

“名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

リード通信

～2017年7月号～

今月の注目ポイント

中区・東区入居率

93.3%

2017年4月末 現在

<賃貸管理コーナー>

空き家を賃貸して活用する！
「減価償却費」活用法理由

<業界ニュース>

空室率20%時代を生き抜く
2017年賃貸市場の入居者ニーズを大公開！

<相続相談コーナー>

Q. 平成25年度相続税改正後の
相続税の実態について教えて欲しい



リードグループ

愛知県名古屋市中区上前津2丁目13番19号
アーク上前津ビル2F

TEL : 052-253-8181

リードグループ

検索

今月の主な内容

- P,1 お世話になります
- P,1 今月のトピックス
- P,2 入居率地域1番を目指して
- P,2 スタッフ紹介
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 ソリューションコーナー

お世話になります

今年は前半から暑い日が多く、体調を崩しそうになりますが、皆様いかがお過ごでしようか。

不動産市況は今まで金融緩和政策が続いており、好調に推移していました。

しかし、ここに来て変化の兆しが出始めています。



リードグループCEOの
服部です

- ①高くなり過ぎた住宅在庫の増加
- ②相続税対策の賃貸アパートの大量供給
- ③不動産価格の急上昇で利回りが大きく低下し、投資の魅力が薄れた

このような状況下で、金融機関の融資姿勢にも変化が見られ、不動産価格も年内で天井を打つことは十分に考えられます。

売るなら今、買うなら年末から来年がチャンスではないかと考えておりますが、皆様はどのようにお考えでしょうか。ぜひリードセミナーにてご意見お聞かせください。

株式会社リードワン
代表取締役 服部富雄

今月のトピックス

相続が『争続』にならない為 ②

弊社では毎月1度、「リード塾」というオーナー様向けの定期セミナーを開催しております。

7月もリード塾を開催致しますので、ぜひともご参加下さいませ。8月開催につきましては、また改めてご案内をさせていただきます。

日時 平成29年 8月 12日 (土)
PM 3:00~5:00
場所 リードグループ本社 2F セミナールーム
住所 名古屋市中区上前津2丁目13-19
電話 052-350-5750
会費 500円

※駐車場 会社北側「ブレザー上前津第2パーキング」無料チケット出ます

一部 3~4時 講師：山内会計事務所 山内新人先生
◇テーマ未定

二部 4~5時 講師：服部 富雄
◇市況報告
◇相続が『争続』にならない為 ②

※テーマは変更になる場合がございますのでご了承ください
※定員になり次第受付を締め切らせていただきます

一ご希望の方一

5時~ 山内先生の個別相談有ります（無料）
服部への個別相談、クレームも受け付けています。



本社周辺地図

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率93.3%
(平成29年4月末 現在)

優先順位1 自社管理物件

入居率を高めるにはまず以下の2つしかありません。

- ①既存入居者の退去を減らすこと
- ②新規入居者を獲得すること

①の退去を減らすためには、ご入居者様満足度の向上を図る必要があります。しかし、賃貸物件の場合は、転勤、卒業などにより一定の退去は必ずあります。高入居率を維持するためには、いかに新規の入居者を獲得するかが非常に重要な問題です。

当社では、管理物件を最重要物件として、優先順位は1位でご紹介しています！

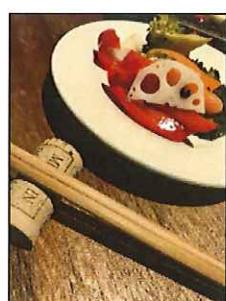
入居者募集から退去までの管理はもちろん、長期の安定経営のサポートを目指します。

店舗紹介

【店舗名】 Butchers Factory(ブッチャーズファクトリー)
【住所】 愛知県常滑市鯉江本町5-93

【コメント】熟成肉の薪火焼・クラフトビールが楽しめるお店です！去年の4月にオープンしたお店で、おしゃれで女性にも人気のお店です。

常滑市の飲食店久田屋系列のお店で、常滑にお住まいの方は、なじみの系列店です。



賃貸管理コーナー



常務取締役
永井 道人

空き家を賃貸して活用する！ 「減価償却費」活用法

「相続した空き家を活用する」「転勤のため自宅を賃貸することにした」家賃収入は入ってきますが、家賃は不動産所得として利益が増えれば、税金がかかります。それでは、利益を減らすためにはどうすればよいのでしょうか？この利益を減らすための秘訣こそが、減価償却費の活用です。

減価償却費というのは、簡単にいうと“モノの劣化代”です。税金の世界では、この“モノの劣化代”を経費として認めてくれます。そしてこの減価償却費には、毎年お金が出ていかないのに、税金上は経費として認めてくれるという特徴があります。空き家を活用して賃貸する場合、家賃収入は入っても税務上の利益が少なくなれば、税金が少なくなり、結果税引き後のキャッシュフローが多く残ります。

これまで自ら使用していたマイホームを賃貸した場合には、購入時における建物の取得価額から、一定の減価償却をしなければなりません。取得価額から差し引く金額は、減価償却制度の改正により、取得した年に応じて次のようにになります。

〔平成19年3月31日以前に取得したマイホームの場合〕

当時の取得価額×0.9×旧定額法の償却率×経過年数

〔平成19年4月1日以降に取得したマイホームの場合〕

当時の取得価額×定額法の償却率×経過年数

経過年数に端数がある時には、6ヶ月以上であれば1年に切り上げ、6ヶ月未満であれば切り捨てて計算をします。なお、自らの居住用（マイホーム）で使用していた建物の場合における償却率は、法定耐用年数の1.5倍の年数に応じた数値を適用することになっています。

そのため、上の計算式に当てはめる償却率は（新旧とも）木造住宅の場合が0.031、鉄骨鉄筋コンクリート造および鉄筋コンクリート造住宅の場合が0.015となります

■ 儻却費の算式

償却費の算式(定額法)

建物購入代金 × 0.9 × 儻却率 × 経過年数

■ 法定耐用年数表（定額法）

| 建物の構造等 | 非事業用 (事業用の1.5倍、マイホーム・セカンドハウス) | | 事業用 (賃貸マンション(居住用)) | |
|-----------|----------------------------------|-------|-----------------------|-------|
| | 耐用年数 | 償却率 | 耐用年数 | 償却率 |
| 木造 | 33年 | 0.031 | 22年 | 0.046 |
| 軽量鉄骨 | 40年 | 0.025 | 27年 | 0.038 |
| 鉄筋コンクリート造 | 70年 | 0.015 | 47年 | 0.022 |

平成8年に取得をした築年数20年のマイホームを、平成28年1月に賃貸用に転用した場合の減価償却費を計算してみます。新築時の建物取得金額が2,000万円。居住用は非事業用の1.5倍の33年（定額法償却率0.031）を耐用年数として償却費を計算すると1,116万円が累計償却済みの額。転用時点の未償却残高は新築時取得額2,000万円から累計償却済み額を差し引いた884万円となります。賃貸に転用する場合

の事業用の償却期間は22年（定額法償却率0.046）で償却率を計算しますので、

年間減価償却費で計上できる額は、年間82.8万円。未償却残高が残っているため経費で計上することができます。

①償却費と
未償却費用の算出

$$2,000\text{万円} \times 0.9 \times 0.031 \times 20\text{年} = 1,116\text{万円}$$

$$2,000\text{万円} - 1,116\text{万円} = 884\text{万円}$$

②賃貸後の償却費
の算出

$$2,000\text{万円} \times 0.9 \times 0.046 = 82.8\text{万円}$$

業界ニュース



(株)船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井哲也

空室率20%時代を生き抜く 2017年賃貸市場の入居者ニーズを大公開！

賃貸市場では今のところ全国的に市場の動きは例年並ですが、物件が供給過剰のため、既存の空室物件に対しては少し思い切った対策が必要になっています。対策をやらない、もしくはやったことが、そのまま結果に繋がっている傾向があります。

以下、最新の入居者ニーズをまとめてみました。

■相場より家賃が高いと反応すらしない

2017年は多くの新築賃貸物件が建っていますが、新築といえども空いている物件が沢山あります。最近の傾向としては、「相場より家賃が高いと反応すらしない」ということです。

「新築だから、当然家賃も1割増」そのような物件は中々埋まりません。これはインターネット上で部屋探しに関しての情報がほぼ網羅されていることが影響しています。部屋探しをされる方は、インターネットを使えば、瞬時に住みたい地域の家賃相場を知ることだけでなく、比較も容易に出来るようになっています。わざわざ高い家賃の物件を検討することは無いのです。

■入居の初期費用はゼロへ

新築でも中古でも、敷金、礼金などの入居にかかる初期費用が「ゼロゼロ物件」の動きは常に良い状況です。新築であっても、敷金、礼金が必要になるだけで、ガクンと問い合わせが減ってしまいます。また、敷金、礼金があるおかげで、空室期間が1~2カ月伸びてしまい、結局敷金・礼金が無いことと変わらない、という状況になることも珍しくありません。一昔前までは初期費用が払えない入居者は質が悪いという印象でしたが、今の時代はお金に余裕があっても一度に多くの出費は避けたいという顧客心理があるのではないでしょうか？携帯電話も借入も初期費用がかからない価格設定です。但し、家賃はあくまで適正家賃です。

■ただ単にリフォームするだけでは反応しない

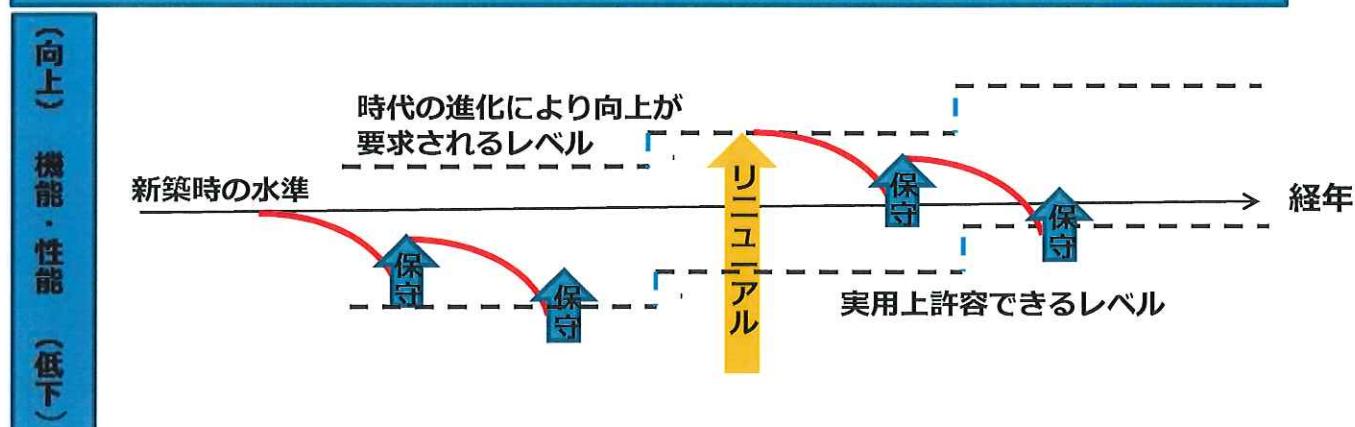
原状回復程度のリフォームだけで即入居が決まる程、今の賃貸市場は甘くありません。「見に来ただければ一瞬で気に入っていただけ」そんな魅力ある部屋を作らないといけないのです。相場より高い家賃にして、それでも反応する可能性があるのは、次のような物件に絞られます。

①新築で、かつ、周りと差別化できている物件（戸建賃貸など）

②周りの物件と明らかに差別化できている中古物件（デザインリフォームなど）

下図は経年による建物機能の低下とリニューアル効果を表しています。時代の進化により向上が要求されるレベルは年々上がっていきます。価値と価格のバランスで「住みたい！住み続けたい！」と思うような物件づくりを心がけていくことが必要です。

建物機能とリニューアル効果



相続相談コーナー

Q. 平成25年度相続税改正後の相続税の実態について教えて欲しい

平成25年度改正により基礎控除額の引き下げ等が行われてから初めて、国税庁から平成27年1月1日から12月31日までの相続税の申告状況が公表されました。平成27年中（平成27年1月1日から平成27年12月31日）に亡くなられた方から、相続や遺贈などにより財産を取得した方についての相続税の申告状況の概要は次のとおりです。

（1）課税割合8%

平成27年中に亡くなられた方（被相続人数）は約129万人（平成26年約127万人）、このうち相続税の課税対象となった被相続人数は約10万3千人（平成26年約5万6千人）で、課税割合8.0%（平成26年4.4%）となっており、平成26年より3.6ポイント増加しました。

（相続税の申告実績）

| | 平成26年分 | 平成27年分 | 対前年比 |
|--------------------------|------------|-----------|---------|
| ①被相続人数(死亡者) | 127万3,004人 | 129万444人 | 101.40% |
| ②相続税の申告書の提出(税額なし)に係る被相続人 | 1万6,895人 | 3万27人 | 177.70% |
| ③相続税の申告書の提出(税額あり)に係る被相続人 | 5万6,239人 | 10万3,043人 | 183.20% |
| ④課税割合(③/①) | 4.40% | 8.00% | 3.6ポイント |

※下記詳細解説

出典：国税庁HPより

（2）相続税のかかる方の財産から債務を引いた金額課税価格の合計は14兆5,554億円

平成27年は11兆4,766億円で、被相続人1人当たりでは1億4,126万円（平成26年2億407万円）となっています。相続財産の金額の構成比は、およそ土地38.0%（平成26年41.5%）、現金・預貯金等30.7%（平成26年26.6%）、有価証券14.9%（平成26年15.3%）の順となります。

（相続財産の内訳（カッコ内は前年分））

| | 金額 | 構成比 |
|---------|----------------------|--------------|
| 土地 | 5兆9,400億円(5兆1,469億円) | 38.0%(41.5%) |
| 家屋 | 8,343億円(6,732億円) | 5.3%(5.4%) |
| 有価証券等 | 2兆3,388億円(1兆8,966億円) | 14.9%(15.3%) |
| 現金・預貯金等 | 4兆7,996億円(3兆3,054億円) | 30.7%(26.6%) |
| その他 | 1兆7,256億円(1兆3,865億円) | 11.0%(11.2%) |

出典：国税庁HPより

（3）税額の合計は1兆8,116億円

平成27年は1兆3,908億円で、被相続人1人当たりでは1,758万円（平成26年2,473万円）となります。

※②は申告をしなければ受けることができない特例である小規模宅地特例や配偶者の税額軽減等の規定を適用し、相続税額のない申告対象者の被相続人数です。特例を使って財産の総額が基礎控除額を下回る、あるいは税額が0円になるからといって申告をしなくて良いわけではありません。申告漏れによる余分な税金（無申告加算税等）を払わないためにもどのような場合に申告が必要となるか把握することが大切です。

基礎控除額の引き下げにより、当初の想定より多くの方が相続税の課税対象となりました。一度ご自身の財産状況を確認し、事前の相続対策のご検討をおすすめ致します。

相続財産の評価方法や特例適用については一定の条件があります。

相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください！資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続ご相談窓口

TEL 052-253-8181 担当：菊地・江城

不動産ソリューションコーナー

Q. 財産目録からわかること！チェックポイントは？

財産目録（ざいさんもくろく）とは、被相続人の財産が一覧で判別できるようにした表のことを言います。財産目録はプラスとなる財産の他に、借金や負債などのマイナスとなる財産もすべて記入しておくことで、**相続財産の有無を明確にすることができるものです。**財産目録は必ず作成しなければならない法律上の義務はありませんが、相続税の申告の要否の判断、相続税の納付額の判断、相続対象財産の明確化などに役立ち、相続手続きがスムーズに進むため、作成されることをおすすめします。



Y様 相続財産目録（試算）

平成29年5月30日時点

| 財産 | 内訳 | 財産の評価額(円) | 妻 | 長男 | 長女 | 備考・気づき |
|----------|---------|-------------|---|----|----|---|
| ①自宅 | 土地 | 39,453,373 | | | | 現在夫婦で居住、将来長男同居予定 持分一部を配偶者へ贈与済み |
| | 建物 | 1,955,085 | | | | |
| ②アパート | 土地 | 44,637,397 | | | | 自宅の隣地 |
| | 建物 | 1,033,461 | | | | |
| ③区分マンション | 土地 | 3,636,700 | | | | 長女へ贈与予定の現金で、平成26年に 5,600万円で購入。長女へ相続させたい 小規模宅地適用前/適用後57,317,132円 |
| | 建物 | 6,245,073 | | | | |
| | 小計ア | 96,961,089 | | | | |
| 預貯金 | | 10,000,000 | | | | |
| 株式等 | | 10,000,000 | | | | |
| | 小計イ | 20,000,000 | | | | |
| 生命保険 | A 保険会社 | 5,000,000 | | | | 受取人: 長男 |
| | B 保険会社 | 6,000,000 | | | | 受取人: 妻 |
| 非課税枠 | 500万×3人 | ▲15,000,000 | | | | 非課税枠内の為、課税はなし |
| | 小計ウ | 0 | | | | |
| 借入金 | 銀行 | ▲5,000,000 | | | | アパート建築費の残債務 |
| | 小計エ | ▲5,000,000 | | | | |
| 課税価格の合計 | ア+イ+ウーエ | 111,961,089 | | | | |
| 基礎控除額 | | ▲48,000,000 | | | | 3,000万円+600万円×法定相続人3名 |
| 課税遺産総額 | | 63,961,000 | | | | 1,000円未満切り捨て |
| 相続税額 | | 8,193,174 | | | | 特例使用前(配偶者控除、小規模) |

<財産目録作成後の3つのチェックポイント>

①分割対策

誰がどの不動産を受け継いだらよいか？資産を公平に配分できるか？
相続税の評価額と時価との間にかい離がないか？

②節税対策

評価額を引き下げられる不動産はどれか？相続税の税額軽減の特例が使用できる不動産はどれか？生前贈与に適した資産はどれか？

③納税資金対策

納税資金は足りるか？処分できない資産はどれか？不動産の流通性・換金性の把握
と売却すべき資産はどれか？

店舗紹介

おかげさまで37周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します！

リードグループ本社
管理部・売買部



上前津店
エイブル仲介店舗



常滑店
エイブル仲介店舗



中国上海店
エイブル仲介店舗



マニラ店
エイブル仲介店舗



ファーバル
デザイン事務所
リフォーム・リノベ・注文住宅



ファインビレッジ
緑花台
サービス付高齢者住宅



元気村・猪子石
リハビリステーション



元気村・緑花台
リハビリステーション



不動産のことならリードグループにご相談下さい！！

リードグループはお客様の資産運用の
ために専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> その他 お気軽にご相談ください！ |

お問い合わせ先：リード通信事務局 担当：菊地・江城
TEL:052-253-8181

リードグループ

検索

