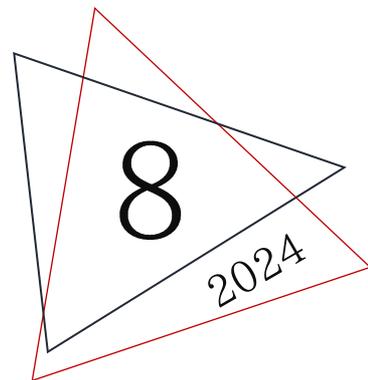


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率
95.93
(東区・中区)
7月末現在



賃貸管理：お部屋探して選ばれない物件の特徴とは！？

業界ニュース：空き家等の仲介手数料値上げについて

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

需要期に向けて・・・



8月になり皆様はいかがお過ごしでしょうか？物価高ではありませんが、2度目のコロナ規制のない夏休みとなり遠方へご旅行された方も多かったのではないのでしょうか？名古屋も繁華街は多くの人で賑わっております。栄三越の北向に建設中の高層ビルも高さを増し、名称も「ザ・ランドマーク名古屋栄」と発表されました。2022年3月竣工まで少し時間はありますが、栄地区の活性化が更すすむことでしょうか。さて、不動産の賃貸の需要期である9月まであと少し。弊社の管理物件の入居は全体としては好調に推移しておりますが、まだまだ苦戦している物件もございます。空室が少ない物件のオーナー様も空室が多い物件のオーナー様もこの9月、そして年末からの需要期は空室を解消していくチャンスであると考えております。

昔は決まっていた物件もいつしか経年による理由と周りのライバル物件のリノベーションや価格変更、そして何より新築の完成で状況は常に変わっております。最近も変わらず他県の不動産オーナーの大会社が競って新築を立てており新築の影響は大きくなっていきます。先日も大曽根方面のお客様へ訪問した際に、S社の建築が終わった途端に隣地にE社がマンションを新築工事を準備している光景を目にしました。新築でも家賃は5万後半の物件も多くなってきました。多くの銀行で融資で賃料下落1%/年と試算していますが、適正価格は常に変化していくものと考え、相場を定期的に確認していくのが良いでしょう。弊社でも査定業務を行っており、現在はAI査定と賃貸経験者による査定を両面で行っております。弊社でもAI査定は3サービス活用致しました。他社管理会社様でも言われていますが、全体としてまだまだ精度が甘く査定金額が高めに出してしまう傾向が強いです。そのため、受け取る側が経験に基づいた補正をかける必要があるでしょう。現状ではまだまだ熟練の担当者による査定に勝るものはないと思います。需要期に向け弊社でも引き続き準備を進めていきたいと思っております。

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109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10月12日（土）、次々回12月14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



コインパーキング用地

探しています。

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えます。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



お部屋探しニーズにハマらない！ 選ばれない物件の特徴とは！？

賃貸市場は閑散期となり、お部屋探しをしている方が少ない時期になっていますが、時期に関係なく選ばれない物件にはいくつかの共通点があります。今回は、そういった不人気物件の特徴についてまとめてみましたので、お伝えさせていただきます。



①不人気エリア（立地が悪い）

物件の購入時、建築時には需要が高かったエリアでも、時代の流れとともに需要が衰退してしまっているケースもあります。しかし、正直立地に関してはどうすることもできないというのが実情です。相場の成約賃料に合わせて家賃を下げて様子を見るか、もしくは物件を処分し、別の物件に資産を組み替えることも検討してみてください。

②競合物件が多い（供給過多）

ご自身の所有している物件の近隣にハウスメーカーがどんどん新築アパートを建て、供給過多になっているケースも散見されます。こういったケースの場合は、競合となる物件が多いため、市場の中で埋もれてしまいがちです。賃料や入居条件の見直しを行ったり、リノベーションや設備更新、オンリーワンの物件作りも良いでしょう。具体的には、『ペット共生ルーム』や『バリアフリー仕様』、『コンセプトルーム』等、ある一定の層にはニーズのある、尖ったお部屋作りもおススメです。



③メンテナンスが行き届いていない

メンテナンスに関しては、設備面の刷新もあれば、清掃・点検状況等まで幅広い分野で考えてもらえればと思います。物件の見栄えが悪いと、ポータルサイトで検索された際に、問い合わせ反響が獲得できないだけでなく、詳細ページまで見られないということもあり得ます。

対策としては、まずは**定期的に物件の清掃**を行うことから始めてください。どんなに内装を綺麗に仕上げても、共用部などの清掃が行き届いていないと内見時に劣勢になってしまいます。その後、優先順位を考えて設備の刷新をしていきましょう。『エアコンが設置から10年以上経過している』ケースや『モニターのないドアホン』等、ニーズの高い設備から手を加えていくことをおススメします。

いかがでしたでしょうか。ご自身が所有している物件に一つでも当てはまる項目がある方は、空室を埋めることに苦戦する可能性が考えられます。長期的な空室になる前に、是非一度弊社までご相談ください。

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 田上博也 氏



不動産業者が受け取る 仲介手数料値上げについて

国土交通省は、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しを行いました。これによって、以下のとおり宅建業者が空き家等を取り扱う際の報酬の上限が見直されることになります。

【売買取引に係る報酬額】

売買取引に係る報酬額は、原則として、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額が依頼者の一方から受けることのできる報酬額とされています。

200万円以下の金額

取引物件価格×5%＋消費税

200万円を超え400万円以下の金額

取引物件価格×4%＋2万円＋消費税

400万円を超える金額

取引物件価格×3%＋6万円＋消費税

国交省の見直案では、物件価格が800万円以下の低廉な空き家等については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて、**30万円の1.1倍を上限**として報酬を受領できるとされています。

【賃貸借取引に係る報酬額】

賃貸借取引に係る報酬額は、原則として、1ヶ月分の賃料に1.1を乗じた金額が依頼者双方から受けることのできる報酬額の上限とされています。

一方で、国交省の見直案では、現に長期間使用されず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超え、**1ヶ月分の賃料の2.2倍を上限**として報酬を受領できることになります。

また、上記の報酬の上限については、媒介契約締結の際に、あらかじめ、報酬の上限の範囲内で報酬額について依頼者に対して説明し、合意をする必要があります。

これらの空き家等に係る媒介報酬規制の見直しは、令和6年7月1日から施行される予定です。

1) 国土交通省、「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749923.pdf

(参照：令和6年6月24日)

2) 国土交通省、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 4 4 頁」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001750344.pdf>

(参照：令和6年6月24日)



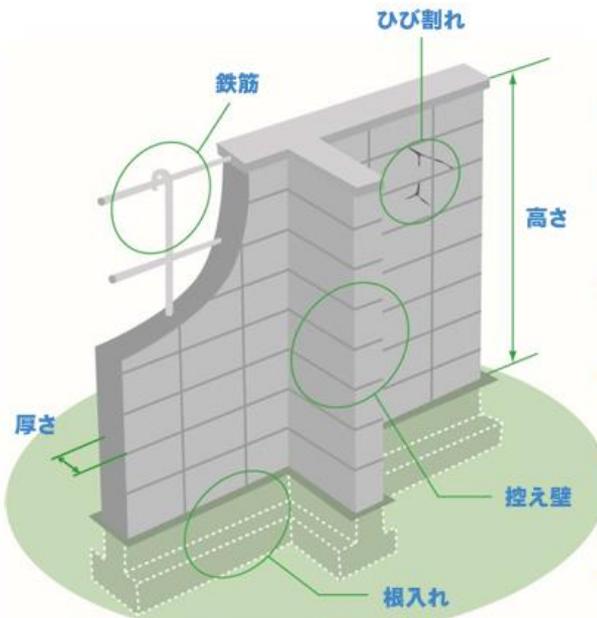
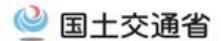


ブロック塀の安全対策はできていますか？

総務省統計局の建築着工に関する統計データによると、日本国内の賃貸物件のうち約7割が築20年以上となっております。今後も新築は一定数供給されますが、それと同等以上に築古物件も増えてきます。

それに伴って、物件の本体だけではなく、敷地内の駐車場や駐輪場、隣地との境界になるブロック塀等もメンテナンスが必要になります。近年、ブロック塀が倒壊し、歩行者に被害が出る事故が増えております。所有する物件のブロック塀が倒壊して被害が発生した場合、オーナーが責任を問われることもあり得ます。東京都練馬区で行った調査によると、練馬区内で『安全性を確認できなかったブロック塀』が約18,000件にものぼり、そのうち傾きやぐらつきなど特に危険性が高いブロック塀は約1,600件もあるそうです。自治体で調査を行っていないケースはまだ多いので、オーナー様ご自身でご確認いただく必要があるかと思えます。下記に、ブロック塀の安全性に関するチェックポイントをまとめましたので、ご確認ください。

ブロック塀等の点検のチェックポイント



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合には15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。

- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

※パンフレット「地震からわが家を守ろう」
日本建築防災協会 2013.1 をもとに
国土交通省において一部変更

出典：国土交通省ブロック塀等の安全対策について

いかがでしたでしょうか。ブロック塀の補修や修繕は、どうしても躯体部分や内装に比べると、後回しにしがちかと思いますが、自治体によっては、倒壊の危険のあるブロック塀を除去する際に補助金が出るケースもあります。詳しくお知りになりたいという方は、一度弊社にて現場チェックも含め実施させていただきますので、ご相談いただけますと幸いです。

生命保険と贈与税について



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

生命保険契約は、様々な契約形態があります。今回は、生命保険の契約により贈与税が課税される場合についてみていきましょう。

生命保険に税金が課税されるケースとは？！

生命保険は、一般的には死亡保険金などが遺族に支払われる生命保険契約が多く見られます。この場合は、お亡くなりになった方が保険料を支払ってきた契約ですので死亡保険金の受取人には相続税の課税が発生します。また、ご自身の契約で保険料を事故で支払い、契約が満期を迎えた時などは、所得税が課税されます。そして、贈与税課税のケースは、契約者と被保険者、受取人が異なってくるケースです。次の表をご確認ください。

※相続税では生命保険金について一定の非課税枠が設けられています。

契約パターンによる課税関係

課税は次のような関係で発生します。

パターン	契約者	被保険者	受取人	課税
契約者 = 被保険者	A (死亡)	A (死亡)	B	Bに相続税
契約者 = 受取人	B	A (死亡)	B	Bに所得税
すべて異なる	B	A (死亡)	C	Cに贈与税
契約者 ≠ 受取人	祖母	孫	孫	孫に贈与税

贈与税は、3つ目4つ目のパターンですね。お孫さんを受取人にしているような契約は確認が必要です。

気を付ける点は？

保険関係の贈与税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・契約内容を把握しておらず、誰に課税が起きるか検討していない。
- ・保険料を支払っているつもりが、お金を贈与しているだけだった。
- ・相続時に特別受益の主張をされる可能性も否めない。

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いただ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

