

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

48

VOL

東本郷: 柘植野邸

☆今月の注目ポイント☆

まだ間に合う繁忙期対策はコレだ!

~2022年繁忙期空室対策セレクション②~

Presented by



有限会社 三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索

★今月の特集★

特集 1 お世話になります

おすすめサービス

特集 2 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

お世話になります

日ごとに春めいてまいりましたが、皆様におかれましてはお元気でご活躍のこととお喜び申し上げます。

いつも身に余るお力添えを賜り、心からお礼申し上げます。

さて、オミクロン株を中心に新型コロナが蔓延し、31都道府県に適用されている「まん延防止等重点措置」ですが感染状況の落ち着きにともない本日（3月6日）13の県が解除されました。しかしながら首都圏、大阪圏を含む18の都道府県は3月21日まで延長されることが決まりました。

まるで「春の繁忙期」に合わせたように、1月から重点措置が継続しておりますが、新たにロシアのウクライナに対する軍事侵攻によりエネルギー市場のさらなる価格上昇、コロナによる企業向け・消費者向けなど、世界的な供給網が遮断されさまざまな物資が供給不足に陥っている中、新たな「サプライチェーンリスク」が浮上しています。

今でさえ入荷待ちの給湯器、ガスコンロ、建築資材、またそれに輪をかける「ウッドショック」など賃貸経営に更なるリスクとして考えなければならないと思います。

何はともあれ一刻も早くウクライナに平和を！！

何はともあれ一刻も早くコロナウイルスの消滅を！！

とは言え、今の不安な雰囲気は払拭し頑張っていかなければなりません。まだまだこの時期は、「繁忙期」です。お部屋の成約に向けて頑張ってお参ります！！

今後とも、よろしくお願い申し上げます。



外壁塗装のチェックポイント

建物は長い年月をかけゆっくりと痛んでいきます。痛みの進行に伴い美観・安全性の低下、雨漏りや漏水等の様々な問題が発生します。外壁塗装についても同様、長い年月実施していない場合、かなり建物が痛むこととなります。実際に外壁塗装しなかった際の建物の事例を見てみましょう。

木造住宅で外壁塗装をしなかった場合



内部に水が浸入してしまった状態

外壁塗装のチェックポイント

前ページのように外壁塗装しない場合、建物劣化は進行してしまいます。まずはご自身の物件で外壁塗装するべきかどうかチェックのポイントをお伝えします。

【外壁塗装のチェックポイント】

劣化度：★

1. 新築時に比べ、外壁の色が色あせ、くすんでいる
⇒ 太陽からの紫外線により、外壁の塗膜が劣化した状態です。



劣化度：★★

2. 壁に手を擦りつけてみる
⇒ 塗料の粉が手に付いたら、塗料が劣化している状態です。チョーキング現象が起きています。



劣化度：★★★

3. 壁と壁のつなぎ目の部分のチェック
⇒ つなぎ目が固くなっていたらシーリングが劣化している状態です。弾性不良が起きています。シーリングが切れていたら要注意です。



劣化度：★★★★

4. 外壁に苔や藻などがついている
⇒ 外壁の汚れの70%は、外壁に付着した苔や藻が原因です。苔や藻などは、あっという間に増殖してしまいます。



劣化度：★★★★★

5. 外壁がヒビ割れ、塗装が剥がれている
⇒ 外壁や目地の部分がヒビ割れの状態や、塗装が剥がれたままの状態にしておくと、外壁が急激に劣化してしまい、塗装だけでなく、もっと大掛かりな補修が必要になってしまいます。この状態になる前に塗装しましょう。



いかがでしたかでしょうか。まずはご自身の物件と各チェックポイントを照らし合わせながら確認してみてもいかがでしょうか。

その中で、外壁塗装が必要となった場合は、弊社までお問い合わせ頂けると幸いです。

外壁塗装の点検の際には、雨樋や共用部の廊下・照明等の点検もおススメ致します。

本件に関するご相談・お問い合わせ
TEL : 045-931-1729 担当 : 田谷・二宮

繁忙期中にまだ間に合う対策はコレだ！ ～2022年繁忙期空室対策セレクション②～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がすでに始まっています。
新型コロナウイルス「オミクロン株」の流行もこれまでのピークとなっていますが、1月の4週目から一気に賃貸市場の動きも活性化されています。是非この機会を逃さぬよう見直しを進めてみて下さい。

★ 繁忙期中でもすぐにできる注目対策のコーナー ★

【持ち出し0でできる対策例】

① フリーレントキャンペーン

学生さん向けには、入居時期を先でも契約できるフリーレントキャンペーンがおススメです。また反響が増える繁忙期では、広告料増額は効果アリです。不況期には、初期費用軽減物件は効果的で、家賃を下げず条件変更をすることも可能です。

② 広告料増額

③ 敷金・礼金ゼロ物件作り（初期費用完全0円物件）

【10万円以下でできる対策例】

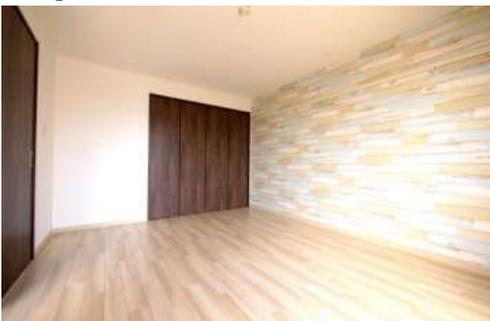
① Wi-Fi設置

Wi-Fi設置は、人気物件の必須設備となってきています。サラリーマン向け、学生向け、ファミリー向けには是非導入を！また、アクセントクロス、室内照明、飾り付けなどは、現在の物件の印象を数段高く上げる上に、費用対効果も高い対策なので是非検討してみてください！

② 飾付部屋作り

③ 設備変更（アクセントクロス、室内照明・TVドアホン・室内物干し設置）

例)アクセントクロスの張替え



例)室内照明の設置



例)室内物干しの設置



※新型コロナウイルスの影響で設備・部品の入荷が遅れが目立ってきております。4月からクロスや床材・設備関係の金額が値上がりする予想が考えられます。

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 045-931-1729

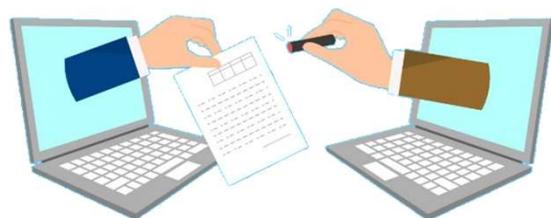
担当：田谷・二宮・佐藤



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

ついに電子契約が主流に？ 2022年宅建業法改正の3つのポイント①

2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正宅建業法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法（オンラインによる方法）により行うことが可能となります。



不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、まず今回は宅建業法の改正について確認しましょう。

①媒介契約について

媒介契約書について、宅地または建物の売買について媒介契約を締結したときには、遅滞なく媒介契約書を依頼者に交付する必要があることが必要です。（宅建業法34条の2）

この書面の交付について、今回の改正により、電磁的方法による提供を行うことができるようになります。

なお、以下「電磁的方法による提供」というのは、オンラインでの提供する方法を指します。「書面」の場合は「交付」といい、「電磁的記録」の場合には「提供」という言葉が使われます。

※書面 → 交付 電磁的記録 → 提供

②重要事項説明書について

重要事項説明書についても、書面の交付に代えて、電磁的方法による提供が可能となります。ただし、「相手方の承諾」が必要となりますので、電磁的方法による提供ができるのは、売買契約に伴う重要事項の説明であれば買主の承諾、賃貸借契約に伴う重要事項の説明であれば、賃借人の承諾がある場合に限られます。

③契約締結時交付書面

契約締結時書面についても同様です。契約時締結時書面というのは、売買契約書や賃貸借契約書などを指します。こちらについても「相手方の承諾」が得られるのであれば、書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能となります。

賃貸借契約の媒介については、「当該契約の各当事者」すなわち、貸主・借主が電磁的方法によることを承諾する必要がありますので、入居者との賃貸借契約を媒介・代理で不動産会社に依頼する場合には、貸主・借主双方が承諾していれば賃貸借契約書を電子契約で結んで提供していくことが可能となります。

上記のとおり、相手方の承諾がある場合には限られるなど、今回の改正によりすべての書面が電子化されるというわけではありませんが、今回の改正を契機として大幅に電子化が進んでいくことが予想されます。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑩

相続税の基本の10回目です。今回は、相続税の軽減制度を解説します。税額軽減は、配偶者の税額軽減という仕組みがあり、相続税を計算する上では納税額に最も影響を与える制度となっております。

《配偶者は税額がゼロ!?》

この制度は、配偶者が遺産分割などで取得した遺産額が下記の多い方の金額まででしたら、税額をすべて軽減するというものです。

1億6千万円 または 配偶者の法定相続分の遺産額

つまり遺産総額が1億6千万円であればすべて相続しても相続税はゼロとなり、遺産総額が100億円で、配偶者（法定相続分2分の1ならば）が50億円分相続してもゼロになるという仕組みです。

《ブリヂストンとパナソニック》

この制度の利用の有無で有名な相続税のお話は、この2社のオーナー一族のご相続です。ブリヂストンの石橋家は子供のみの相続のため史上最高額の相続税（遺産総額約1,646億円・相続税1,035億円）と呼ばれ、パナソニックの松下家は配偶者と子供の相続のため遺産総額が史上最高額であったものの石橋家の相続税よりも少なかったそうです。

※遺産総額約2,450億円・相続税845億円・配偶者0円 [出典：Wikipediaなど]

《制度の利用で注意すべき点》

この制度で留意すべき点は、相続税の申告期限までに遺産が分割されていないと対象にならない点です。もし分割できなかった場合は別途手続き後、3年以内に分割ができれば適用されます。また、よく聞く「二次相続」という考え方もあります。軽減を最大で適用したけれども、その後発生する相続時の相続税負担も考慮すべきだったというようなケースです。世代間での相続財産の構成をみて不動産と現預金のバランスが悪くなるようなときは、一次相続時に配偶者の取得割合を変えて相続税を先に負担しておくことも検討の余地があるので注意したいところです。

相続税額に最大の影響を与える制度です。しっかりと理解しておきたいですね。



No.4158 配偶者の税額の軽減（国税庁タックスアンサー）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4158.htm>

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&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729

担当：三枝 信之

令和4年税制大綱で変わる相続・贈与税のポイント



昨年12月、例年通りの日程で令和4年度税制改正大綱が決定し発表されました。注目されていた『相続税と贈与税の一本化』については、具体的な改正は来年度以降に持ち越し、住宅取得等資金贈与の非課税措置は2年延長となりました。それぞれの内容を確認しておきましょう。

相続税と贈与税の一体化は来年度以降に持ち越し

「今後、諸外国の制度も参考にしつつ、相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直すなど、格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて、本格的な検討を始める」（令和4年度税制改正大綱より）

「相続税と贈与税の一体化」は、相続税を節税するために生前贈与を活用するのが難しくなるのではとの見方もありましたが、今回の税制改正大綱では具体的な改正は見送りとなりました。そうは言っても「相続税と贈与税の一本化」についてどんな内容になっていくかなど、今後の課題が残ります。そもそも年間110万円までなら非課税枠（基礎控除額）がある『暦年課税』制度はご存知の方も多いかと思います。この非課税枠を活用すれば、次の世代へ贈与税の負担なく資産を渡すことができます。この暦年課税制度を活用しての節税対策のやりすぎが好ましくない、という考え方から、相続税と贈与税を一体として税金を計算する仕組みへの移行が検討されているようです。

現行の暦年課税制度では、相続発生前の3年以内に行われた贈与財産は相続財産に含まれ、相続税の課税対象となります。来年度以降の税制改正においては、この3年という機関を10年とするドイツ、15年とするフランスといった諸外国の制度を参考に見直されることも十分に考えられます。

また、相続時精算課税制度では、2,500万円まで贈与税がかからない非課税枠がありますが、相続の際にはこの制度を使つての贈与財産は、何年前かに関わらずすべて相続税の課税対象となります。このように贈与財産にも相続税を課税できる相続時精算課税制度を、贈与税の原則的な計算方法とする可能性もあるようです。

住宅取得等資金の贈与の非課税措置は2年延長

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは、今回の税制改正大綱では資産税に関わる項目として、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置が2年延長となり、令和5年12月31日まで適用可能となります。非課税限度額は省エネ等住宅で1,000万円、それ以外の住宅は500万円とそれぞれ500万円引き下げられ、内容についても若干の見直しが見込まれています。

今後の改正の可能性も踏まえ、相続の準備は早めに進めておく必要があります。

店舗紹介



私たちは不動産を通じて
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



営業時間 朝 9 時 3 0 分～午後 6 時 0 0 分 定休日 毎週水曜日・火曜日（第一は営業）

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集して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 ●

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局 担当:三枝・二宮
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索

お気軽にご相談ください!