

熊本で最も信頼される不動産会社になろう！

2016年12月発行 第83号

熊本でがんばる不動産会社からのおたより

つつみ @ 通信



地震に振り回された2016年も残りわずか、みなさまそれぞれの職場やご家庭は平穏を得られましたでしょうか？私は「日常をとりもどそう」をモットーに仕事にプライベートにと震災後、積極的な行動を心がけて参りました。その成果があったのか、現在は家庭もわりと円満で、お仕事も忙しくさせていただいています。これからはお客様の要望により良く応えられる職場の体制づくりを進めてゆきたいと考えております。そろそろ経営者らしくならないと社員さん達にも悪いですからね。また、今後増えていく「不動産の相続」についての相談の受け皿になれるよう、学んだことを生かしていく所存です。

◆ 今月の不動産

【 熊本市中央区国府3丁目 店舗付住宅 】



以前から相談を受けておりました熊本市中央区国府、八王寺通りの店舗付住宅を販売することになりました。現在、1階は食品製造業の工場兼店舗として賃貸しており、賃料収入があります。そして2階、3階が6LDKの住居になっております。このような物件を購入する場合、基本的には住居部分を住宅ローン、店舗部分を事業用ローンで組む事が一般的です。しかし、金融機関によっては住宅部分が全体の1/2以上であれば全額住宅ローンで購入可

能な場合もあります。3千万円のローンを35年返済、現在のフラット35の金利1.50%で組めた場合、月額の返済額が91,855円。別途、固定資産税や維持修繕費がかかりますが、おおよそ12万円以上の家賃収入があれば家賃±0どころか収支が黒字になります。資金調達のマジックですね！最初の不動産投資に住宅ローンを活用するのもひとつのテクニックです。ちなみに私も所有する自宅兼事務所は住宅ローンで購入しておりますよ。

株式会社リアルサービスの経営理念

- 一 わたし達は、お客様が幸せになるお手伝いをいたします。
- 二 わたし達は、不動産の仕事を通じて地域社会に貢献します。
- 三 わたし達は、不動産のプロとして誇りをもって働き、仲間達とその家族の幸せを守れるよう日々努力します。

株式会社リアルサービスの行動指針

- 一 わたし達は、お客様に嘘をつきません。
- 二 わたし達は、お客様にとってどのような不動産が必要か真剣に考えます。
- 三 わたし達は、その不動産はどのような利用のされ方がふさわしいか真剣に考えます。

例年 8 月に行っております法人会の小学生への租税教育活動ですが今年は震災の影響で 11 月 5 日の土曜日に開催されました。今回はゴールデンウィークも無かったであろう子供達に少しでも楽しんでもらおうという気持ちも込めて荒尾市のグリーンランドにおいて決行。

午前中に税金クイズを行い、お弁当を食べて、その後は引率の法人会青年部の指導の下、フリーチケットで目いっぱい遊び倒してもらいました。グループで話しあい効率的に施設を巡る子供達を追っかけて我々はクタクタ。リフトに乗った子供達に置いてかれ、必死に走る会員も！（汗）

日頃の運動不足と年齢を実感するアラフォー達でした。
毎年、子供達の可愛さと成長を感じるイベントです。



書籍紹介



税理士が教えてくれない 不動産オーナーの相続対策

財産ドック／編著

先日、FC のセミナーで財産ドックの加藤社長のお話を聞く機会を得（東京日帰り）、相続問題における地域の不動産コンサルタントと各専門家の重要性を再認識いたしました。熊本の不動産相続でタクトを振るべくこれから動き出しますよ～！

「目次」より

- ・相続トラブルの 99% は、実は不動産が原因。
- ・税理士は不動産の達人ではない。
- 節税重視の対策が、「相続」を「争続」に変える
- ・税務知識は大切だが最重要ではない。
- 不動産オーナーの相続対策 5 つのポイント
- ・分割、贈与、資産活用。事例に学ぶ不動産相続
- ・先手の対策が「相続トラブル」と「資産の目減」を防ぐ

つつみやすゆきプロフィール

1974 年 7 月 7 日 熊本市中央区水前寺の薬局の 5 人兄弟の長男に生まれる。

[学校] 託麻原小学校、帯山中学校、熊本学園大学付属高校、熊本 YMCA 学院建築課

[経歴] 塗装会社の現場監督から建築設計事務所勤務を経て、福岡の不動産会社で主に売買仲介営業に携わる。熊本の実家の不動産会社に勤務後、平成 18 年に開業・現職。

[資格] 宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター・2 級建築士・C F P

[所属団体] 熊本市南倫理法人会、熊本法人会、熊本学付高校同窓会紫紺会、JAMP 他

わたしの行きつけのお店紹介

【 シャブリベイバー 】

某団体のセミナーで共に学んだ若菜信志さんが店長を務める大阪市北区のレストラン・バー「シャブリベイバー」。宅建マイスター受講研修の折に行ってきました。

注文したスペアリブと手羽元のチューリップ唐揚にワイン、美味しゅうございました。

セミナーの時の話やお互いの仕事の事、熊本地震についての話ができて幸せでした。大阪と熊本と地域は違いますがこれからも互いに良いお店創りに邁進いたしましょう！

■住 所 大阪市北区堂島 1-3-28 堂島セント 1F

Tel 06-6347-1558

■営業時間：18:00～翌 4:00

■店休日 日・祝



株式会社 リアルサービス

〒862-0952 熊本市東区京塚本町 3 番 1 号

Tel 096-283-7772 Fax 096-283-7773

Hp <http://realservice.ne.jp>

E-mail: fp1@realservice.ne.jp

