

オーナーさまのコラム

「ビタミン物語」

第12話「出血が止まらない話」(ビタミン K)

出血しやすかったり、生理で大量出血がある場合の原因のひとつに血液の凝固するのに必要な物質が不足していることが考えられます。

血液の凝固はその物質が不足すると、血液の凝固に必要なタンパク質(蛋白質)が体内でつくられなくなって、出血しやすくなります。

内出血で皮膚上に点の集合の様な「あざ」が現れるのも一例です。その物質とは「ビタミン K」です。

「K」とは Koagulation=血液凝固から命名されました。「ビタミン K」はレバーや海藻、ほうれん草、レタス、ブロッコリー、キャベツ、ニンジンに豊富に含まれております。

最近では「ビタミン K」は「骨」の新陳代謝を高めるビタミンとして注目されております。骨折予防にはビタミン D+ビタミン K+Ca(カルシウム)が必要となります。

今回は「摂りすぎに要注意」です。

真野美容専門学校 評議員 薬剤師 内藤 良太

社員のフログ

映画

最近、昔からの趣味である映画鑑賞に行く機会が増えました。映画館は、館内の換気窓が無く、換気が悪いと思われがちですが、実は、映画館内は感染症が起きないように、定期的に空気を入れ替えるように法律で定められており、換気がしっかりなされている安全な空間です。

20分に1回換気しているそうで、映画1本につき6回は換気されているそうです。

それに加え、おしゃべりは禁止でマスクをしての鑑賞が義務づけられているため、飛沫感染予防も図られ、安心して映画を楽しむことができます。

お休みが火曜日・水曜日のため、人気のある映画も、がららの映画館で、ゆっくり楽しんで優越感にも浸れます。加えて、火曜日、水曜日は割引料金で、お得に映画が観れる事も、映画鑑賞に行く機会が増えた理由です。

映画館も同じところではなく、色々な映画館で鑑賞するようにしています。なぜかというと、映画館付近の散策やその土地のチェーン店ではない定食屋さんに行くことも楽しみの1つとしています。会社員が多くいるお店を選ぶとあまり外れはありません。

元々お休みを寝て過ごすことが好きではないため、休日も毎日会社に行く時間に起きるようにしています。そのため、午前中に1本、付近の散策しながら、お昼を食べて午後1本観ることも可能です。そんな日は、とても休みを満喫できたと思え、充実感に浸ることができます。

今後も、ストレス発散・お客様との会話の種として、安全な映画鑑賞を続けていきたいと思えます。

本店管理営業部 管理課長
根本 信幸

税務 困ったこと 相談 (無料) !!

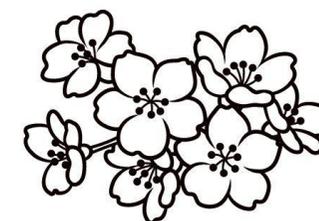
懇切丁寧にわかりやすく実益を目指して。
お気軽に信和不動産までご相談下さい。

社長 小林幸孝(上級相続アドバイザー)

地域生活情報誌
Vol. 170
2022



だ
い
たら
ぼ
ち



創業70周年



～私達の喜びはお客様の笑顔です～

信和不動産株式会社

SHINWA

お部屋探しは 信和のホームページで! ▼

<https://www.0007.co.jp>

facebook も更新中 ▼

<http://www.facebook.com/shinwafudosan>

皆様の多様なニーズに即応します。



東松原本店 (井の頭線東松原駅前)

世田谷区松原 5-2-3 信和ビル1階

TEL (03) 3323-0521 / TEL (03) 3323-0525(売買部直通)

梅ヶ丘店 (小田急線梅ヶ丘駅前)

世田谷区梅丘 1-24-2 佐野ビル1階/TEL (03) 3425-6145

<信和グループ>

アパマンショップ東松原店

株式会社レントネット信和

(井の頭線東松原駅前)

世田谷区松原 5-57-7 第1片野ビル2階/TEL (03) 3321-2123



～ 毎週火曜日・水曜日定休～

円満相続シリーズ

ちょっと待った!その賃貸併用住宅



借金をしてアパートを建てると相続対策になると多くの人は思っています。たしかに1億円の借金をしたなら、資産から1億円が債務控除されます。これで相続税が安くなると誤解してしまいます。

借金は返済しなければなりません。ひとくちに35年といっても気が遠くなる時間です。相続税が安くなったと錯覚しますが、相続税が借金と入れ替わったことに気がつく人はいるでしょうか。

借金しても相続税を減らす節税効果は生じません。仮に、資産が2億円で負債が0円とします。2億円-0円=2億円(課税価格)です。この課税価格に対し相続税が課税されます。

銀行から1億円の借金をします。手元にあるうちは資産が1億円増えます。が、借金も1億円あるので、資産と負債が行って来いで借金しても課税価格は変わらず相続税も変わりません。

ならば、借金で得た1億円でアパートを建てたならどうなるか、建築費1億円のアパートの相続税評価額は約70%です。さらに借家権割合が減額され、約5,000万円の評価となります。1億円の借金に対し、資産は5,000万円しか増えません。この差に節税効果が生じます。相続税が安くなるのは借金ではなく、借金で得た現金でアパートを建てるからです。

借金しないで手持ち資金でアパートを建てれば、シンプルで確実な相続税対策になるでしょう。

新築する建物を区分所有登記にしたいと、顔見知りのAさんが相談に見えました。

この登記のメリット・デメリットを話しました。Aさんの賃貸併用住宅の事業プランを聞いて耳を疑いました。

◎1階フロアが自宅部分(自分達の居住エリア) ◎2階3階が賃貸部分で4室(1室賃料12万円) ◎キャッシュフロー(返済後の手取り)10万円 ◎建築費8,000万円、全額借入35年返済。

あまりにも無謀な事業計画です。手漕ぎボートに家族全員を乗せ外洋に出ていくようなもので、転覆したら万事休すです。

新築物件なので取りあえず満室になるでしょう。が、新築の雰囲気など5年がいいところです。キャッシュフローが10万円しかありません。もし、1室でも空室が発生したら「持ち出し」です。2室空いたらさらに持ち出しです。手持資金が底をついたら返済不能、銀行に抵当権を実行(競売)され自宅まで失うこととなります。

相手は建てることしか考えていません。お客様が途中で行き詰まろうが、そんなことは関係ありません。最後は全て自己責任です。

冷静に考えれば賃貸併用住宅の居住部分は、生涯において空室をかかえるのと同じです。仮に全部が賃貸だとしても、全額借入35年返済のアパート経営など綱渡りをするようなものです。

その気になっていたAさんですが、私の話を聞いて冷静さを取り戻し、家族会議をひらきこの事業計画を白紙に戻しました。登記の相談に見えたおかげで間一髪セーフ、Aさんと家族の人生を守ることができました。

有限会社アルファ野口 代表取締役・NPO法人相続アドバイザー協議会評議員
野口 賢次

有限会社アルファ野口 TEL. 044-422-1337 FAX. 044-455-0208
〒211-0012 神奈川県川崎市中原区中丸子538番地メルベージュマルダ1F

センチュリー吉祥寺本町

2路線
利用可能

価格 7,490 万円

JR線「吉祥寺」駅
徒歩7分
井の頭線「吉祥寺」駅
徒歩10分
JR線「三鷹」駅
徒歩14分



所在：吉祥寺本町3
土地権利：所有権
構造：RC造5階建
建築：2001年7月
面積：66.87㎡
取引態様：媒介

☆おすすめポイント☆

- 2016年にリノベーションをし3LDK→2LDKへ変更約17.2帖のゆとりがあるLDKとなりました。
- 平置き駐車場が「使用料無料」でご利用いただけます!
- 角部屋、陽当たり眺望◎
- ペットの飼育が可能です!
- 都心へのアクセス◎新宿へ約15分、渋谷へ約16分
- 「井の頭恩賜公園」まで徒歩7分の好立地!

信和不動産株式会社 担当：津田
TEL:03-3323-0525



※LINEにて新着物件、地域情報等、耳より情報発信中です!! →