

” 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

3

2022

入居率

91.50

（東区・中区）

2月末現在



賃貸管理：まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！

業界ニュース：2022年宅建業法改正の3つのポイント

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

春の商戦も終盤に。入居促進に動き出す



リードグループ
代表取締役

服部 富雄



今年の名古屋でも両手では収まらないほど雪を目にする回数が多く久しぶりの寒冬ですね。
賃貸市場も今年の冬の気温と同じようにコロナの影響が強く非常に厳しい状況です。そしていよいよ三月に入り賃貸需要のピークも終盤戦。ここで多くの空室を残したまま春を終えることになると賃貸経営は今よりずっと厳しいでしょう。
弊社では新しい試みとして500円で入居促進が期待出来る商品を作りました。一部オーナー様は既に導入して頂いております。主に空港需要で冷え切っている常滑エリアで試験的に行っておりますが結果はとも良好です。名古屋中心部の空室に悩んでいるオーナー様にもご提案出来ますよう結果をとりまとめたいです。すので正式リリースまで暫しお待ち下さいませ。(詳しくはコンシェルジュへお問い合わせ下さい)
春の商戦を勝ち残り満室経営となる一助になれば幸いです。

セミナー情報 (第99回)

～セミナー当面中止のお知らせ～

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
毎月開催しておりますリード塾（セミナー）ですが、新型コロナウイルス感染の影響を鑑み、参加者および関係者の皆さまの健康・安全面を第一に考慮した結果、当面中止とさせていただきます。

セミナーにお申し込みをいただいております皆さまに、深くお詫びを申し上げます。再開時にはHPにて告知させていただきますので何卒、ご理解とご了承賜りますようお願い致します。

お問合せ先：052-350-5750（担当服部）



コインパーキング用地 探してます。

名古屋市 愛知県内 募集中！ 先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750 担当/服部

事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思います。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。 先ずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750



常務取締役 永井 道人



繁忙期中にまだ間に合う対策はコレだ！ ～2022年繁忙期空室対策セレクション②～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がすでに始まっています。

新型コロナウイルス「オミクロン株」の流行もこれまでのピークとなっていますが、1月の4週目から一気に賃貸市場の動きも活性化されています。是非この機会を逃さぬよう見直しを進めてみて下さい。

★ 繁忙期中でもすぐにできる注目対策のコーナー ★

【持ち出し0でできる対策例】



フリーレントキャンペーン

学生さん向けには、入居時期を先でも契約できるフリーレントキャンペーンがおススメです。
また反響が増える繁忙期では、広告料増額は効果アリです。
不況期には、初期費用軽減物件は効果的で、家賃を下げず条件変更をすることも可能です。



広告料増額



敷金・礼金ゼロ物件作り（初期費用完全0円物件）

【10万円以下でできる対策例】



Wi-Fi設置

Wi-Fi設置は、人気物件の必須設備となってきています。
サラリーマン向け、学生向け、ファミリー向けには是非導入を！
また、アクセントクロス、室内照明、飾り付けなどは、現在の物件の印象を数段高く上げる上に、費用対効果も高い対策なので是非検討してみてください！

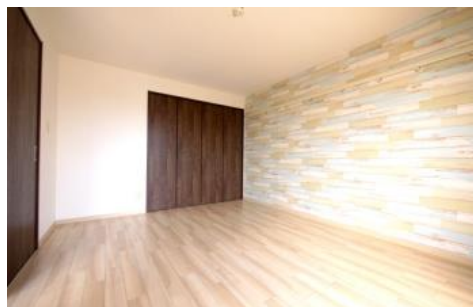


飾付部屋作り



設備変更（アクセントクロス、室内照明・TVドアホン・室内物干し設置）

例)アクセントクロスの張替え



例)室内照明の設置



例)室内物干しの設置



空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
Tel担当：菊地

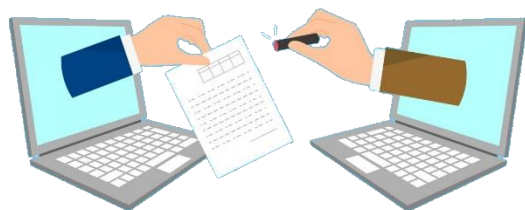


弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

ついに電子契約が主流に？ 2022年宅建業法改正の3つのポイント①

2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正宅建業法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法（オンラインによる方法）により行うことが可能となります。

不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、まず今回は宅建業法の改正について確認しましょう。



①媒介契約について

媒介契約書について、宅地または建物の売買について媒介契約を締結したときには、遅滞なく媒介契約書を依頼者に交付する必要があります。（宅建業法34条の2）

この書面の交付について、今回の改正により、電磁的方法による提供を行うことができるようになります。

なお、以下「電磁的方法による提供」というのは、オンラインでの提供する方法を指します。「書面」の場合は「交付」といい、「電磁的記録」の場合には「提供」という言葉が使われます。

※書面 → 交付 電磁的記録 → 提供

②重要事項説明書について

重要事項説明書についても、書面の交付に代えて、電磁的方法による提供が可能となります。ただし、「相手方の承諾」が必要となりますので、電磁的方法による提供ができるのは、売買契約であれば買主の承諾、賃貸借契約であれば、賃借人の承諾がある場合に限られます。

③契約締結時交付書面（37条書面）

契約締結時書面についても同様です。契約時締結時書面というのは、売買契約書や賃貸借契約書などを指します。こちらについても「相手方の承諾」が得られるのであれば、書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能となります。

賃貸借契約の媒介については、「当該契約の各当事者」すなわち、貸主・借主が電磁的方法によることを承諾する必要がありますので、入居者との賃貸借契約を媒介・代理で不動産会社に依頼する場合には、貸主・借主双方が承諾していれば賃貸借契約書を電子契約で結んで提供していくことが可能となります。

上記のとおり、相手方の承諾がある場合には限られるなど、今回の改正によりすべての書面が電子化されるというわけではありませんが、今回の改正を契機として大幅に電子化が進んでいくことが予想されます。

令和4年税制大綱で変わる相続・贈与税のポイント



昨年12月、例年通りの日程で令和4年度税制改正大綱が決定し発表されました。注目されていた『相続税と贈与税の一本化』については、具体的な改正は来年度以降に持ち越し、住宅取得等資金贈与の非課税措置は2年延長となりました。それぞれの内容を確認しておきましょう。

相続税と贈与税の一体化は来年度以降に持ち越し

「今後、諸外国の制度も参考にしつつ、相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直すなど、格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて、本格的な検討を始める」（令和4年度税制改正大綱より）

「相続税と贈与税の一体化」は、相続税を節税するために生前贈与を活用するのが難しくなるのではとの見方もありましたが、今回の税制改正大綱では具体的な改正は見送りとなりました。そうは言っても「相続税と贈与税の一本化」についてどんな内容になっていくかなど、今後の課題が残ります。そもそも年間110万円までなら非課税枠（基礎控除額）がある『暦年課税』制度はご存知の方も多いかと思います。この非課税枠を活用すれば、次の世代へ贈与税の負担なく資産を渡すことができます。この暦年課税制度を活用しての節税対策のやりすぎが好ましくない、という考え方から、相続税と贈与税を一体として税金を計算する仕組みへの移行が検討されているようです。

現行の暦年課税制度では、相続発生前の3年以内に行われた贈与財産は相続財産に含められ、相続税の課税対象となります。来年度以降の税制改正においては、この3年という機関を10年とするドイツ、15年とするフランスといった諸外国の制度を参考に見直されることも十分に考えられます。

また、相続時精算課税制度では、2,500万円まで贈与税がかからない非課税枠がありますが、相続の際にはこの制度を使つての贈与財産は、何年前かに関わらずすべて相続税の課税対象となります。このように贈与財産にも相続税を課税できる相続時精算課税制度を、贈与税の原則的な計算方法とする可能性もあるようです。

住宅取得等資金の贈与の非課税措置は2年延長

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは、今回の税制改正大綱では資産税に関わる項目として、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置が2年延長となり、令和5年12月31日まで適用可能となります。非課税限度額は省エネ等住宅で1,000万円、それ以外の住宅は500万円とそれぞれ500万円引き下げられ、内容についても若干の見直しがなされています。

今後の改正の可能性も踏まえ、相続の準備は早めに進めておく必要があります。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑩

相続税の基本の10回目です。今回は、相続税の軽減制度を解説します。税額軽減は、配偶者の税額軽減という仕組みがあり、相続税を計算する上では納税額に最も影響を与える制度となっております。

《配偶者は税額がゼロ!?》

この制度は、配偶者が遺産分割などで取得した遺産額が下記の多い方の金額まででしたら、税額をすべて軽減するというものです。

1億6千万円 または 配偶者の法定相続分の遺産額

つまり遺産総額が1億6千万円であればすべて相続しても相続税はゼロとなり、遺産総額が100億円で、配偶者（法定相続分2分の1ならば）が50億円分相続してもゼロになるという仕組みです。

《ブリヂストンとパナソニック》

この制度の利用の有無で有名な相続税のお話は、この2社のオーナー一族のご相続です。ブリヂストンの石橋家は子供のみの相続のため史上最高額の相続税（遺産総額約1,646億円・相続税1,035億円）と呼ばれ、パナソニックの松下家は配偶者と子供の相続のため遺産総額が史上最高額であったものの石橋家の相続税よりも少なかったそうです。
※遺産総額約2,450億円・相続税845億円・配偶者0円 [出典：Wikipediaなど]

《制度の利用で注意すべき点》

この制度で留意すべき点は、相続税の申告期限までに遺産が分割されていないと対象にならない点です。もし分割できなかった場合は別途手続き後、3年以内に分割ができれば適用されます。また、よく聞く「二次相続」という考え方もあります。軽減を最大で適用したけれども、その後発生する相続時の相続税負担も考慮すべきだったというようなケースです。世代間での相続財産の構成をみて不動産と現預金のバランスが悪くなるようなときは、一次相続時に配偶者の取得割合を変えて相続税を先に負担しておくことも検討の余地があるので注意したいところです。

相続税額に最大の影響を与える制度です。しっかりと理解しておきたいですね。



No.4158 配偶者の税額の軽減（国税庁タックスアンサー）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4158.htm>

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。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：渡辺・菊地



おかげさまで **42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
リードワン
建物総合管理・売買仲介



エイブルNW上前津店
賃貸仲介



エイブルNW常滑店
賃貸仲介



エイブルNW中国上海店
賃貸仲介



エイブルNWマニラ店
賃貸仲介・売買仲介



リードワン保証
エイブルNWセントラルパーク店
家賃保証・賃貸仲介



メモリアルホール
尾張旭の里
ペットの霊園



リードワン東京
売買仲介



ファインビレッジ
緑花台
サービス付高齢者向け住宅



リハビリデイステーション
元氣村緑花台
デイサービス



不動産
のことなら

リードグループにご相談下さい！

リードグループは専門スタッフの力を結集し
お客様の資産運用を**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 | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ 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:服部

TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

