

” 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

7

2024



入居率

96.22

(東区・中区)

6月末現在

賃貸管理：円安で需要が拡大する不動産活用とは

業界ニュース：液化石油ガス法の改正について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

不動産売買が変わらず活況



7月になり一層暑さが増し、今年も夏がやってきたことを実感しております。そんな暑さにも関わらず外国人観光客も多く見かけ、市内はより賑わいを増しております。

不動産でも円安で海外からの投資案件も増えてきております。相場よりも高くても不動産を購入している事例も多いのですが、中には民泊を法の規制を超えて活用し一般賃貸よりも多くの利益を上げようとするかたもいらっしゃるとの噂も耳にしております。そのようなことをすれば、法による罰則はもちろん、融資銀行からの即時一括返済や違約金、社会的な制裁を受けることになるでしょう。近年話題の「晴海フラッグ」でも居住用と偽り、フラット35で融資をうけ投資用だということが銀行に発覚、繰上げ一括返済となるケースが起こっています。不動産投資はルールを守り行うことがリスクヘッジや長期継続性においても重要です。現在も変わらず不動産の売買は活況な状況です。以前では見られなかったほぼ新築の案件も目に留まるようになり、全体として少し値が落ち着き郊外から下方修正へ向かっていつつあるのではと感じます。市場に掲載陳列されている商品が増えておりますので買手も売り手も今が楽しく売買できる時期になってきているのではないのでしょうか。

近年は銀行の融資返済期間について建物の法定耐用年数残存期間前後での融資となるケースがほとんどとなりました。つまり、古く耐用年数が残っていないけれども自己資金少な目での融資が付きづらくなり結果買手が付きにくくなります。逆に高い物件を買えば価格交渉で利回りが高い物件を買えば価格交渉で利回りに。新規の賃貸契約の賃料に基づいた物件の利回り計算や、修繕・リノベーションの費用算出、売り買いの時期や保有期間のプランニングをこの時期に考えて頂くのもいいのではないかと思います。

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107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8月10日(土)、次々回10月12日(土)の予定です。
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



「保険の点検」始めました

所有不動産の保険で心配事はございませんか？

言われるままに加入した保険があるけど
過剰だったり不足していたりしないかな？

地震の時でも、補償ってされるんだっけ？

何かあった時にちゃんと保険で補償されるの？
ほとんどオプションは付けてないけど大丈夫かしら？？



そんなお悩みから...

「不動産のプロ」と「創業88年 保険のプロ」が
お客様をお守りします！

お問合せ先：オーナー様担当または渡辺・菊地まで ☎052-350-5655



常務取締役 永井 道人



円安で需要が拡大する 不動産活用とは！？

先月もお伝えした通り、世の中はインフレで円安が進んでいる状況ですが、建築部材・人件費の高騰も相まって、アパート・マンションを新築することに対するハードルが上がってきております。有効活用したい土地があっても、なかなか踏み出せず、既存の物件の賃料も下落する一方でお悩みではないでしょうか。今回は、そのような背景も踏まえて、円安でもできる不動産活用や、収益性を高める手法についてお伝えさせていただきます。

【工場・倉庫建築】

まずは、アパートやマンションに比べると安価で建築ができる倉庫についてお伝えします。円安になると輸出品の海外での価格が下がるため、よく売れるようになります。輸出品が売れると国内で大量生産する動きが強まり、新たな工場や商品在庫を補完するための倉庫の需要が高まります。

副効果として、2023年には、熊本県菊陽町や北海道千歳市に半導体の大型工場が建設されたことで、

周辺においてアパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅需要が増加し、地価が大きく上昇した事例もあります。

円安が続けば、広い土地を確保できる地方へ大規模な工場や倉庫を新設する企業は増えると考えられます。今まで賃貸住宅需要が見込めなかった土地でも、円安による工場建設を起点として、周辺地域に新たな経済の流れが生まれ、賃貸需要の発生が期待できます。



【外国人需要・マンスリー・民泊】

円安になると、日本に来るための資金面でのハードルが下がり、外国人観光客や労働者が増えるというメリットもあります。外国人観光客が増えると、ホテルや旅館、民泊・マンスリーなどの宿泊需要が高まるため、宿泊施設型の土地活用を行いやすくなるでしょう。

特に、民泊の特区内に土地をお持ちの方は、民泊での土地活用がおすすめです。民泊業には、国が定める国家戦略特別区に限り運営が認められる「特区民泊」という特例があります。通常の民泊業では180日の営業日数制限が設けられていますが、特区民泊なら365日営業可能です。また、特区以外の方でもマンスリー運用を上手に活用することで、法に触れることなく180日以上宿泊需要の受け入れが可能になります。



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



液化石油ガス法の改正について



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

令和6年4月2日、経済産業省が、LPガスの商慣行是正に向け、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令を公布しました。改正内容は大きく下記の3点になります。

1 過大な営業行為の禁止

2 三部料金制の徹底

3 LPガス料金等の情報提供

1及び3は令和6年7月2日に施行され、2は令和7年4月2日に施行されます。

三部料金制の徹底により、電気エアコンやWiFi等のLPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上が禁止され、これらの費用は家賃に加算するか、オーナーで負担することが必要になります（改正省令第16条第15号の8）。

また、LPガス料金の情報提供についてはオーナーにも一定の努力義務が課されることがあります。

賃貸集合住宅の場合、入居後は事実上LPガス事業者を変更できないといった実態を踏まえ、入居前にLPガス料金等の情報を入手できるよう、事業者に対し、下記の措置を講じることとされています（改正省令第16条第15号の2）。

- ・入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）
- ・入居希望者からLPガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付け

液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則

第16条第15号の2

液化石油ガスの販売契約を締結しようとする一般消費者等と消費設備が設置された又は設置される施設又は建築物の所有者とが異なる場合において、当該一般消費者等と当該施設又は建築物の所有者等との間で賃貸借契約が締結される前に、当該一般消費者等に対し、直接液化石油ガスの供給に係る料金表等を提示し、又は当該施設又は建築物の所有者等を通じて当該料金表等を提示するよう努めること

1) 経済産業省「液化石油ガス法「改正省令」の概要」

<https://www.meti.go.jp/press/2024/04/20240402001/20240402001-2r.pdf>

令和6年4月2日公布

2) LIFULLHOME'S「LPガスの制度改正は2025年から！ 影響について詳しく解説」

<https://biz.homes.jp/column/topics-00109#663d9ec337c56d3dedbb592d-1715315411044>

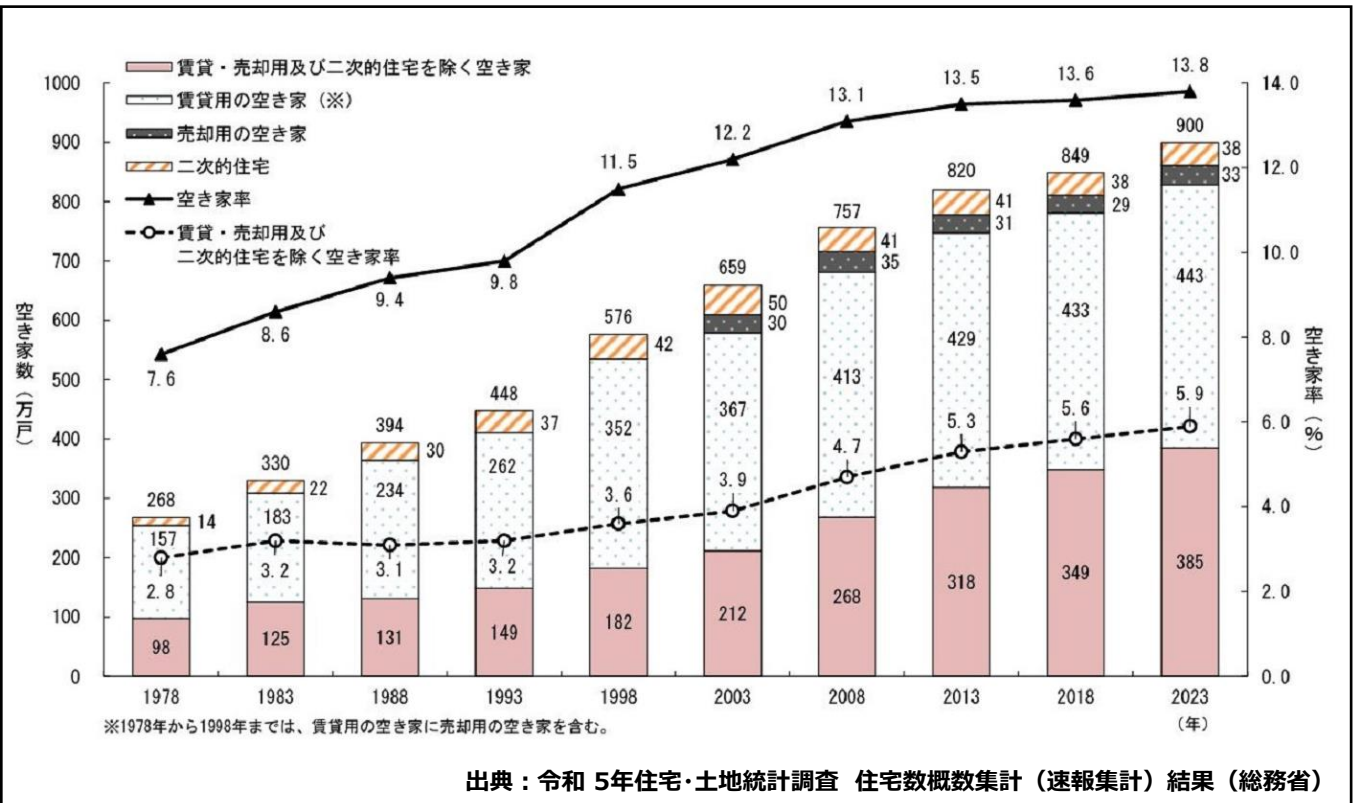
令和6年5月28日参照



空き地・空き家の有効活用について

2024年4月30日に、総務省統計局より「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)」を公表されました。こちらのデータによると、2023年に、国内の空き家が900万戸を超えたとされており、国も対策に本腰を入れ、空き家の管理・活用・除却を円滑化するための法整備が進んでいます。

2014年に、空き家は放置されると、衛生・治安面で地域に悪影響を及ぼすことから、倒壊の恐れなどがある空き家への対応のため、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)が制定されました。



2023年には、特定空家の除却促進に加え、早期の空き家の管理や活用を推進するため、特措法が改正されました。放置すれば特定空家になる恐れがある空き家を「管理不全空家」と定義し、市区町村は管理不全空家に対して指導・勧告を行う義務があります。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税評価額が6分の1になる住宅用地の特例を解除され、固定資産税は3～4倍ほどになってしまいます。

そういったことから、空き家に対する処置や対策は必須で行うべきといえるでしょう。具体的には、「売る」、「貸す」、「解体する」等の方針を決める必要があります。空き家の主な原因は、相続発生後に放置されているものです。ご両親等、被相続人が元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要です。親が住まなくなった後の家をどうしたいのか、親の考えや思いを伝えないまま、子どもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

所有の空き家や空き地の利用方針が定まらず、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非、一度弊社までご相談ください。所有者様の思い等も考慮しつつ、最適な運用方法を一緒に考えさせていただきます。

夫婦間の居住用不動産の贈与について



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

不動産を贈与すると聞くと、すぐに贈与税がかかると想定してしまいます。贈与税の扱いは一般の方々からしますと分かりづらく、税務署からそのうち課税する通知がくるのではないかなど不安を持つ方も多いようです。特に不動産の課税関係は複雑で心配もあるでしょう。今回は、夫婦間の自宅の贈与についてみていきましょう。

結婚されて20年以上になると優遇される？！

贈与税では、居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与を配偶者に行う場合は、配偶者控除という優遇税制があります。これは、「おしどり贈与」とも呼ばれており、婚姻期間が20年以上のご夫婦間での贈与についてのみ適用があります。

条件？

適用を受けるための条件は次の5つです。

1. 民法上の婚姻をされて20年を経過した後にした贈与であること。
2. 居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与であること。
3. その贈与された配偶者が取得した不動産に贈与年の翌年3月15日までに居住して、その後も引き続き住むこと。
4. 以前にこの制度の適用を受けていないこと。
5. 贈与年の翌年3月15日までに、一定の書類を添付して贈与税の確定申告を行うこと。

気を付ける点は？

この制度で気を付ける点は、次の通りです。

- ・土地建物の評価は、相続税法の評価（路線価など）にて行うこと。
- ・配偶者の住宅ローンの返済を行うことは対象外であること。
- ・贈与税の申告を忘れないこと。
- ・贈与の手続きについて、法律通り（契約書・登記など）に行うこと。
- ・一連の手続きに事務コスト及び税金（登記、申告）が発生すること。

ご結婚から20年を過ぎたところで配偶者への感謝の気持ちを表して、ご自宅を贈与される方もいらっしゃるようです。うまく活用したいですね。

具体的な手続きは、事前に税理士・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 45周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

リードワン本社
リードワン保証
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
リードワン常滑支店
賃貸仲介・不動産管理



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



メモリアルホール
尾張旭の里
ペット専門の葬儀・供養



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
元気村緑花台
デイサービス



ランズビー梅森台
ランズビー貴船
障がい者グループホーム



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

