“名古屋市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

ファーストホームオーナー通信

～2023年6月号～　第37号

管理運営物件入居率

94.1%

2023年5月末現在

2022年10月で
20周年を迎えました

コロナにより変化した社会動向と市場動向
～賃貸市場にも到来するデジタルシフト～

街・人・住まいの未来を創る
First Home 株式会社ファーストホーム
BEST PARTNER FOR YOUR LIFE

〒457-0841
名古屋市南区豊田1-15-9　ファーストビル

TEL　052-698-2224
FAX　052-698-2430

ファーストホーム　検索

～今月の主な内容～

P,1　代表ご挨拶
P,2　売買コーナー
P,3　賃貸管理コーナー
P,4　業界ニュース
P,5　相続相談コーナー
P,6　不動産ソリューションコーナー
P,7　店舗紹介

ご挨拶

代表取締役　山内義洋

　平素はご愛顧を賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。
弊社は創業以来、名古屋市南区で不動産の賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介を通し、「この地域に少しでも役に立ちたい」・「恩返しがしたい」という思いで、多くの不動産オーナー様に寄り添いサポートさせていただいております。
　昨年の10月に創業20周年を迎え、弊社一同喜びを感じております。この喜びも日頃よりお世話になっておりますオーナー様やご入居者様、共に名古屋市南区の暮らしをサポートしている協力業者の皆様、そしていつも温かい地域の皆様あってのことです。
　今後もオーナー様よりお預かりしている資産の良好な運営をサポートさせて頂き、南区をはじめとする周辺エリアにお住まいの皆様には、地元密着の企業として培ってきた「知識・経験・コンサルティング力」を活かし、コストやリスクを考慮した情熱をもったスタッフと共に、より健康な地域と企業の発展を目指し、次の10年に向けて一同尽力して参ります。

空室対策商品のご紹介

『空室が増えている…』・『なかなか埋まらない…』などのお悩みを、ファーストホームが解決します！

ファーストホームでは、オーナー様の空室のお悩みを解決するために、
日々、空室対策商品の開発を行っております。

①設備パック

　築年数が経過して、物件としての価値が下がり、空室期間が長くなっている物件に対して、大規模な物件修繕まではいかなくても、何かしらの対策をしたいという方にオススメです！
入居者から人気の高い設備を結集させた商品なので、小さな工事で入居促進が可能です！

②満室保証＋リノベーション

　リノベーションをしたうえで、ファーストホームがオーナー様の物件を借上げることで、オーナー様の収入を安定化させる商品です。『リフォーム・リノベーションしても物件が成約するかわからないから不安…』という声にお応えして、ファーストホームで満室保証の制度をご用意致しました！

③完全ゼロ賃貸

入居者が本来支払う初期費用（敷金・礼金・仲介手数料・保証料など）を
0円にすることで、他物件と差別化を図る商品です。家賃を下げずに、
空室期間をなくしたいというオーナー様にオススメです！
厳選な入居審査を行っているため、入居者の質が落ちることはありません。
実際に、『完全ゼロ賃貸』での実績も数多く生まれており、1棟5部屋で、
半年以上決まらなかった物件が、完全ゼロ賃貸をご提案後2ヵ月以内で
5部屋全て決まったという事例もあります。

売買コーナー

お任せください！

代表取締役
山内義洋

収益不動産を中心に売買市場は品薄ということもあり、比較的高値で売却されています！

平素はお世話になり誠に有難うございます。
現在、収益物件を中心に売買市場は品薄ということもあり、比較的高値で売却されているケースが多くなっています。所有されている不動産において、売却を検討される資産がございましたらお気軽にお声掛けください。

また相続対策などで買い替えなどについても検討されていらっしゃるようであれば、合わせてお気軽にご相談ください。

弊社の管理物件の分譲マンションの１室や戸建てにおいても賃貸と並行して売却の募集をかけるケースも増えてきております。入居中の不動産であっても入居者様への売却の打診なども行っておりますので、もし売却を検討されている場合はご相談ください。
また、現在の所有物件の資産価値を知りたい！という方もお気軽にお問い合わせくださいませ。

無料で不動産査定をおこなっております。

まわりの人に知られたくない、早急に現金化したいなどございましたらお気軽にご相談ください。

資産の状況確認と将来に向けた"棚卸し"が、優良な資産承継のポイントです！

Aランク　残す資産
価値に関わらず、残す必要がある資産

Bランク　有効活用する資産
対策(投資)次第で収益増加が見込める資産
判断基準・・・予測投資利回り＞期待投資利回り
キャッシュフローの改善

Cランク　売却する資産
収益や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産
判断基準・・・予測投資利回り＜期待投資利回り
対策しても税引前キャッシュフローがマイナス

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。
【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:052-698-2224　　山内

賃貸管理ニュース

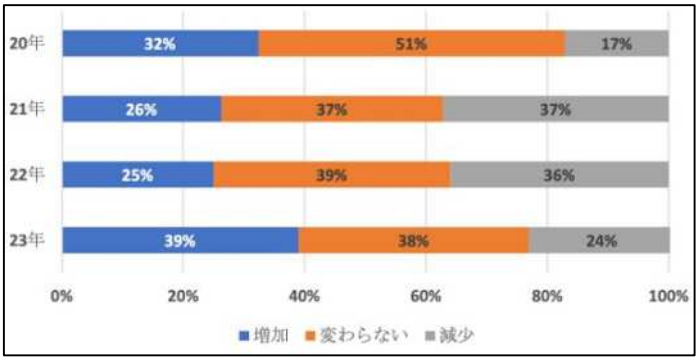
2023年度：賃貸市場繁忙期動向

新型コロナウイルスの発生から3年余りが経ちました。政府は、新型コロナウイルスの感染法上の分類を、5月8日から季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げました。

世の中では、いよいよコロナも終息ムードとなり、経済も回復傾向の動きが見られます。そんな中で、2023年の賃貸市場繁忙期が終わりました。コロナ禍と言われた2020年～2022年までの傾向と比較して、何が変わったのか見ていきましょう。

■賃貸市場顧客動向について

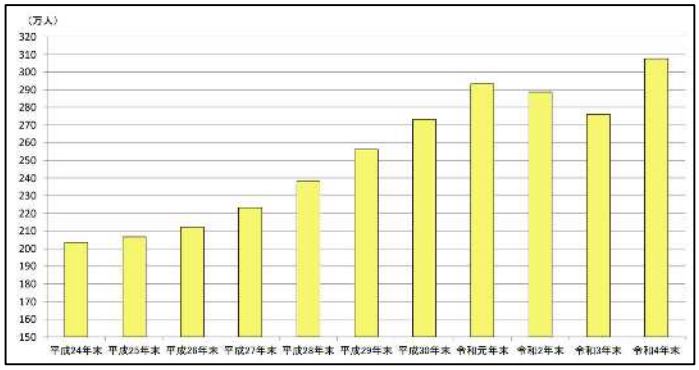
繁忙期賃貸仲介件数に関するアンケート 【出典】全国賃貸住宅新聞



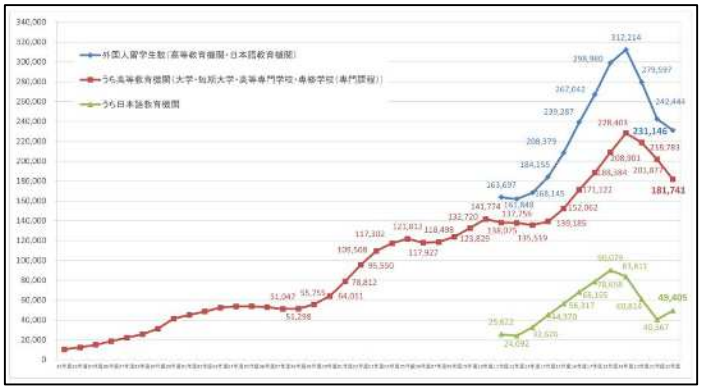
右の表は、全国の仲介会社に対して、繁忙期の賃貸仲介件数のアンケート調査を行った結果になります。コロナの影響が顕著に出始めたのは2021年からでしたが、2023年はコロナ以前の状況に戻ってきているのが見て取れます。要因として考えらえるのは、大学の対面授業が復活したことによる学生需要の増加、円安で輸出系の企業が好景気になっていることによる法人需要の増加、等です。

また、4月29日に入国制限などの水際措置を前倒しで終了しましたが、それ以前の令和4年から在留外国人数は増加傾向に戻っていることが、左の表を見るとわかります。前述した輸出系の企業では、外国人労働者を多く雇う工場もありますし、学生需要に関しては、一時帰国していた外国人留学生の多くも、日本に戻って復学されています。遡って外国人留学生数の推移を追ってみると、2011年から2019年の期間で約2倍に増えていることが分かります。このことから、今後も外国人留学生数は増えていくことが想定されます。

在留外国人数の推移 【出典】出入国管理庁HPより



外国人留学生数の推移 【出典】文部科学省HPより



賃貸オーナーの皆様は、外国人入居者を嫌煙する傾向はありますが、今後は受け入れていかざるを得ない状況になっていくでしょう。

今回お伝えさせていただきました話は、エリアによって、そういった需要に恵まれないということはありますが、大局観で見ると市場は回復傾向に向かっていると言えるでしょう。

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：052-698-2224　　担当：山内

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

認知症になってからではもう遅い！早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策

今回は、以前もお伝えさせていただきました、認知症対策のお話を、より詳しくまとめさせていただきます。

①認知症が進んで不動産オーナーの意思能力がなくなると、契約締結（売買やリフォーム等）ができなくなってしまう。

②認知症が進んだ場合には、成年後見制度の利用が考えられるが、誰が選任されるか、融通がきかない場合があること、弁護士等の専門家が選任された場合には報酬がかかるなど、気を付けなければならない点もある

という説明をしました。ひとことでいえば、認知症が進んでからでは対策が限られる、ということです。では、不動産オーナーの認知症が進む前には、どのような対策が考えられるでしょうか。

①生前贈与
あらかじめ子どもなどの相続する予定の方などに生前贈与する方法が考えられます。これにより、アパートは贈与を受けた方の所有となります。贈与税の問題や、贈与した後にご親族の態度が変わるトラブル（忘恩行為などといいます。）もあり、慎重に検討する必要があります。

②任意後見契約
こちらは認知症に備えて、自らが選んだ人（任意後見人）に、代わりにしてもらいたいことを任意後見契約で決めておく制度です。成年後見制度を利用する場合と異なり、誰に財産管理をしてもらうのか、どの範囲で財産管理をしてもらうのか、を自ら選ぶことができる、というメリットがあります。ただ、この制度も専門職が監督（任意後見監督人）したり、その専門職への報酬がかかるといった点は成年後見と同様です。

③民事信託（家族信託）
最近、耳にする機会も増えた民事信託という方法も考えられます。こちらは、財産の管理や処分を、特定の方（親族等）に任せる方法です。財産を委託する人を選択し、また、財産から生じた収益はいままでどおりに取得する等の柔軟な設計ができます。一方で、新しい制度で必ずしも対応できる専門家が多くない、といった問題もあります。

上記のように典型的な生前の相続対策３類型を説明しましたが、いずれの方法をとるにしても、認知症が進んでからでは遅い、というのがポイントです。いつかは対策を、ではなく思い立ったら早めの対策を打つことが重要です。

※ 実際に相続対策を進める場合には、弁護士等へのご相談のうえご対応ください。

税務相談コーナー

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

【令和5年度税制改正　資産税関連②】

今回は、前月ご紹介しました資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。今月は、大改正となった暦年贈与についてです。

■暦年贈与課税制度の改正（相続財産の加算が7年に延長される）

現行の相続税の計算では、暦年贈与課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていることはよく知られたところだと思います。

しかし、今回の改正で生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、令和６年1月1日以後の贈与から適用されることになりました。なお、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。

この改正の影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間がフルの4年となるのは、令和13年以降で、段階的に加算期間が増えていきます。

■留意点

１）対象者は変更がなく相続又は遺贈により財産を取得した者となります（孫は対象外）。

２）7年間のうち開始4年間で贈与総額が100万円であれば、改正以前と扱いは変わりません。

３）期間が延長されたものの、早い時期からの暦年贈与課税制度はいまだに相続財産からの切り離しは可能ですので、長期的な検討を視野に入れましょう。

４）この改正に合わせて相続時精算課税制度も改正されており使い勝手が変っています。

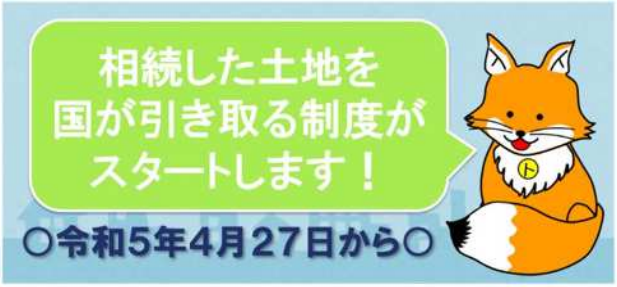
次回は、相続時精算課税制度について、制度と改正点についてご紹介します。

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＆不動産ご相談窓口
TEL：052-698-2224　　担当：山内

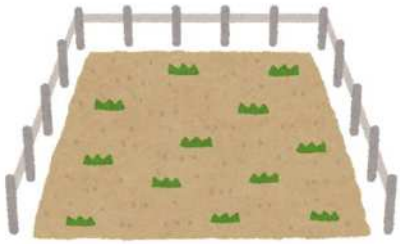
不動産ソリューションコーナー

相続土地国庫帰属制度が4月27日よりスタートします



所有者不明土地問題の解消のために創設された「相続土地国庫貴族制度」が4月27日から施行されます。一定の要件を満たした上で審査を通過すれば、相続により（売買等は対象外）取得した土地の所有権と管理責任を国に引き取ってもらうことができるようになります。

制度を理解して有効に活用しましょう



前回は国の『所有者不明の土地をなくす』という方向性の中で遺産分割協議の期限が10年になる、という記事を書かせていただきましたが、今回も大きな意味ではそういった一連の流れに関係しています。相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」の発生を予防することを目的として、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

対象物件がある場合、事前相談で確認しましょう

実は、今年の2月22日から事前相談の受付が施行に先立ち始まりました。制度利用を検討されている方は、まずは法務局へ事前相談の予約をしてみましょう。法務局の窓口での対面、または電話での個別相談が可能です。窓口での対面の方が持参した資料を見ながら相談できるのでより的確な回答をもらえるでしょう。基本的には、相談できる法務局は手放そうとしている土地を管轄する法務局（本局）ですが、遠方で出向くのが難しい場合にはお近くの法務局（本局）へも相談が可能です。手放したい土地の所有者本人だけでなく、ご家族・ご親族でも相談できます。

法務局手続き予約サービス

相続土地国庫帰属制度概要

相談に必要な資料の例

- **登記事項証明書又は登記簿謄本**
- **法務局で取得した地図または公図**
- **法務局で取得した地積測量図**
- **土地の現況・全体がわかる画像、写真等**

事前相談での注意点

事前相談では、持参された資料や写真の範囲の情報をもとに、あくまで法務局担当者の個人的な見解を示してくれるまでです。また、申請にあたってかかる費用などもあるため、様々な角度で検討をしたいものです。もし所有し続ける場合はどんな活用の方法があるか、等は当社でもご相談いただけます。ぜひご活用ください。

スタッフ紹介

株式会社ファーストホーム

〒457-0841 名古屋市南区豊田1-15-9

（旧蒲郡信用金庫道徳支店）

TEL052-698-2224　FAX052-698-2430

MAIL　info-f@first-hm.com　定休日：毎週水曜日・毎月第４火曜日

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- □空室について
- □リフォームについて
- □家賃滞納について
- □賃貸管理について
- □購入について
- □売却について
- □土地活用について
- □相続対策について
- □保険について
- □その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：ファーストホームオーナー通信事務局

管理部：　TEL:052-698-2224　大野・野村