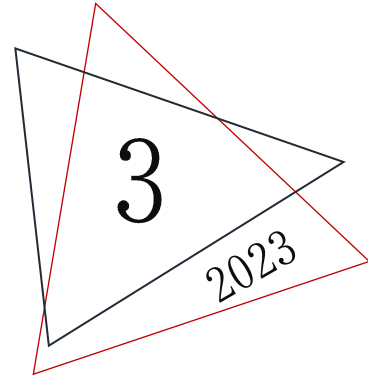


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率
89.00
(東区・中区)
1月末現在

賃貸管理：増える高齢者人口。高齢者向け賃貸は今後必須か
業界ニュース：”孤独死”を装う保険金詐欺について
相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

名古屋と常滑の賃貸状況。八分咲き



三月となり暖かい日が少しずつ増えて参りました。皆様はいかがお過ごしでしょうか。
いよいよ春の商戦も佳境に入りつつあります。今年の動きについて、当社の独自の統計によりまずと、東海地方は昨年よりも一割ほど多くお客様が動いているというデータが出てきております。賃貸仲介店への飛び込み客に至っては昨年の3割増となり、気軽にお店に入りお部屋探しができるような戻りつつあることを実感しております。

常滑エリアでも市内と同様に、空港関係を中心に賃貸需要の復調の兆しが見えてきました。臨空エリアの新築RCマンション急増の影響もあり木造

2階建てアパートは1万円賃料が下がったところもあり苦戦をしておりましたが、ようやく回復が見込める状況となつて参りました。借り手の需要が増すこの短い時期にどれだけの契約を取ることができるのか。空室を少しでも減らし、キャッシュフローの改善、オーナー様のより良い資産運用をお手伝いできるよう、今月も頑張つて参りたいと存じます。

株式会社リードワン

代表取締役

服部英雄

セミナー情報（第103回）

～リード塾のお知らせ～



平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
現在、偶数月のみの隔月開催とし、開催時間・場所等を変更し再開しております。
次回は4月の開催予定です。事前登録制となりますので、ご参加希望のかたは下記セミナー事務局へご連絡下さいませ。

お問合せ先：リード塾セミナー事務局（担当：服部）
052-350-5750



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



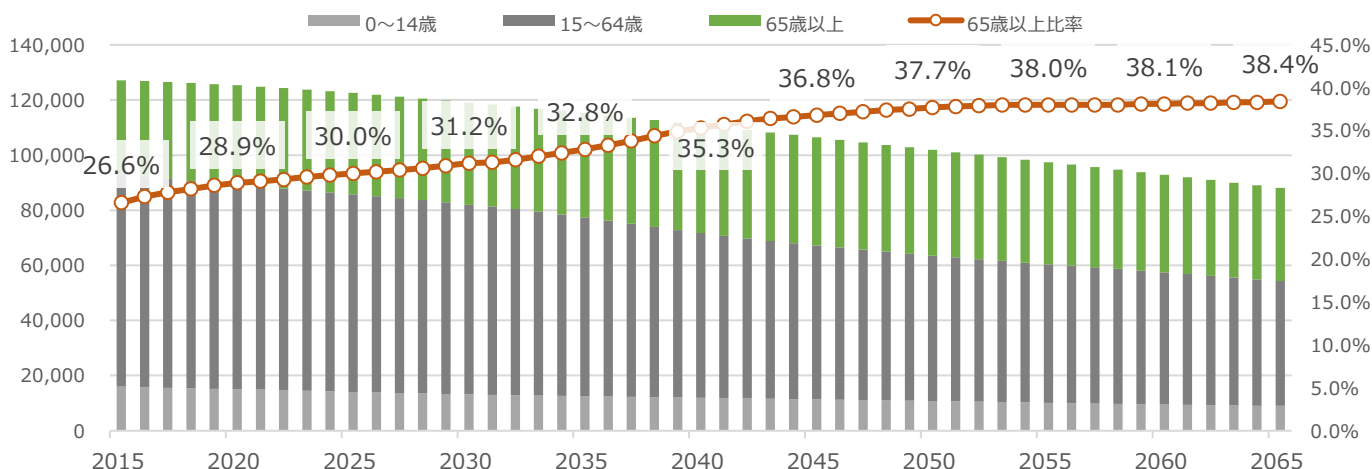
常務取締役 永井 道人



増える高齢者人口と高齢者の孤独死 高齢者向け賃貸は今後必須か？

国内では少子高齢化に対して政府が重要対策事項として挙げるなど、少子高齢化問題は大きな課題となっています。賃貸業界でも高齢者の人口増加に伴い、高齢者向けの賃貸やサービスは今後必要となってくるかと思われます。そこで今回は高齢者に対するデータから賃貸業界における高齢者対策の必要性をお伝えさせていただきます。

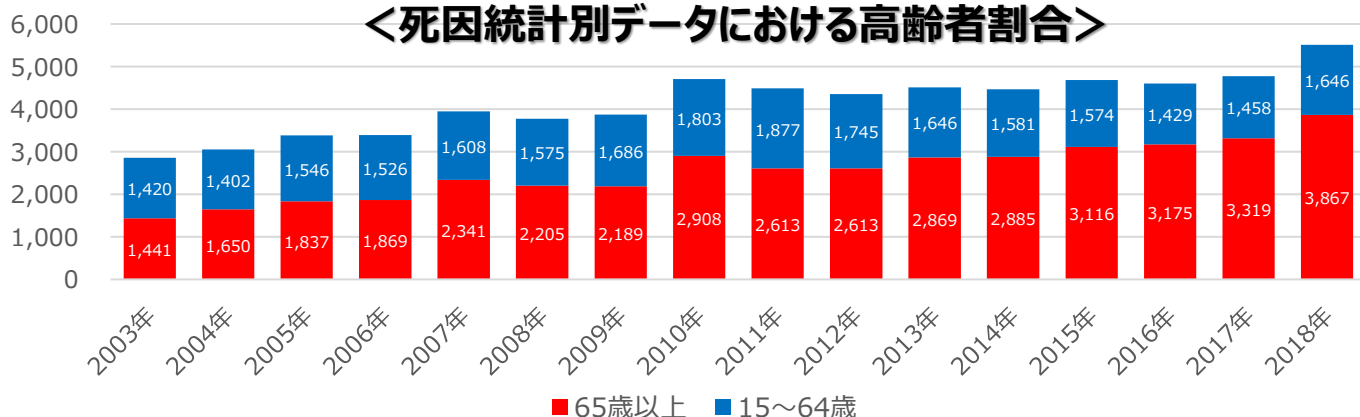
＜人口推計による日本国内の人口予測と高齢者人口＞



引用：国立社会保障・人口問題研究所

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、日本国内の人口は2015年から2065年50年にかけて、30ポイント減少しており、さらに高齢者の割合は約11.8ポイント上昇の見込みとなっています。

＜死因統計別データにおける高齢者割合＞



高齢者の人口増加に伴う賃貸物件の懸念点は孤独死などが挙げられます。国土交通省が集計した「死因別統計データ」によると東京都区部内において、2003年時点では1,441人だった65歳以上の高齢者による孤独死数が、2018年には3,867人となり、15年の間におよそ2.6倍増加するなど高齢者の孤独死は増加傾向にあることが分かります。

国は2021年に、事故物件告知義務ガイドラインに加え、入居者の死後に契約解除や残置物処分ができる事務委任のモデル契約条項を策定しました。いずれも高齢者の賃貸住宅への受け入れを推進するための施策です。また、高齢者向け賃貸物件のポータルサイトを運営するR65では見守りサービス「あんしんみまもりパック」の提供件数が開始から1年で2倍になっていることが分かりました。これらのことから高齢者向けサービスの需要が加速していることが分かります。

いかがでしたでしょうか。今回のデータからオーナー様自身の物件においても、高齢者を受け入れる物件作りが今後必要となってくるかもしれません。今回の記事がオーナー様の賃貸経営の一助となれば幸いです。

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

保険金詐欺に関わらない～ “孤独死”を装う保険金詐欺

2023年1月、賃貸住宅の入居者が孤独死したように装い、保険会社から部屋の清掃費用などを騙し取ったとして、保険代理店、葬儀会社、住宅管理会社の3名が逮捕された、という事件がありました。この事件は大きく報道されたのでご存知の方も少なくないと思われます。

実際には、路上で亡くなっていた方について、室内で死亡していたと嘘をついて、保険会社を騙し、部屋の清掃費用などを受け取った、というものですので詐欺に該当する事案と思われます。このような事実と反する内容を告げて、本当のことを言えば保険会社が支払わないであろう保険金を受け取る、というのは詐欺に該当します。

刑法246条

1.人を欺いて財物を交付させた者は、10年以下の懲役に処する。

2.前項の方法により、財産上不法の利益を得、又は他人にこれを得させた者も、同項と同様とする。

このような詐欺に不動産オーナーが関わってしまう、あるいは、「このくらいは大丈夫だろう」と安易に考えて、詐欺行為を行ってしまっている事例も見かけます。

一つは、経年劣化部分を保険対象の事故により損傷したと嘘をついて保険金請求する事例です。台風被害などで賃貸アパートが損傷した場合に、もともと（経年劣化等で）壊れていた部分も台風で壊れたかのように装い、保険で修理することにした、というようなケースが典型です。保険適用にならない経年劣化部分を、保険適用となる台風被害と嘘をついて修理すれば、これは詐欺です。「修理業者の方がそのくらいみんなやっているよ」と言っていた、など言い訳しても通じません。

※参考：一般社団法人日本損害保険協会「住宅の修理などに関するトラブルにご注意」

もう一つは、実際に工事を行っていないのに保険金請求する事例です。

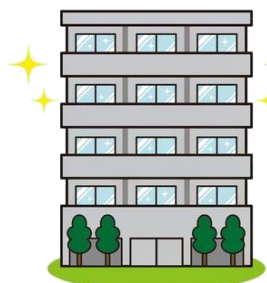
台風でアパートが破損して修理見積もりが50万円でした。この場合に、見積りの中から修理が不要な部分を除き、実際には、30万円分だけ工事を行い、残りの保険金は工事せずに「ふところ」に入れた、といった事案です。

2022年10月の火災保険規約改定により、保険会社によっては、建物の保険金支払い条件については、原則「建物を事故直前の状態に復旧したこと」が必要となり、修繕が完了したときに保険金が支払われます。ですので、実際には工事をしていないのに、工事を行ったかのように事実と異なる説明や資料を提出して保険金を受け取った場合には、詐欺に該当する可能性があります。

※参考：一般社団法人日本住宅保全協会「10月から火災保険規約改定に伴って住宅事業者が知っておくべき大切なこと」

保険金請求を巡っては様々なトラブルがありますが、オーナー自身が安易に考えて詐欺行為を行ってしまわないよう、改めて注意が必要です。

繁忙期真っただ中！愛される物件をつくりましょう



入退去が多くなる今の時期、ともすると入居者募集に目を奪われがちですが、入居者に長く住み続けていただくことも大変大事なポイントです。要は、どれだけ住み心地がよい物件を意識するかどうか、です。住み心地の良い物件とは、室内にとどまらず、建物の美観や共用部の使い勝手の良さなども影響してきます。今回の記事では、外観やエクステリアなどの改めて見直しておきたい部分について紹介していきます。

愛され物件のために見直したいポイント

植栽

植栽は見た目自体もそうですが、安らぎや癒しを生む効果もあります。植える場所によっては外からの目隠しになったり日差しを遮るため、住み心地にも大きく影響してきます。



照明の設置

玄関や門扉の周りに照明を設置することで温かみのある雰囲気演出することができます。また夜間の安心感も増すため、老若男女問わず、防犯面での安心感も生まれます。



駐輪場の整備

駐輪場を設置することで利便性が向上します。さらに屋根を設置することで雨や雪の影響を防ぎ利用者の安心感や結果として自転車の長持ちにもつながります。



エントランスの整備

敷地形状に合わせたデザイン性と機能性、安全性を考慮した作りを意識しオートロックなどの導入で安全性も飛躍的に高まります。段差をなくす、などバリアフリー対策もおすすめです。



郵便ポストの改修

入居者や宅配業者など、多くの方が利用する郵便ポストは、経年劣化により、扉・カギが締まりにくくなっていたり、傷や汚れがあると使い勝手だけでなく見た目の印象も悪くなります。



フェンス・塀の整備

特に外からの視線が気になる物件においては、目隠しのためのフェンスや塀を設置することもおすすめです。



住み心地がよい物件は、結果的に優良な入居者を集めることにつながります。賃貸経営のお客様である入居者に喜んでもらい、長く家賃が発生し続ければ結果的にオーナー様も気持ちよく賃貸経営を続けていけることとなります。あるオーナー様の話では、『自分の子や孫に住ませたいか？』を基準にすると入居者目線で考えやすい、ということもあるようです。ぜひ、今一度『住み心地』も見直してみてもいいかがでしょうか？



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本⑩～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第10回目は、「令和5年度税制改正大綱のインボイス制度の扱い その2」についてです。
前回は、先日発表された「令和5年度税制改正大綱」にインボイス制度についての改正項目をみていきました。今回はその続きです。なお、現段階（2023年2月時点）で、法制化されておきませんので、取り扱いが変わる可能性がございますのでご注意ください。

1. 中小事業者などに対する事務負担軽減措置について

基準期間における課税売上高が1億円である事業者等については、令和5年10月1日から6年間に於いて、支払対価が1万円未満の課税仕入れについては、インボイス保存がなくとも帳簿の記載のみで認められます。

2. 少額な返金や値引きのインボイス交付義務について

売上に係る返品や値引きなどの対価の返還について税込金額1万円未満である場合はインボイスの交付は不要となります。

3. 登録手続きの見直しについて

インボイス登録において申請書の提出期限は、令和5年3月31日までとされていますが、4月以降であっても申請について困難な事情がある場合は、その事情を申請書に記載すれば10月1日に登録されることとなっていました。が、困難な事情についての記載はなくとも登録申請が可能となりました。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。



【参考】令和5年度税制改正の大綱
(令和4年12月23日閣議決定)

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
不動産管理・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
家賃保証



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

