

“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11月号～

今月の注目ポイント

中区・東区入居率

92.6%

2017年9月 現在

<賃貸管理コーナー>

空室過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」
退去から始まる高生産性を実現するお部屋作り

<業界ニュース>

「民泊新法＝住宅宿泊事業法案成立。2018年施行予定。
適法に民泊サービスを実施する方法とは？」

<相続相談コーナー>

Q.土地の分割の仕方で相続税額評価が下がる？



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

10月22日に台風21号が上陸し、10月に台風が来るのは珍しかったですね。

大変大きな台風で弊社管理物件も被害を受け、私もモップで漏水の水拭きをしました。

さて、来年の賃貸業界は大きく変わろうとしています。

①民法の改正による保証人の対応、室内の修理期間による家賃の減額

②民泊の合法化による民泊の拡大

③家賃保証会社の登録制

など、どんどん変わって行くと思います。

自身の手帳を見ると、もう忘年会のスケジュールで少しずつ埋まってきていて、今年も終わりに近づいてきているなと感じます。

年末につれてまた皆様もお忙しくなるかとは思いますが、リード塾ではこういった賃貸業界の変化についても勉強していますので、皆様のご参加心よりお待ちしております。



リードグループCEOの
服部です

株式会社リードワン
代表取締役 服部富雄

今月のピックアップ

来年の賃貸業界

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。

12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。1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 12月 9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「ブラザー上前津第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

◇来年の賃貸業界

※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

—ご希望の方—

～忘年会のお知らせ～

今回は懇親会のかわりに忘年会を予定しております。ぜひご参会下さい。

場所：未定 事務所徒歩圏内を予定しております

時間：17:30～ 2時間程度 会費：3,000円



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92.6%
(平成29年9月 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。

社員紹介



社員名：深沢慶一
所属部署：エイブル常滑店

今年の9月からリードワンに入社しエイブル常滑店に配属されました。
入社してから約1ヶ月半が経ち、毎日が勉強で、覚えなければいけない事がたくさんあるので新鮮な気分を感じています。

入社してから私はまだ営業のお仕事はしていませんが、12月頃から営業を担当する予定です。
そのため毎日“物確”というこれからお客様のために紹介する物件の特徴や場所などを覚えています。
“物確”をする中で、「自分ならお客様にどういう風に紹介するか」など考えていると、早く多くのお客様と出会いたいと本当に思っています！！

そのために今は、言葉遣いや、電話対応などをお客様に不快な思いをさせないよう頼れる先輩達にたくさん教わっています。
まだまだ青二才な私ですが、多くのお客様の暮らしに役立てたらと思います。

精一杯やらせて頂くので、たくさんのお客様と出会える事を楽しみに待っています。
よろしくお願いします。2017年9月入社の深沢慶一と申します。





常務取締役
永井 道人

空室過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」 退去から始まる高生産性を実現するお部屋作り

全国の先進的な賃貸管理会社が集う(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会の先月のテーマは「退去から始まる高生産性を実現する部屋づくり」です。下記は講座の抜粋です。

＜原状回復から現状回復へ＞

以前・状態・戻・原状回復・・・今・時代・合・・・決・・・修繕・・・**現状回復**・3つのポイント

＜ポイントその1＞

修繕の際の必須設備の交換

LED照明、台所シングルレバー、風呂サーモスタット水栓は必須。お部屋の見た目に関わる部分を取替するだけでイメージアップ。



古いものをせっかく交換するのに・・・



レバーや蛇口がアツアツなんが占星い・・・



機能は同じでもデザインにこだわるだけでイメージアップ



不動産会社に引継ぎと聞いていたが・・・

実際に内見してびっくり・・・



2口IHに変えるだけでイメージアップ

＜ポイントその2＞

WEB上での見え方を重視したお部屋作り

WEB上での写真の写りを重視して修繕を行なっていきます。全て真っ白なクロスは色飛びするので、WEB上ではお客様の目に留まりにくいケースもあります。一面にアクセントクロスを入れて奥行きを出すことによって写真映りが良くなりお客様の印象アップ！奇抜なクロスよりは無彩色のクロスのほうが好まれる傾向にあります。

O



X



＜ポイントその3＞

実家仕様の設備の導入

温水洗浄便座、TVインターフォン、IHは随時導入。



お部屋の設備の条件変更も大事ですが、**お客様を案内した時のお部屋の全体の印象が良くなるようにする事が最重要です。**



(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

2017年に入り民泊新法が成立しました。これによって、今まで法律上グレーゾーンになっていた部分にルールが定められることになり、民泊業界はさらに盛り上がりを見せています。ただし、新法の内容に対して好意的な意見だけではなく、民泊ホスト、関連事業者、仲介プラットフォーム、自治体など、立場によって受け止め方が異なるようです。民泊新法は、ホテルや旅館など、これまでも存在した旅館業法に基づく宿泊施設ではなく、住宅での宿泊事業を規定するための新しい法律です。法案のポイントは下記の通りです。

2.住宅宿泊事業者は都道府県知事への届出

⇒自治体により条例内容が変わる可能性がある

- ・ **住宅宿泊管理業者は国土交通大臣の登録が必要**
⇒民泊部屋を管理する不動産業者など
- ・ **住宅宿泊仲介業者は観光庁長官の登録が必要**
⇒Airbnbなどの仲介ポータルサイトなど



3.明確な判断基準を再確認(上限180日)

法案成立の段階では、2018年1月開始を目指していましたが、各自治体の準備期間などを考慮して同年6月施工に変更になりました。課題はまだたくさんありますが、既存のビジネスモデルを覆した新たなサービスが誕生します。「常識に捉われない自由な発想」と「行動力」を大切にしていきたいですね。

少子高齢化が進むニッポン。新市場を切り開く革新力がなければ成長できない時代を迎えています。豊かな未来には新たな成長エンジンを生み出す「挑戦」が欠かせません。



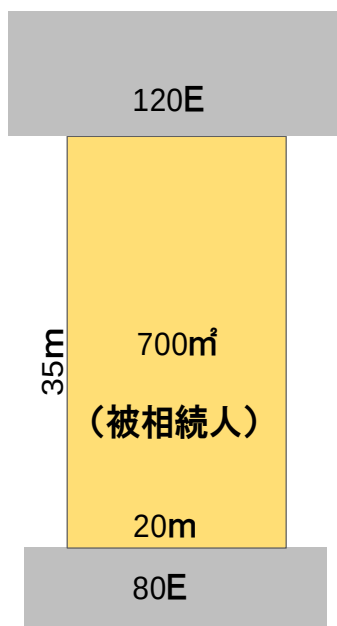
Q.土地の分割の仕方で相続税額評価が下がる？

相続人の遺産分割の方法により、評価額が変わるものもあります！代表的な例が土地です。土地を分筆する場合、その土地は分筆前の土地全体の評価額によるのではなく、分筆後の各土地の評価額の合計によりますので、全体としての評価額が変わることとなります。

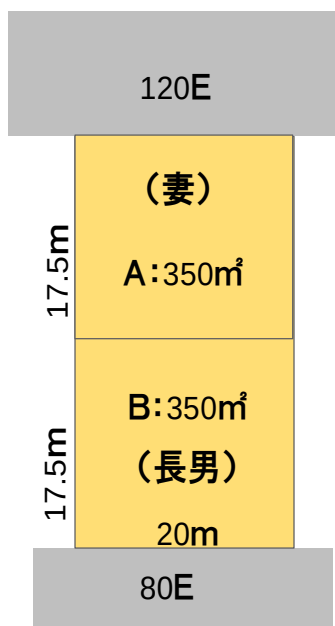
この場合、気を付けなければならないのは、分割の方法によっては、評価額が高くなる場合もあります。また、その遺産分割が著しく不合理とみなされるような場合、全体を一つ土地としてその価額を計算した上で、分割後の面積で按分します。つまり、分割前の相続開始の時の状態での評価となります。

相続対策により、土地の分割を検討する場合には、これらの分筆後の形状による評価であることを十分考慮して行うことが重要になります。ただ、「評価が安くなるように分ける」といった発想ではなく、分割の基本は、各相続人に適した分割です！

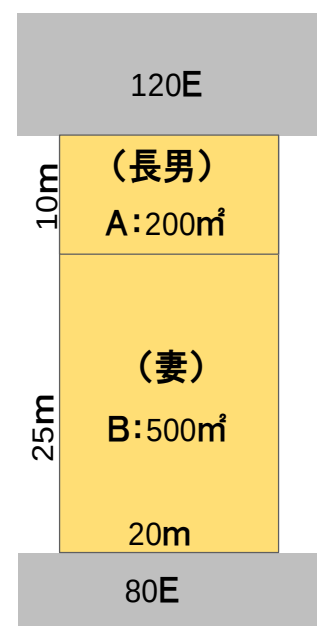
<同じ土地でも分割の仕方で相続税評価が変わる3例>



面積×路線価＝相続評価
 $700\text{㎡} \times (12\text{万円} + 8\text{万円} \times 2\%)$
=8,512万円



面積×路線価＝相続評価
 $A: 350\text{㎡} \times 12\text{万円} = 4,200\text{万円}$
 $B: 350\text{㎡} \times 8\text{万円} = 2,800\text{万円}$
 $A+B = 7,000\text{万円} \cdots 1,512\text{万円}$
の評価減



面積×路線価＝相続評価
 $A: 200\text{㎡} \times 12\text{万円} = 2,400\text{万円}$
 $B: 500\text{㎡} \times 8\text{万円} = 4,000\text{万円}$
 $A+B = 6,400\text{万円} \cdots 2,112\text{万円}$
の評価減

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：江城・菊地

収益（投資用）不動産の登録物件価格上昇！ 投資利回り低下傾向。計画的な出口戦略で資産形成



不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」の全国の収益（投資用）不動産のマーケット動向調査を参考に収益不動産市場動向を考えてみましょう。下記の調査は健美家に登録された物件（以下、登録物件）とメールで問い合わせのあった物件（以下、問い合わせ物件）の投資利回り（表面利回り）、物件価格を四半期別に集計したものです。

■一棟アパート

一棟アパートの登録物件の投資利回りは8.84%（前期比0.06ポイント低下）と2016年7～9月期から3期連続で低下。価格は6,505万円（前期比0.28%増）とほぼ横ばいであるものの、2006年1月～3月期以来の最高値となっています。

【全国：登録物件 投資利回り・価格の推移】



■一棟マンション

一棟マンションの登録物件の投資利回りは7.95%（前期比0.10ポイント低下）と、2006年4～6月期以来となる7%台に低下。価格は15,879万円（前期比1.37%増）と4期連続で上昇し、2009年7～9月期以来の最高値となりました。

【全国：登録物件 投資利回り・価格の推移】



ここ数年における不動産投資市場動向を踏まえると今は売り時です。

しかし、買い時、売り時を考える場合は、事前に収支計算、損益計算をもとに将来を予測し、出口戦略のスケジュールを立てる必要があります。その為にはまず資産の評価や査定を行い、資産がどのくらいあって、トータルの収益がどれくらい出ているのかを明確にしておく必要があります。そしてスケジュールをもとに計画的に購入、売却を行うことが、優良資産を承継し、資産を形成する大事なポイントです。

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●

- ☐ 空室について
- ☐ リフォームについて
- ☐ 家賃滞納について
- ☐ 賃貸管理について
- ☐ 購入について

- ☐ 売却について
- ☐ 土地活用について
- ☐ 相続対策について
- ☐ 保険について
- ☐ 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

