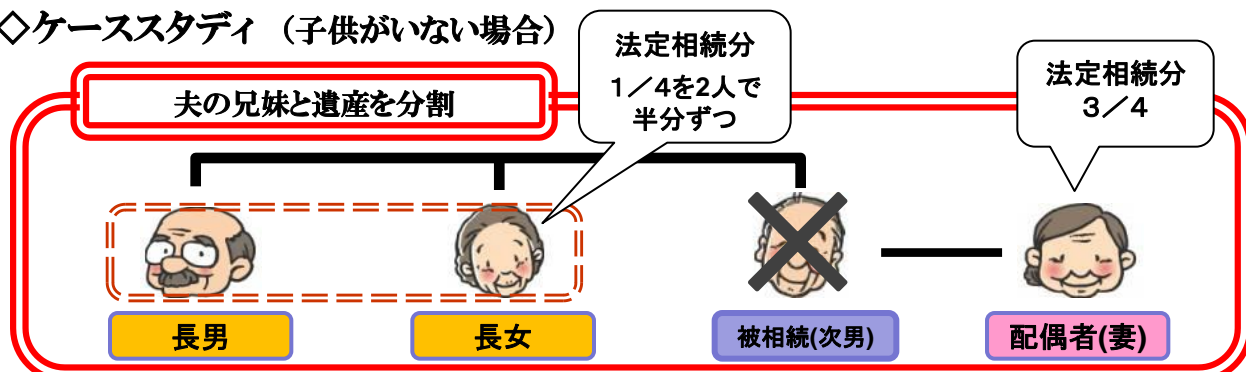


◇血族相続人とは配偶者以外の相続人
優先順位：子・孫＞父母・祖父母等＞兄弟姉妹

※1 同順位の血族相続人が複数いる場合、各人の相続分は原則均等となります

※2 誰も相続人がいない場合、財産は原則国庫へ帰属します

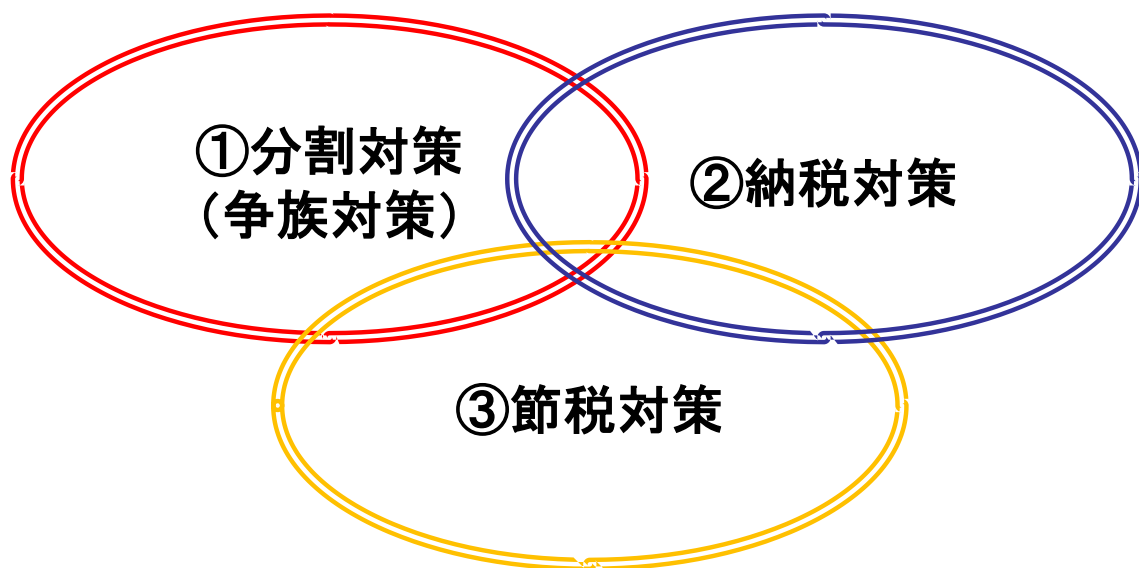
◇ケーススタディ (子供がいない場合)



★ポイント★ このようなケースの場合、次男が生前に「全ての財産を妻に渡す」旨の遺言を作成しておけば 全ての財産を妻に渡すことが可能。なぜなら、兄弟姉妹には、遺留分を主張する権利が無いから。



相続対策で考えなければならないこと



・・・ 相続対策の必要性 ・・・

①分割対策(争族対策)

相続財産が現金だけなら分け易いが、自宅やアパートなどの不動産のように、簡単に分けられない物もあるので、争わずに分ける方法や仕組み(遺言の作成や生命保険の活用等)を検討しておきましょう。

②納税(資金)対策

相続税を納税する為には現金の準備が必要になります。
暦年贈与、不動産の売却、生命保険の活用などにより、納税資金をどのように賄うかについて検討しておきましょう。

③節税対策

生前に暦年贈与等により現金を贈与したり、土地の評価圧縮(土地の有効活用や資産の組み換え等)について検討することで、所有財産もしくは相続税額自体の圧縮が出来ないか検討してみましょう。

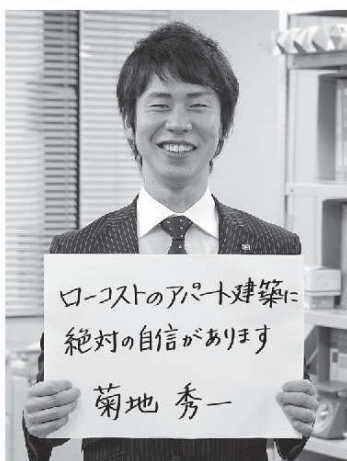
★ポイント★

分割対策・納税対策・節税対策の3つ全てについて、バランス良く準備することが大切です。どれかひとつに隔たると効果以上の弊害が生じることも・・・

次回のテーマは「相続税増税に向けた対策」です



アパート・マンション建築、 サブリース管理まで、賃貸経営のことなら アミックスの「銭湯サポート倶楽部」に おまかせください。



銭湯
サポート
倶楽部

銭湯サポート倶楽部では浴場経営のためのさまざまなサポートを行っています!

○浴場施設の修繕 ○公的補助金の申請及び施工 ○集客アップのためのイベント ○休遊地の資産活用
○事業転換への総合コンサルタント ○アパート・マンションの一括借り上げ ○相続税対策 ○浴場カレンダー作成

 **Amix**

銭湯サポート倶楽部/株式会社アミックス大塚営業所
東京都豊島区北大塚2-18-8大塚エースビル302
株式会社アミックス本社 〒104-0031 東京都中央区京橋1-10-7

TEL. 03-**5961-4126** ヨイフロ