

オーナ様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

KAZUSAYA TIMES



2023年
Vol 3

巻頭特集 成年後見制度について

◆今号のピックアップ◆
～記事～

- ・NISAの抜本的拡充・恒久化について
- ・パークダイレクト導入について

目次

成年後見制度について	…2
NISA の抜本的拡充・恒久化について	…3
高圧電力の一括受電契約について・水害による被害の例と対策	…4
パークダイレクト導入について・研修会実施報告	…5
除草について	…6
賃貸住宅修繕共済について	…7
マルチテナント型物流施設・つくばエクスプレス延伸の続報	…9
当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介	…10

成年後見制度について

成年後見制度とは？

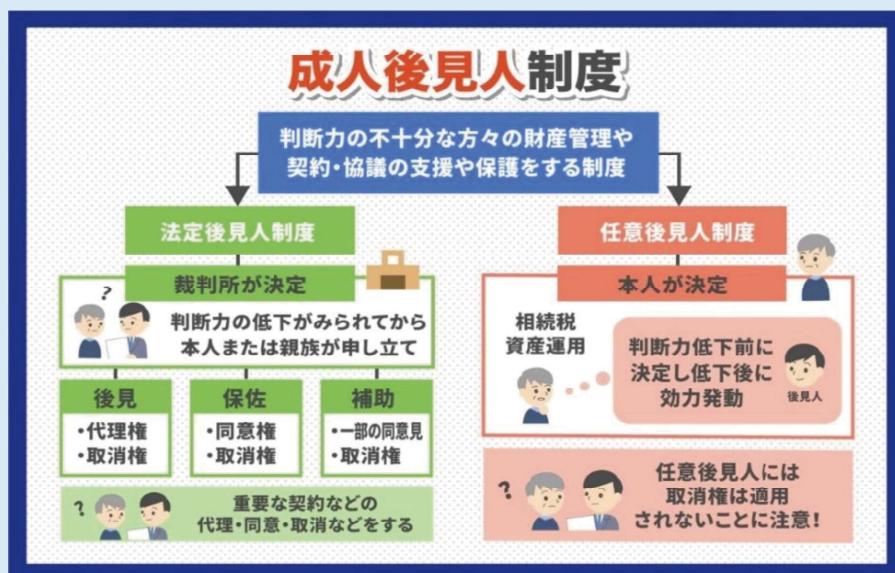
認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、身のまわりの世話のために介護などのサービスや施設への入所に関する契約を結んだり、遺産分割の協議をしたりする必要がある場合、自分でこれらのことをするのが難しい場合があります。また、自分に不利益な契約であってもよく判断ができずに契約を結んでしまい、悪質商法の被害にあうおそれもあります。

このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援するのが成年後見制度です。

大きくわけると**法定後見制度**と**任意後見制度**の2つの制度があります。



法定後見制度と任意後見制度の違いとは？



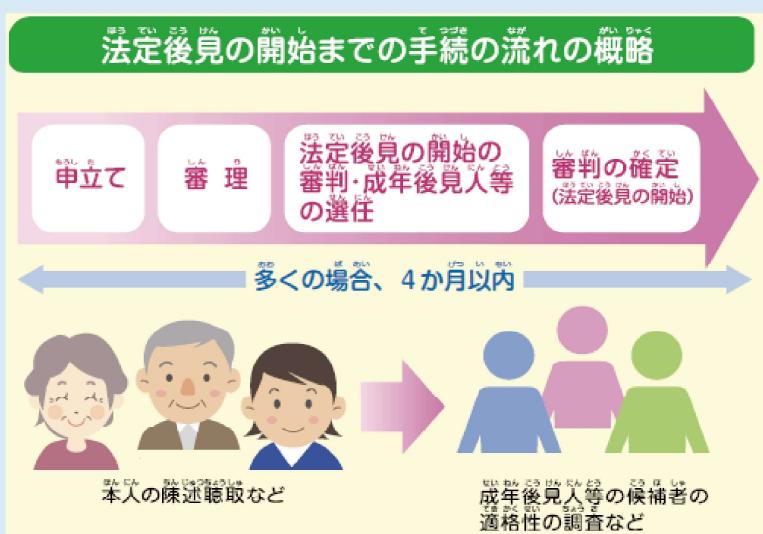
法定後見制度では、家庭裁判所が個々の事案に応じて成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)を選任し、その権限も基本的に法律で定められているのに対し、任意後見制度では、本人が任意後見人となる方やその権限を自分で決めることができます。



法定後見制度を利用する場合

審理期間については、個々の事案により異なり、一概には言えませんが、多くの場合、申立てから法定後見の開始までの期間は、4か月以内となっています。
鑑定手続きや成年後見等の候補者の適格性の調査、本人の陳述聴取などのために、一定の審理期間を要することになります。

また法定後見が開始された後で、制度の利用をやめることは、本人の判断能力が回復したと認められる場合でない限りできません。



NISAの抜本的拡充・恒久化について

『NISA』ってなに？

NISAは別名少額投資非課税制度ともいわれ、毎年一定金額の範囲内で購入した投資信託等の金融商品から得られる利益が非課税になる制度です。

1 非課税保有期間の無期限化

非課税保有期間に制限がなくなり、ライフスタイルに合わせた資産運用の計画が立てやすくなります。

2 口座開設期間の恒久化

口座開設期間恒久化により、好きなタイミングで口座開設が可能となります。

3 投資枠増額及び非課税保有限度額新設

これまで年間40万円までの運用が限度でしたが、最大毎月10万円の積み立てで年間120万円までの運用が可能となります。

4 つみたて投資枠、成長投資枠の併用可

つみたてNISAと一般NISAの投資枠併用が可能になりました。運用スタイルに合わせ、インデックス型投資や成長型投資枠を活用するなど戦略の幅が広がります。

5 非課税保有限度枠の再利用

取得した金融商品を売却した場合、取得価額分の非課税枠が復活します。

【活用における留意点】

非課税枠の再利用が可能になりましたが、マイホームや教育資金等、大きな資金が必要になる場合は売却よりも預貯金等を活用することが良いケースもあります。また、成長投資枠を活用する際、短期的な利益追求のため売買を繰り返してしまうと、長期・分散・積立や複利の効果が得にくくなります。つみたて投資枠での運用を基本として、自身の運用方針を検討しながら進めていくことが肝心です。

2024年から始まる新NISA制度 の変更点や活用方法とは？



税制改正大綱においてNISA（少額投資非課税制度）の改正案が発表されました。これまでの制度と比較しどのように変わるとか解説します！

図表Ⅰ：2023年までのNISA（引用：金融庁「NISAとは？」）

	NISA（20歳以上）		ジュニアNISA（20歳未満）
	一般NISA	つみたてNISA	2016年4月から
制度開始	2014年1月から	2018年1月から	
非課税保有期間	5年間	20年間	5年間 ※ただし、2023年末以降に非課税期間が終了するものについては、20歳まで非課税で保有を継続可能
年間非課税枠	120万円	40万円	80万円
投資可能商品	上場株式・ETF・公募株式投信・REIT等	長期・積立・分散投資に適した一定の投資信託 ※金融庁への届出が必要	一般NISAと同じ
買付方法	通常の買付・積立投資	積立投資（累積投資契約に基づく買付け）のみ	一般NISAと同じ
払い出し制限	なし	なし	あり（18歳まで） ※災害等やむを得ない場合には、非課税での払出し可能
備考	一般とつみたてNISAは年単位で選択制 2023年1月以降は18歳以上が利用可能		2023年末で終了

図表Ⅱ：2024年からのNISA（引用：金融庁「NISAとは？」）

	つみたて投資枠 併用可	成長投資枠
年間投資枠	120万円	240万円
非課税保有期間 ^(注1)	無期限化	無期限化
非課税保有限度額 ^(注2) (総枠)	1800万円 ※簿価残高方式で管理（枠の再利用が可能）	1200万円（内数）
口座開設期間	恒久化	恒久化
投資対象商品	積立・分散投資に適した一定の投資信託（現行のつみたてNISA対象商品と同様）	上場株式・投資信託等 ^(注3) ①整理・監理銘柄②信託期間20年未満、高レバレッジ型及び毎月分配型の投資信託等を除外
対象年齢	18歳以上	18歳以上
現行制度との関係	2023年末までに現行の一般NISA及びつみたてNISA制度において投資した商品は、新しい制度の外枠で、現行制度における非課税措置を適用 ※現行制度から新しい制度へのロールオーバーは不可	

（注1）非課税保有期間の無期限化に伴い、現行のつみたてNISAと同様、定期的に利用者の住所等を確認し、制度の適正な運用を担保

（注2）利用者それぞれの非課税保有限度額については、金融機関から一定のクラウドを利用して提供された情報を国税庁において管理

（注3）金融機関による「成長投資枠」を使った回転売買への勧誘行為に対し、金融庁が監督指針を改正し、法令に基づき監督及びモニタリングを実施

（注4）2023年末までにジュニアNISAにおいて投資した商品は、5年間の非課税期間が終了しても、所定の手続きを経ることで、18歳になるまでは非課税措置が受けられることとなっているが、今回、その手続きを省略することとし、利用者の利便性向上を手当て

さらに詳しい情報は…

金融庁 NISA特設サイト

<https://www.fsa.go.jp/policy/nisa2/index.html>



高圧電力の一括受電契約について

従来各戸ごとに契約していた低圧契約をまとめて単価の安い高圧電力で契約して共用部の電力が安くなることがあります。一番のメリットは電気代の削減です。オーナー様の電気代が安くなる契約と、入居者の電気代が安くなる契約があります。共用部で適用した場合、電気代が最大で50%の削減になる場合があり、入居者で削減する場合は各家庭で5%程度の削減が見込めます。



しかし、すべてがメリットだけではなく、デメリットもあります。高圧電力を各戸へ低圧で分配する変電施設の設置が必要で減価償却等の観点から10年間の長期にわたる契約をしなければなりません。



水害による被害の例と対策

近年、異常気象により集中豪雨などの水害が発生することが多いため、水害対策をしておくことが大切です。ここでは、台風や豪雨に備えた賃貸経営をするために、水害の被害例や対策を紹介していきます。

雨漏り

集中豪雨による影響で起こりやすいのが、雨漏りの被害です。屋根や壁の防水加工が維持できているか、不具合がないかをチェックし、台風などが来る前に修繕をおこなう対策がベストです。



水漏れ

自然災害が発生すると、污水管や排水管が詰まり、排水溝から水が逆流して水漏れが起こることがあります。

逆流防止には、排水溝を塞いでおく対策が基本です。また、側溝にゴミや土が溜まると排水が滞ってしまうので、まめに掃除をすることも対策になります。



自然災害はいつ起こるか分かりません。毎年水害が各地で起こっており、安全と言い切れる地域もないのに、対策をしておくことが重要です。

パークダイレクト導入について

2023年4月より一部の月極駐車場にてパークダイレクトを導入致しました！

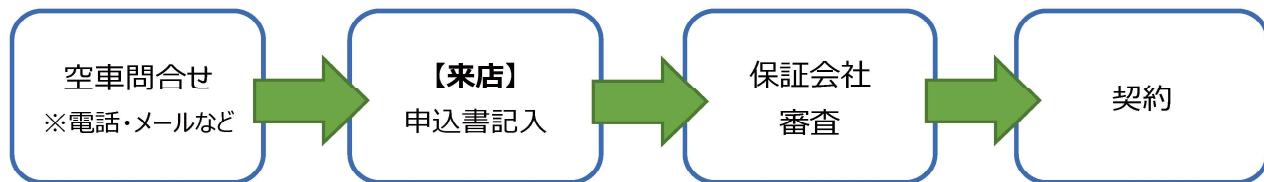
パークダイレクトとは？？？

パークダイレクトは、オーナー様より管理委託をいただいている月極駐車場の募集・審査・契約などを一元管理できるサービスです！

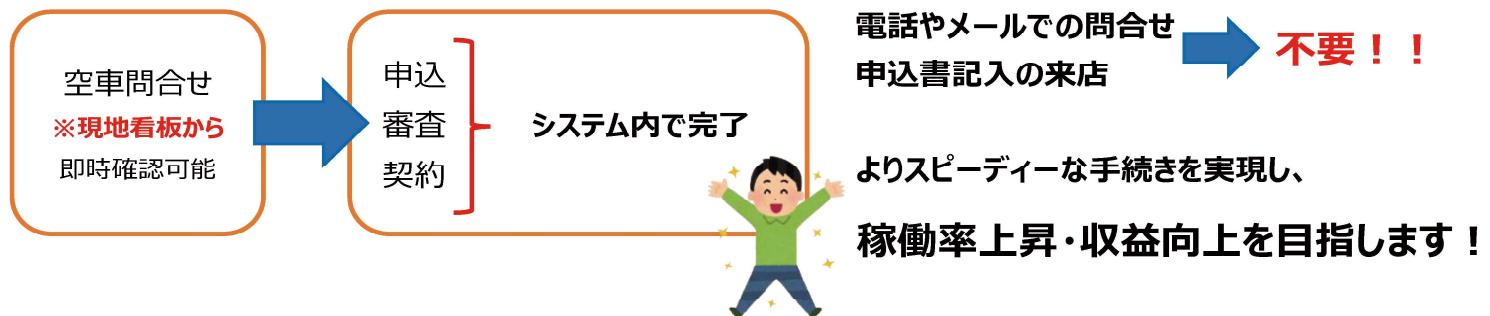


パークダイレクトの導入によって、お客様の契約までの手続きが大幅に短縮されました！！

<これまでの契約>



<パークダイレクトでの契約>



研修会実施報告

入社2年未満の社員を対象に、外部講師や先輩社員による研修会を実施しました！

外部講師からは自分自身への理解とお客様への対応の仕方を、先輩社員からは室内的修繕などについてを、それぞれ学びました。



研修会で学んだことを自分自身の持ち場で最大限に活かして活躍してくれることを期待します！！



除草について

除草は定期的に必要なメンテナンスのひとつです。

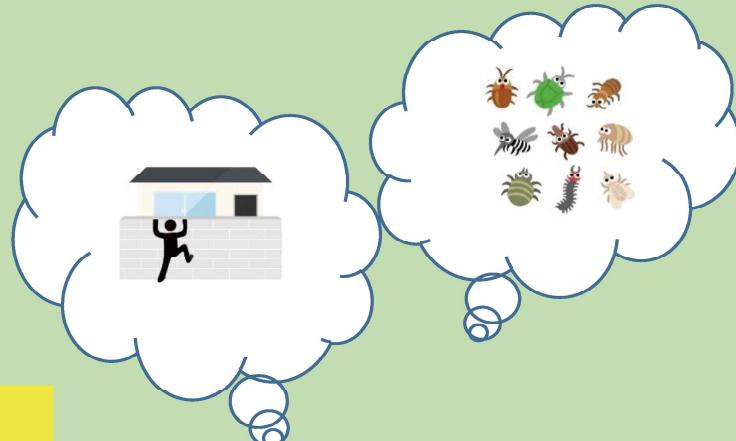
草むしりを怠り、草が伸び放題・荒れ放題になると、害虫の被害だけでなく、空き巣に狙われやすくなるなど、さまざまなトラブルのもととなります。

とはいっても、草むしりは労力のいる大変な作業。特に足腰が弱いお年寄りや、なかなか時間が取れない人にとっては、取り掛かりにくいのも現状です。



除草をするメリット

- ①家全体のイメージアップにつながる
- ②害虫予防につながる
- ③空き巣予防に活かされる



茨城県では空き巣の被害が急増中です！！

住宅侵入窃盗事件発生状況

令和5年4月末 400件(前年比+147件)



※【住宅侵入窃盗】
空き巣：家人等が不在の住宅の屋内に侵入し金品を盗むこと
忍込み：夜間家人等の就寝時に住宅の屋内に侵入し、金品を盗むこと
居空き：家人等が在宅中に住宅の屋内に侵入し、金品を盗むこと

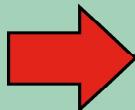


※茨城県警察HPより資料抜粋

除草のご案内



before



after

早めの対策が必要です！！

除草や害虫・害獣駆除などお気軽にご相談ください。お見積りは無料です。
まずはお気軽にお問合せください。

管理部まで TEL 029-821-0226

賃貸住宅修繕共済について

◆賃貸住宅修繕共済とは……

全国賃貸管理ビジネス協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の2団体が協力して立ち上げた賃貸住宅の大規模修繕に備える共済制度のことです。計画的な資金の積み立てを共済制度を利用することで**分譲マンションと同様に共済掛金を損金計上で積み立てることが可能**となり、個人事業主が陥る修繕費用の不足を是正、長期的に建物を適切に管理することが出来るようになります。



◆修繕費の確保は建物の健全な管理に必要！

築年数が経つと外観の劣化などにより、周辺の新築物件と比べた場合に見劣りしてしまい競争力が低下してしまいます。入居者が見つからない場合、家賃収入が得られないので、収益が下がってしまいます。そうすると、大規模修繕が必要な時に資金を確保することが出来ず一層の老朽化が進み、更なる競争力の低下となってしまい負のスパイラルに陥ってしまいます。そうならない為にも計画的な修繕・資金管理が必要不可欠です。



◆賃貸住宅経営で発生する修繕とは？

賃貸物件は建築から年数が経つにつれ劣化・老朽化が進み、避けることが出来ません。そのため、賃貸住宅経営においてはどのような修繕費用がどの程度、どの頻度で必要になるのか知ることは重要です。修繕は大きく分けて①入退去に伴う原状回復工事②設備の不具合や突発的な事故等で被った補修費用③古い設備の入れ替えやリフォーム工事等の予防修繕④経年劣化に伴う外壁・屋根などの修繕を行う大規模修繕に分けられます。その中でも大規模修繕は数十年に1度と頻度は低いものの金額が高額になります。本共済では金額が大きくなる大規模修繕工事が共済の補償対象となります。



原状回復
(賃借人退去時)

入居者の退去時に
発生する修繕

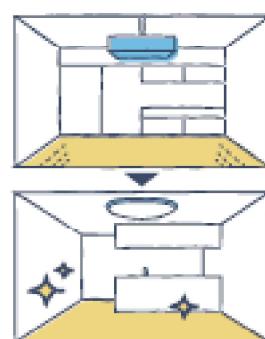
数万円～20万円程度



補修
(都度)

設備の不具合や突発的な事故、災害などで
被った破損部分の補修

数万円～数十万円程度



予防修繕
(1年～数年に1回、退去時)

古い設備の入替や室
内リフォーム、シロア
リ対策等

数万円～数十万円程度

共済の補償対象



大規模修繕
(数年～数十年に1回)

経年劣化による外壁、屋根など
の修繕

数百万円～2千万円程度

上記共済は代理店の「上総屋不動産」から加入できます！

詳細は……管理部まで TEL : 029-821-0226



◆賃貸住宅修繕共済が利用できる箇所

現在は【外壁】【軒裏】【屋根】の3か所が補償対象になり、その他の修繕には利用できません。しかし、今後、利用者のニーズが高いとされる給排水設備や水回り修繕などへの拡充も検討を進めております。



補償対象の修繕箇所は3つ



◆賃貸住宅修繕共済の加入条件と注意点

この共済ですが賃貸物件を持っている全てのオーナーが加入出来るものではありません。加入条件については以下の通りとなっております。

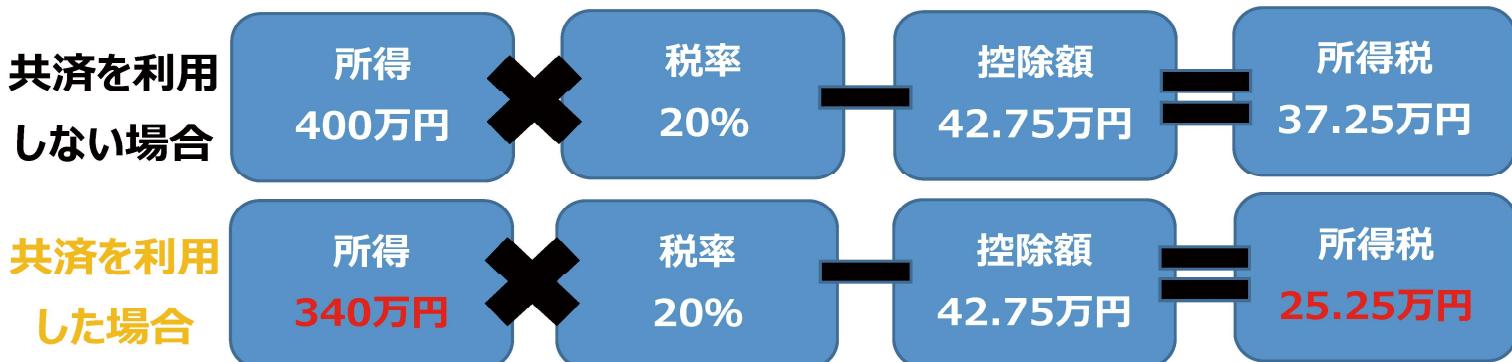
加入条件

- 賃貸住宅または店舗等併用住宅であること（※住居部分の床面積が50%以上であること）
- 木造・軽鉄の場合 新規加入時に築年数が30年以内であること。
- それ以外の場合 新規加入時に築年数が40年以内であること。

◆賃貸住宅修繕共済のメリット

本共済の一番のメリットは共済掛金は支払った年の経費として計上可能です。共済を利用すれば、オーナー様の所得税率が20%で1年間で60万円を共済掛金にすると仮定した場合、1年間で12万円の所得税が削減されます。個人・法人いずれも加入可能で契約は50年まで継続可能です。

経費計上例：所得が年間400万円・共済掛金を1年間で60万円掛けた場合



◆注意事項

- システム利用料金として未経過共済掛金残高の1%が毎年かかります。
- 決済サービス手数料（200円）が口座引き落とし時にかかります。
- 本共済は期間中に解約したり、満期を迎えても、協賛掛金の返戻はありません。
- 修繕を実施する業者は、代理店（上総屋不動産）が指定する業者となります。

1年間で12万円の所得税が軽減されます。

本共済のその他のメリットについては同封している
「賃貸住宅修繕共済のチラシ」をご覧ください！！

マルチテナント型物流施設

つくば市に続々とマルチテナント型物流施設が開発されています。

交通の利便性が高く、地域住民の利用可能なカフェテリア等の設備が併設されるケースもあり、人気を博しています。

2023年4月に「DPLつくば中央」が大和ハウス工業株式会社にて竣工され、2023年8月には「つくばロジスティクスセンター」がオリックス不動産株式会社にて竣工予定です。

これら物流施設の開発が進むことは、つくば市発展の一因となっています。



DPLつくば中央（つくば市御幸が丘）



つくばロジスティクスセンター
(つくば市東光台) 完成予想図

つくばエクスプレス延伸 続報！

土浦・筑波山・茨城空港・水戸の4つの候補で検討されていたつくばエクスプレスの延伸について、県の第三者委員会は3月、【**土浦方面**】を延伸先とする提言書をまとめました。

◎最短距離で、JR常磐線に接続できる

ことから、経済面などの効果と費用のバランスを考慮した判断としています。



つくば市・土浦市は、県内でも転入が多く、人口が増加傾向にあります。

鉄道沿線の駅周辺の更なる発展によって地域が活気づくことを期待しましょう！



当社仲介店舗のご紹介



【クオリティ・オブ・ライフ 土浦支援教室】

この度、弊社でご成約頂いたお客様をご紹介いたします。「クオリティ・オブ・ライフ 土浦支援教室」さんでは放課後等ディサービスを行っております。主に6歳～18歳の児童を対象として、学校の授業終了後や休校日に通う療育機能・居場所機能を備えた福祉サービスです。無料見学も行っているようなので興味がある方はホームページから相談してみてください。

所在地 : 土浦市千束町10-12 遠山ビル

営業時間 : 平日10:00～19:00 土曜・長期休み 9:00～18:00

アクセス : JR土浦駅から徒歩20分 連絡先 : 029-879-5916

ホームページ : <https://qol-tsuchiura.jp>

スタッフ紹介



あだち ゆうじ
足立 雄二

迅速な精算業務とお客様のニーズに沿ったお部屋作りを中心かけております。



たなべ ひろあき
田邊 博瑛

原状回復時などに工夫を入れ、室内の雰囲気を良く見せられる様に考え、ご提案させて頂きます。



いさわ ようへい
伊澤 陽平

室内だけでなく、共用部についても入居者様に満足いただける空間作りを心掛けます。



おおたけ けんた
大竹 健太

知識や経験を活かし入居促進に繋がるご提案をさせて頂きます。

原状回復チーム



いとう つかさ
伊藤 つかさ

基本的な事柄を疎かにせず、日々の積み重ねを大切に仕事に取り組んでいます。



なかざわ さき
中澤 咲紀

正確かつ分かりやすい更新案内と、丁寧な対応を意識して業務に取り組んでおります。

契約チーム



おの さとみ
小野 里美

分かりやすく、丁寧にお客様に寄り添った対応と仕事に取り組んでおります。

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



4棟一括売アパート
つくば市観音台

1億9,050万円

満室時想定利回り/8.99%

■交通/つくばエクスプレス線「みどりの」駅約5.3km

■間取/1LDK×4 2DK×6
1DK×1 2K×9 2DK×3
2LDK×5 3LDK×2
合計30戸

■構造/鉄骨造2階・木造2階

■築年月/H5年6月 H7年8月
H10年3月 H11年9月

■建物面積/1270.82m²
■土地面積/2516.35m²

■取引形態/媒介



2棟一括売アパート
稲敷郡阿見町鈴木

8,500万円

満室時想定利回り/10.23%

■交通/JR常磐線「荒川」駅
約6.1km

■間取/3DK×8 2DK×6
合計 14戸

■構造/鉄骨造スレート葺 2階

■築年月/H12年6月

■建物面積/823.77m²

■土地面積/1,240.25m²

■取引形態/媒介

