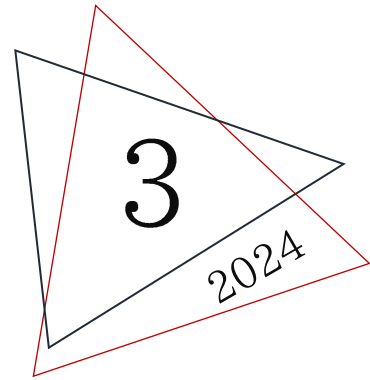


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率

95.57

(東区・中区)

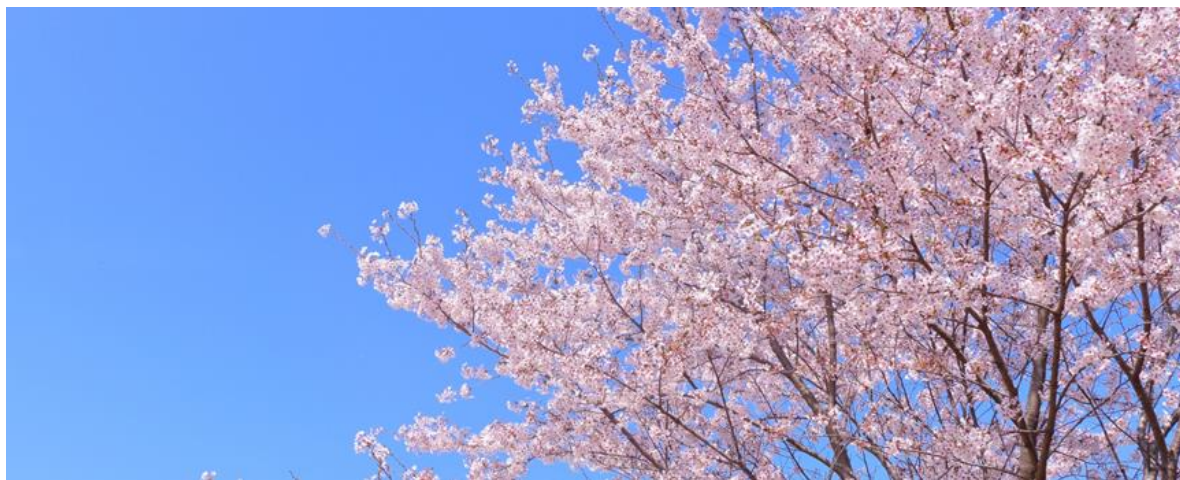
1月末現在

賃貸管理：繁忙期は物件稼働率をあげるチャンス

業界ニュース：相続登記申請の義務化について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

オーナー様の収入最大化をめざして



少しづつ暖かい日が出始め春の訪れが近いことを感じられるようになりました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？今年の桜の開花予想は例年よりも2日ほど早いとのこと。心待ちにされていらっしゃるかたも多いのではないのでしょうか。

さて、不動産賃貸業に携わるものとして1年の中で一番大事なこの時期も後半戦・終盤戦にはいつてきました。皆様のご支援を賜りながら、弊社の営業も事務も総力を挙げて1部屋でも多く奮闘しております。御蔭様で今年も昨年同様堅調に好調に申込件数を残すことが出来そうです。この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

不動産売買のほうは、4月に予測されているマイナス金利解除の影響か売り物件が多くなっている印象です。新築の売値はほぼ変わりませんが、築年数が30年以上の築古の物件の販売価格が値下がりしてきている傾向を強く感じます。今後の不動産価格は銀行金利の情勢如何で大きく変わってくるでしょう。もし売却されるご予定のオーナー様がいらっしゃいましたら、空室募集の際の条件提案もそれに沿った対策方針がございませので、ぜひ営業担当までご相談いただければと存じます。

不動産を長期保有するにしても、売却を狙うにしても肝要となるのは入居率・キャッシュフローです。管理会社としてオーナー様の収入の最大化が出来るよう、この春を戦っていききたいと存じます。

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105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。
隔月の偶数月に不動産セミナーを開催しております。
次回は4月13日（土）です。
事前登録制で開催場所は都度変更となりますので、
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





名古屋市緑区の大高緑地そばにあるサービス付き高齢者向け住宅『ファインビレッジ緑花台』。

60歳以上の高齢者を対象にご入居いただいています。24時間見守り対応や食事のご提供のほか、併設する訪問介護事業所からヘルパーを派遣し介護サービスを提供しており、“目配り・気配り・心配り”をモットーに高齢者様へ快適な生活をご提供しています。



リハビリ デイステーション
元気村 緑花台

新たな土地活用の一環として、平成22年会社設立とともに開設したリハビリ型デイサービス。地域の皆様に愛され開設当初からご利用いただいている方も。家に閉じこもりの高齢者様もリハビリマシンをきっかけに行動的になり元気に通っていただいています。



☎ 入居のご相談は
 052-602-5150

元気創健株式会社



知ってますか?
スマートパーキング

— カラーコーンを置くだけで1台からコインパーキングを運営できます —

ノーコストで出来る土地活用!
 気になる方は是非ご連絡下さい。

052-350-5065 ☎



常務取締役 永井 道人



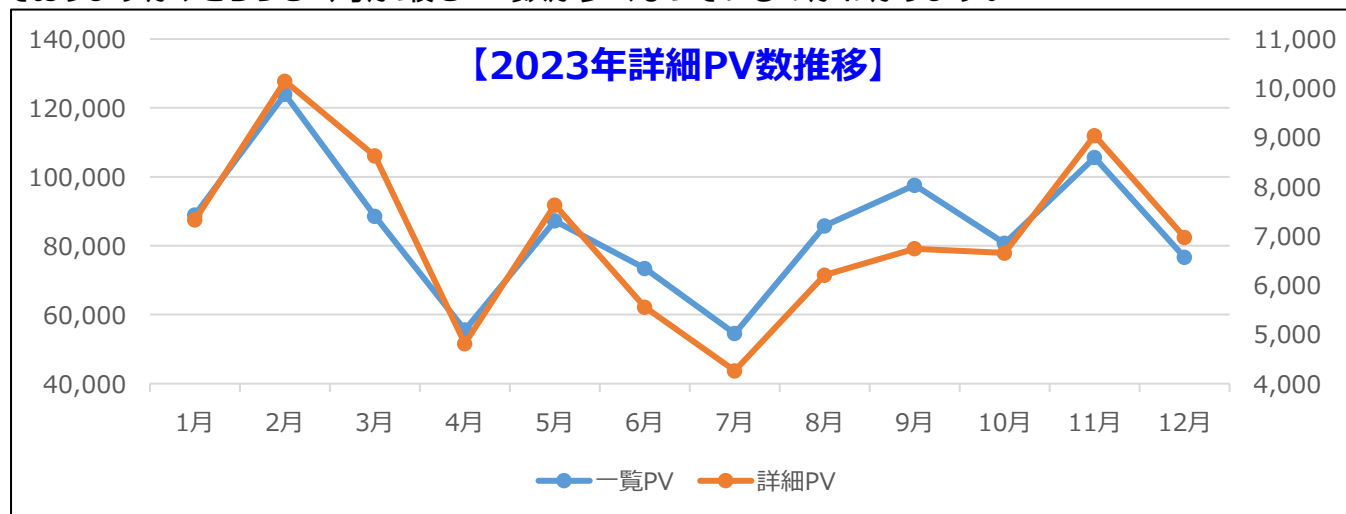
繁忙期は年間の物件の稼働率を上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年2月～3月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、1年間の中で、物件を満室にする最もチャンスの時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。

今回は、収益確保に向けて物件の稼働率を上げるために必要な考え方とポイントについてお伝えさせていただきます。

【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのSUUMO掲載物件のPV数の推移となっております。一覧PV数はSUUMO上の検索で表示された数、詳細PVは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも2月が最もPV数が多くなっているのがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、6～7月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるといことです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと1年間空室になってしまうリスクが増します。

【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が『**お得な物件**』に感じるようにすることです。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていませんか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、関東圏を中心としたほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。

そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なのは、ペット可物件にすることです。エリアの近似物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。

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・渡辺



相続登記申請の義務化について

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

相続人が不動産を相続した場合、登記を行っていないければ、その不動産の所有者を探すのは時間と費用がかかります。

そのような背景の下、不動産登記法で相続登記の申請が義務化されることとなります。この改正は令和6年4月1日に施行される予定です。

【制度の概要】

1. 「不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすること」（法務省民事局令和6年1月資料引用）が義務付けられます（遺産分割で不動産を取得した場合も含まれます）。
2. 「施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）とされます（3年間の猶予期間あり）。
3. 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）となります。

【申請義務の簡易な履行手段も新設（令和6年4月1日施行予定）】

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることを申請義務の履行手段の一つとされます。単独で申告が可能となり、添付書面も簡略化し、非課税となります。
- ・ 登記官は、申告者の氏名及び住所等を職権で登記することになります。

（以上、法務省民事局令和6年1月資料参照）



【相続登記の申請義務化に向けた環境整備とは】

- ・ 「令和4年4月1日から、①評価額が100万円以下の土地に係る相続登記の申請や、②相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）が講じられています（令和7年3月31日まで）。
- ・ 相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手続のご案内」（登記手続ハンドブック）を法務省で作成して、令和4年12月から法務局ホームページで公開されています。
- ・ 「全国の法務局・地方法務局で、電話・ウェブ会議・対面の各方式を用いた相続登記の手続案内を効果的に実施する」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）とされています。

（以上、相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン参照）

不動産ソリューションコーナー

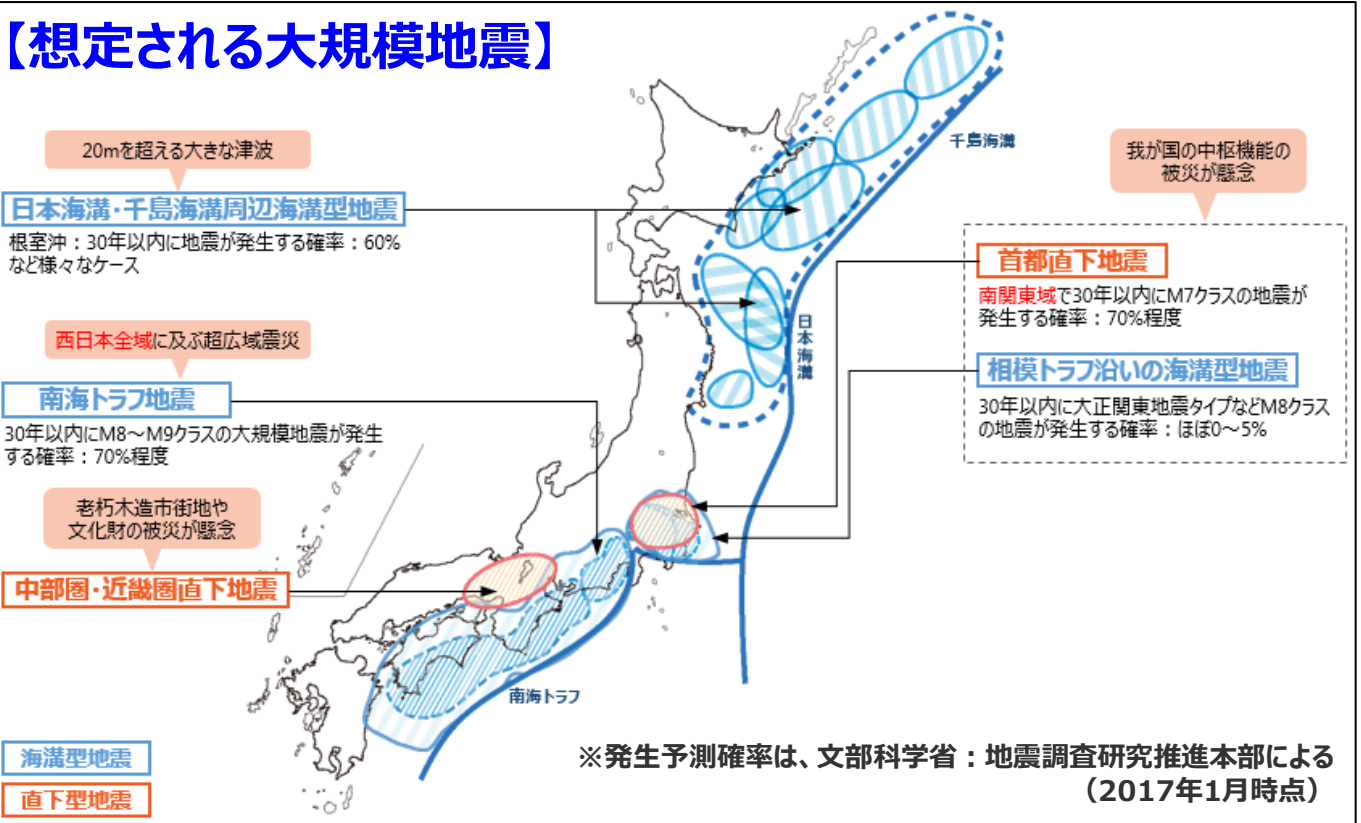
賃貸オーナーの災害時に備える事前対策



新年早々に、能登半島沖を震源とする最大震度7の大地震が発生しました。文部科学省の特別機関である地震調査研究推進本部が2017年1月に発表した資料によると、能登半島沖地震のリスクは低かったことがわかります。このことから、地震国と言われている日本では、どのエリアでいつ地震のリスクがあるかは予測不可能と言えるでしょう。

今回は、賃貸オーナーが災害に備えて行うべきことについてお伝えしたいと思います。

【想定される大規模地震】



【賃貸住宅を所有する大家さんこそ加入すべき「地震保険」】

自然災害への備えといえば損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート・賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けられているため、未加入のケースは少ないでしょう。

しかし、その補償内容まできちんと把握していないケースが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。しかし、実際に被害を受けたのに、補償があると知らず保険金の請求をしていない大家さんも多くいます。

逆に、補償を受けられると思っていたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に入っていれば、地震による建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波による流失なども補償対象になります。地震保険は任意ですが、火災保険とセットで加入することが条件です。

火災保険については、風災、雹災（ひょうさい）、雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて、保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

インボイスと相続



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度で適格請求書発行事業者であった方オーナーがお亡くなりになり、子供世代が相続すると不動産賃貸業のインボイスの取り扱いはどうなるのでしょうか。しなくてはならない手続きなどをみていきます。

発行事業者がお亡くなりになったらどうするか

発行事業者に相続が発生した場合は、下記のいずれか早い日にその効力がなくなります。また、相続人は適格請求書発行事業者の死亡届出書を提出する必要があります。

- ・死亡届出書の提出日の翌日
- ・死亡した日の翌日から4月を経過した日



発行事業者を引き継ぐことはできない

お亡くなりになった方の発行事業者の効力は、相続により引き継ぐことはできません。また、相続人が適格請求書発行事業者でない場合は、登録申請書の提出が必要となりますため、新たに申請をする相続人は早めの手続きが必要になってきます。（すでに登録を受けていた場合は不要です）

発行事業者を引き継ぐことはできない

相続により適格請求書発行事業者の事業を引き継いだ相続人の相続のあった日の翌日から、下記のいずれか早い日までの期間は、相続人を適格請求書発行事業者とみなすこととされており、被相続人の登録番号を相続人の登録番号とみなすこととされています。

- ・相続人が適格請求書発行事業者登録を受けた日の前日
- ・その相続の適格請求書発行事業者が死亡した日の翌日から4月を経過する日

所得税、消費税についても相続の場合の手続きがありました。インボイス登録をしていますと、さらに手続きが一つ増えることとなります。

相続の際は、慌てずに手続きを顧問の税理士と確認して進めて参りましょう。

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。

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 43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



ファインプレッジ
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
元気村緑花台
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 ●

- | | |
|------------------------------------|---|
| <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：服部
TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

