訪日仏人の部屋探しを支援

ケノディア　3点ユニットでも家具付きで満室

ケノディア
（東京都中野区）
小田奉路社長（38）

訪日フランス人の生活サポートを行っているケノディア（東京都中野区）は、日本語学校の紹介と同時に、住居探しの実績を着実に増やしてきている。

現在は年間で120～150人を、オーナーとつないでいる。物件のほとんどはゲストハウスだ。小田奉路社長は「初期費用や保証人などが必要な一般の賃貸住宅への入居は、彼らにとってハードルが高すぎる。家具も付いているゲストハウスのオーナーに直接コンタクトを取り、入居先を決めている」と話す。

空室が目立ち始めた賃貸住宅のオーナーにゲストハウスへの転用を提案し、満室になった事例もある。築30年が経過した全20戸ほどのマンションだ。20㎡前後でバストイレ一緒ということもあり当時は半数以上空室だったが、3点ユニットを気にしない外国人であれば入居が決まりやすいのではないかと考えた。オーナーに交渉して各戸に家具と家電をしつらえたことで、現在では外国人が半数を占める。

小田社長は「空室で困っている物件こそ、外国人だからという理由だけで入居を断るのではなく、受け入れるためにどうしたらいいか考えてほしい」と語った。

陶板壁材を屋根に利用する工法開発

鶴弥

鶴弥（愛知県半田市）は、陶板壁材の「スーパートライWall」を、屋根材として利用する工法を開発した。今年10月より発売する。

従来の粘土瓦は、屋根材として耐久性・高級感があり利用されてきているが、常に軽量化や施工の省力化が求められている。同社は、この傾向と将来のZEH対策にも屋根の断熱性の向上が求められると考え、屋根材の工法に断熱材のポリスチレンフォーム（EPS）を組み込んだ。

当工法は、EPSを下地材に、専用固定金具、金具陶板接着材、目地クリップで形成される。また陶板が大判で中空形状であるため、省力化とともに、屋根重量の軽量化も図れる。実生産は断熱材メーカーのカネカケンテック（東京都千代田区）が担当する。

事例に見る 相続税還付

側方路線に一部のみ接する土地の評価

●岡野雄志プロフィール●
税理士。早稲田大学商学部卒業。2005年、横浜市に事務所を設立。2015年2月に新横浜駅の事務所に移転した。全国各地で300件（2015年12月現在）の相続税還付を成功させる。2015年12月「土地評価を見直せば相続税はビックリするほど安くなる」を出版。

今回は、二つの路線に接する土地の評価をする際の注意点を紹介します。

土地が正面と側方の二路線に接する場合、通常に比べて利便性がよくなると考えられるため、その分土地の評価額が高くなります。具体的には、以下の算式にあてはめて、側方路線に接する分の価値を加算します。

【算式】（正面路線価×奥行価格補正率＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率）×地積

路線価とは国税庁で定めた道路に面する標準的な宅地の1㎡当たりの単価をいい、奥行価格補正率は土地の奥行距離の使いにくさに応じて定められている補正率をいいます。側方路線影響加算率は、地域性や道路形状を考慮して側方路線の接する価値を算出するための補正率です。

さて、今回皆さんにお伝えしたい注意点は、この算式が、側方路線に接している距離と土地の奥行距離が同じである土地を想定しているということです。

図のように、評価対象地の一部のみが側方路線に接している土地は、通常の式にあてはめると、側方路線の価額も奥行距離分（10m分）加算されることになります。しかし、実際に側方路線に接している部分は一部（2m）のみであり、このままでは8m分過大に評価されてしまいます。

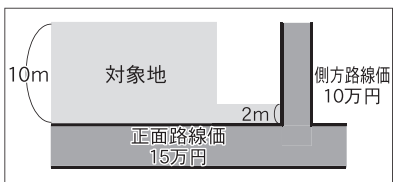
そこで、実際に側方路線に接している2m分の本来の価値へ調整するために、2m／10mを側方路線影響加算率の後で乗じる必要があるのです。

側方路線影響加算率の調整を行わない場合（A）と行う場合（B）とでは、（A）が15万3000円／㎡、（B）が15万600円／㎡と、1㎡当たり2400円もの差が生まれてしまいます。算式の通り、この後土地の評価額を出す際には、1㎡当たりの価額に地積を乗じていくため、所有する土地が大きいほど、評価額の差も大きくなっていくのです。

申告の中できちんと図面を引いてみると適用可能であったという土地もございます。

相続した土地に適用可能であれば、還付請求を行うことが可能ですので、ぜひ一度、専門家にご相談してみてはいかがでしょうか。

（毎月第3週掲載）



（A）調整なし
15万円×1.0＋（10万円×1.0×0.03）
＝153,000円

（B）調整あり
15万円×1.0＋（10万円×1.0×0.03×2／10）＝150,600円

※普通住宅地区の場合

今週の玄関ネタ

直感で購入したいわく付き物件

元は暴力団事務所？ 壁の下にはなぞの鉄板が

◆「ヤクザが住んでいたことを知って購入したのですか？」と近所の人に目を丸くして驚かれるほどの、いわく付き物件を手にしたのは中村ゆきオーナー（川崎市・43）。4500万円は下らない物件が3280万円という破格の値段で売り出されていた当時、「すでに退去済みだし、店舗付住宅に建て直しても収益性が見込める。よし、買いだ！」と自分の直観力で購入。早速、リフォームに着手しようと、扉前に設置された壁をめくると、なんと、急な襲撃に備えてか、鉄板が2枚も入っていた。入居から半年がたっても、関係者の来訪や届き物があったというが、普通の投資家であれば、手が出しにくいこうした物件も、中村オーナーは決してひるむことはない。まさに、リスクを生かした投資術に、こちらも目を丸くする。

夜の室内に見知らぬ男が ホテルで起こった恐怖体験

◆海外ならではの恐怖を体験したのは、アンティーク調の照明器具の製造販売を行うサンヨウ（埼玉県志木市）の齋藤拓郎氏（43）だ。恐怖といっても、よくあるスリやボッタクリではない。年に一回は訪れるアンティークの本場イギリスのホテルで事件は起きた。夜、うとうとと眠りについたころ、人の気配を感じ飛び起きてみると、何と酔っ払った見知らぬ外国人が自分の部屋に入ってくるではないか。「Get out!!」と、追い出そうとするが、「It is my room here!」と鍵を見せてくるので、もう、大慌て。結局、同じ部屋の鍵を渡してしまったフロントのミス。「ボーイに問い詰めても謝罪一つなし。文化の違いを感じました」と、日本のサービスの質の高さを改めて感じさせられる一件であった。

入居者に連絡を入れて、親身に事情を聞き、相談に乗ることもあるという。管理会社や家賃の保証会社にも入っているが、わざわざこのような手間のかかることをしているのかというと、それは自分自身の学生時代の経験にある。地方で大学生活を送っていたとき、隣にオーナーが住んでいた。自分が家を空けることがあれば、その旨伝えて、荷物を預かってもらうこともしばしば。「なぜ滞納が起きたのか事情がわかれば、待つことができます」と、高梨オーナーが語るように、コミュニケーションの大切さをあらためて感じる。

知恵の泉

◇デザイン会社セルディビジョン（神奈川県横浜市）が年賀状代わりに作ったオリジナルかるた。

▶いろは歌になぞらえて、自社紹介をしている

自社保証会社を設立するなら
ニッポンインシュア
業務は私たちが代行します。
自社保証会社とは･･･
自社で入居者の家賃債務保証を行う為に設立する会社です。
自社で審査基準を設定することができるため、入居率の向上につながります。また、新たな収益の確保ができます。
保証会社の業務である審査業務、督促業務、裁判手続きなどは弊社にお任せください。
そのほか、外国人向け、高齢者向けサービスも取り扱っております。
まずは資料請求を。
ニッポンインシュア 株式会社
お問合わせ営業部 092-726-1080 092-726-1082
URL: http://nipponinsure.jp

A社の事例
管理戸数1万戸
（賃料平均6万円）、
初年度通期で3500万円の売上アップを実現。
【本　　社】福岡県福岡市中央区天神二丁目14番2号　福岡証券ビル6階
【東 京 支 店】東京都千代田区有楽町1丁目12番1号　新有楽町ビル3階
【神奈川支店】神奈川県藤沢市藤沢223番2号　ユーミー藤沢センタービル2階
【新 潟 支 店】新潟県新潟市中央区米山2丁目7番19号　ITPケヤキビルⅡ 2階