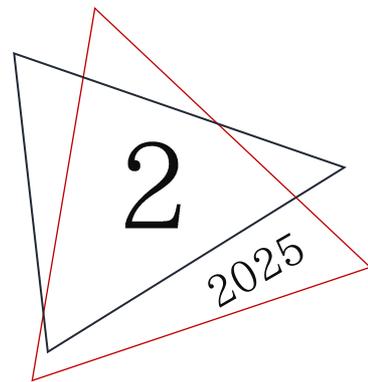


”名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

# リード通信



入居率  
**95.76**  
(東区・中区)  
1月末現在

賃貸管理：入居ターゲット層の再検討で空室対策？

業界ニュース：4号特例の縮小について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

繁忙期到来。今年の春は・・・



寒い日が続いておりますが皆様いかがお過ごしでしょうか。弊社は賃貸の住み替えの最盛期ということもあり、管理会社としても賃貸仲介会社としても非常に忙しい日々を送っております。賃貸住宅の借り換えのお客様は今年も昨年とほぼ同様の状況で一月半ばより活発に動き出しました。

この時期にどれだけ空室を埋めれるかが賃貸経営で一番大事。入居付けがしやすくなる一方で、解約で空室が増えるリスクも一段とあがります。解約を上回る入居付けをするために、リフォーム、入居家賃や条件設定がとてども大事です。最近では個人でもSUMOやHOMESで簡単に不動産の情報を入手できますので、相場感や設備の充実に詳しい方が多くなってきました。前回賃貸管理ニュースで紹介した『この設備がなければ決まらない』の設備の中でも特に、①エアコン②室内洗濯機置場③モニターホン④温水洗浄便座は老若男女問わず使うものとなっております。オートロックのような全館設備や水回り設備は高額になりますが、この4つは比較的少額の投資で行えるものになりますので、ぜひ満室経営のためにご検討頂ければと存じます。

また入居条件面においても、外国籍・高齢者・ペット可・事務所利用可・生活保護など条件面の緩和で問い合わせの幅を広くし入居に近づけたケースも多くなります。

経過年数による賃料下落が1%と言われている中で資産価値につながる賃料の維持や向上をするにはリノベーションが必要となります。一方でそのリノベーションや、賃料の市場に需要がある設備の後付けを行うにも現金が必要となります。空室が多くキャッシュフローが厳しくなっているオーナー様については一旦賃料を下げて満室に近い状態へ持っていき、キャッシュフローを改善してからそういった対策を行っていくのが良いでしょう。

1室でも多く入居できるように全社一丸となって頑張りたいと存じます。

株式会社リードワン

代表取締役 服部英植

## 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。

1月より年2回のペースで不動産セミナーを開催致します。

次回は7月の予定です。

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

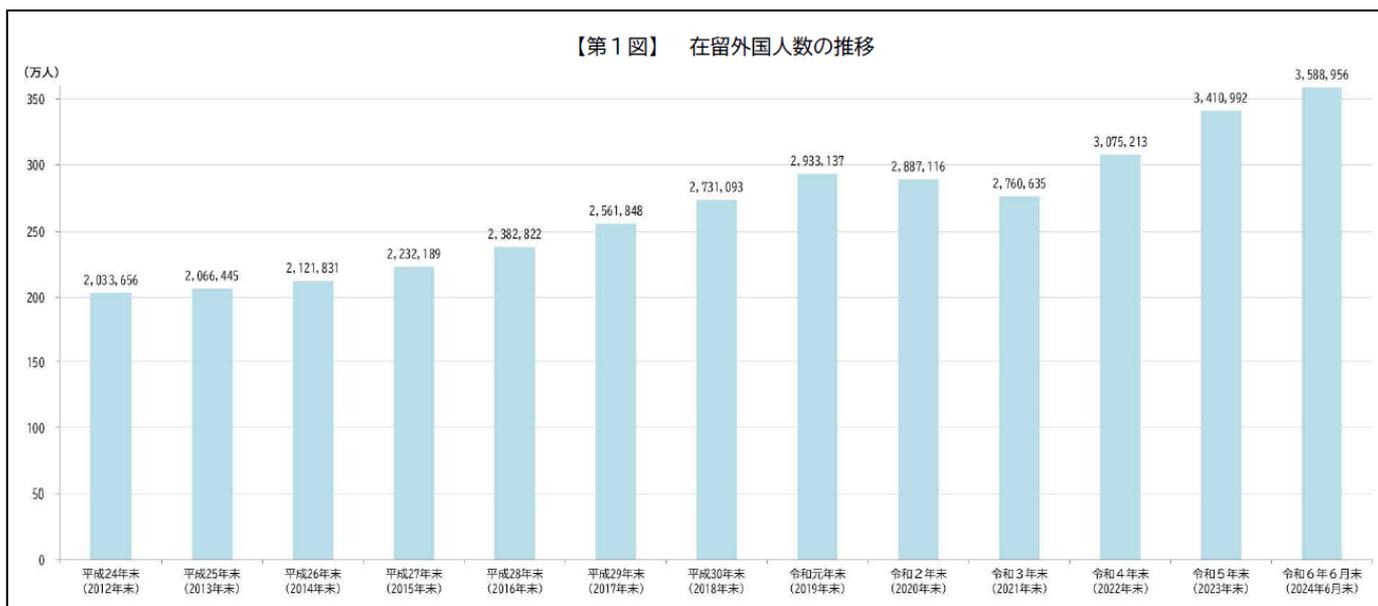


常務取締役 永井 道人



# 繁忙期に向けて入居ターゲット層を緩和していきましょう！

2025年の繁忙期も差し迫ってまいりました。今年は例年以上にお部屋探しの方の動きが早くなっているエリアもあります。基本的には繁忙期であろうと東京23区の良いエリアでない限りは、何かしらの手入れを行わないと物件は決まらないと言われておりますが、物件は現状のままでもお部屋探しの反響を獲得する方法があります。それは**入居ターゲット層を緩和**することです。



【出典】出入国在留管理庁 令和6年6月末における在留外国人人数について

上記のグラフは国内における在留外国人の推移となっております。令和6年には350万人を超え、今後も増えていくことが予想されます。多くの賃貸オーナー様は、外国人を入居させることを敬遠されますが、トラブルの原因のほとんどは母国語で入居時の注意事項などを説明できていないことです。そのため外国人向けに母国語での契約内容や入居中の注意事項の説明を行っていただくサービスを提供している会社や、契約関連の業務を委託している会社が増えています。サービスの中で外国人の家賃保証も行っている会社もあり、**金銭面でのトラブルもなく入居してもらう**ことが可能となっております。また家財保険に関しては、外国人専門の保証会社のサービス内で付帯しているケースや、管理会社が保険会社と直接包括契約を結ぶ形も増えているため、無保険になる心配もありません。

実際に上記のような形をとっている会社も増えているため、オーナーの皆様にご迷惑をおかけすることないよう我々も徹底しております。今後は在留外国人だけでなく、短期的な滞在ニーズや留学生も増えると言われております。一方で、日本人の若年層は年々減少していきますので、こういった条件緩和をしていくのも非常に大きな武器となっていくでしょう。空室にお悩みのオーナー様は、この春ぜひ外国人層の受け入れを積極的に行ってください。稼働率・キャッシュフローを最大化していきましょう。

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





## 路線価の上昇から財産を守る相続対策

路線価の上昇率が+2.3%となった2024年、首都圏や都市部を中心に不動産の価格は上昇傾向となっております。懸念されるのは相続税への影響です。財産構成によっては納税資金が不足し、不動産を手放すことになる事例も増えてきております。今回は、路線価の上昇から財産を守るために、何をすべきか解説していきます。

### 【路線価が上昇し続けると相続税はどうなるのか？】

少し遡って話をすると、バブルが崩壊し、地価は1991年をピークに2016年まで下落し続けました（2008年を除く）。この間の下落率は-66%で、地価はピーク時の3分の1にまで下落しています。地価に連動している路線価も1年遅れの1992年をピークに下がり続けていました。しかし、2017年に地価は上昇に転じました。その後もコロナ禍の2020年を除いて、地価は上昇を続けております。路線価が上昇する時期では、当然、前年と比較し相続税が高くなるケースがほとんどです。特に東京都のように路線価が高い地域は影響が大きくなります。

### 【事例】

- ・被相続人：Aさん 東京都内在住
- ・相続人：子供 Bさん（同居） Cさん（別居）
- ・遺産（路線価は2023年のものと仮定）
  - 土地（自宅）：路線価50万円/㎡×330㎡ = 1億6,500万円  
相続税評価額 = 3,300万円（小規模宅地評価減特定適用後）
  - 建物（自宅）：相続税評価額 = 700万円
  - 土地（駐車場）：路線価50万円/㎡×200㎡ = 相続税評価額1億円
- ・現預金：2,000万円
- ・課税価格の合計額 1億6,000万円

上記のケースでは、2023年にAさんが亡くなった場合、相続税の総額は約1,960万円です。もしAさんが2024年に亡くなった場合、相続税額はどう変わるでしょうか。

2024年の東京都の路線価の平均上昇率は全国平均より大幅に高い5.3%でした。もしAさんが2024年に亡くなり、路線価に東京都の平均上昇率をあてはめると、相続税額は約2,171万円となり、前年よりも約211万円も増えてしまいます。

さらに、3年前の2021年と比べると東京都の路線価の平均は約9.9%上昇しています。2021年に相続があったと仮定すると、相続税額は約1,794万円でした。つまり、3年間で相続税が約377万円増えてしまった・・・ということになります。

### 【信託や贈与など早めの対策を】

今後も路線価は上昇トレンドと予測されております。だからといって、早く相続をすれば良いかという、一概にそうとは言えません。大事なことは**早めの生前対策を行っておくこと**です。贈与に関しては、2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間を「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されました。資産の棚卸を含め、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。

# 相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 資産関連の税務情報 ～贈与税の申告について～

年末も過ぎると確定申告の足音が聞こえてきます。年内で行われた贈与については、3月15日までの申告が必要となりますので、今回は贈与税の申告納税についてご案内いたします。令和6年の贈与から相続時

精算課税制度に基礎控除という考え方が導入されましたので、制度の利用も増え、それに伴い届出の失念が多くありますためご注意ください。

### 申告する必要がある方

財産を贈与された方が、贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに申告する必要があります。ただし、下記の贈与税の課税方法により、申告の不要なケース、別途申請が必要な書類があるケースとありますので、ご注意ください。

### 暦年課税のケース

暦年課税においては、1月1日から12月31日の間に財産を贈与された方が、相続時精算課税を適用していない場合で1年間に贈与された金額が110万円以下ならば、贈与税の基礎控除があるため申告は原則として不要です。

### 相続時精算課税のケース

相続時精算課税においては、初めて贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに納税地の税務署長に対して相続時精算課税選択届出書を贈与された方の戸籍の謄本などとともに提出する必要があります。なお、令和6年分の贈与から基礎控除110万円が創設されましたので、初年度で贈与金額が基礎控除以下であれば、上記の届出書のみを提出し、申告書の提出は不要となります。翌年以降に、基礎控除を超える贈与があった場合は、申告書の提出は必要です。

### 注意点

- ・暦年課税制度を適用する場合は、届出は不要です。
  - ・相続時精算課税制度を適用する場合は、必ず届出をしなければなりません。
  - ・贈与契約書などを作成し、当事者間で相続時精算課税制度を利用すると取り決めただけで、制度が適用されると誤解されているケースが多くあります。
  - ・相続時精算課税制度は、一度選択しますとその贈与する方との制度変更はできません。
- ※相続時精算課税の制度とは、60歳以上の父母または祖父母から、18歳以上の子または孫に贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

具体的な手続は、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

