



株式会社エヌアセットグループ  
問合せ先 一覧

賃貸管理・一括借上  
【オーナー担当チーム】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事  
【建物管理チーム】

044-870-2355

賃貸経営全般のご相談  
【オーナー様相談室】

044-873-9433

賃貸募集・更新・保険  
【賃貸仲介・契約チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却  
【ライフコンサルティング事業部】

044-873-9282

広報・地域イベント企画  
【ワクワク広報室】

044-870-2356

相続・事業承継のご相談  
【かわさき相続サポートセンター】

0120-007-413

資産活用・不動産投資  
【エヌアセットBerry】

044-382-0200

東京都内の賃貸管理  
【エヌアセットTOKYO】

03-6419-4118

改修工事・建築企画設計  
【フロムワン】

044-870-2355



【発行日】

2016年7月1日

【編集】

株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## ★全国賃貸住宅フェア2016に参加してきました★

先月6月14日に全国賃貸住宅新聞社が主催する、賃貸住宅フェア2016にて弊社代表宮川が不動産会社向けセミナーとして、『地域密着型不動産管理会社が生き残る術～地域のヒト、コトを活かし、地域の価値を高めよう～』というタイトルで講演をさせていただきました。



セミナーでは、当社及び日本の賃貸不動産業界が抱える課題、例えば人口減少、他業種(大企業)の新規参入などで今後の更なる競争の激化が予想されるこの業界において、地域の不動産管理会社である当社が立案・実施している生き残り戦略について実例を交えながら解説を行いました。

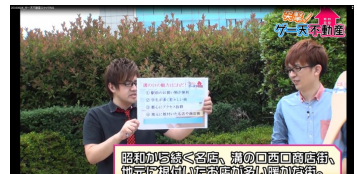
その内容を簡単にご紹介させて頂くと、これまで顧客を増やす事がとても重要でありながら、多くの企業は「引越しをしなければならない人」、つまり顕在化した顧客を一人でも多く獲得する事(他のライバル会社に奪われない様)に力を割いてきましたが、市場が縮小し、競争が激化する状況では、顕在化した顧客だけではなく、潜在顧客や中長期的なリピーターを増やす事が重要課題であるとして、弊社ではその課題解決の戦略として『街の価値向上戦略』を掲げて、①街の魅力を入居者へ伝える事、②様々な方と連携し街の価値を高める事で街に住みたい・住み続けたい人を増やしていく事、この2つを会社全体で取り組んでいるという内容です。



セミナーには170名程の方にご来場頂き、中には弊社ともお取引を頂いているオーナー様にもお話を聞いて頂きました。当社もまだまだ道半ばではありますが、このセミナーをきっかけに当社の活動に共感してくれる不動産会社がそれぞれの商圏を置く地域にコミットし、地域を盛り上げ、地域や顧客に必要とされる会社となれば嬉しいですし、弊社もそのベンチマークとなるように引き続き頑張っていきたいと思っております。

## N-Asset情報局★ニコニコ生放送で弊社をご紹介頂きました★

インターネット放送「ニコニコ生放送(公式)」内の『突撃ゲート不動産』(6月20日放送)という番組に弊社社員が出演致しました。人気ゲーム実況者が溝の口でお部屋探しをするという企画のもと、弊社で管理させて頂いている3物件をご案内致しました。実際の放送では物件のみならず溝の口の魅力も存分にPRして頂き、1万2千人以上と言われる視聴者の方にも楽しんで頂けたのではないかと思います。



撮影のご了承・ご協力を頂きましたオーナー様にもこの場をお借りして厚く御礼を申し上げます。



## データでみるN-Asset★最新管理状況(2016年6月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,740戸 (前年同月比+191戸)	94.40% (前年同月比 +1.0P)	95.7% (未回収額 7,134千円)

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.36 (税務・会計編) ～空家に係る譲渡所得の3,000万円の特別控除～



【講師】

創新グループ

税理士法人創新会計

代表 高良 明 先生

【保有資格】

公認会計士・税理士

<http://www.soushin.jp/>



従来の居住用不動産に係る「譲渡所得の3,000万円の特別控除」は、所有者自身が生活の拠点として利用していた家屋およびその土地等の売却が前提でしたが、2016年度(平成28年度)税制改正大綱で、相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置が新しく創設されました。これは、相続した旧耐震基準の家屋を、耐震改修して売却するか、解体し更地にして売却する場合に、譲渡所得の3,000万円の特別控除の特例が適用されるというものです。ただし、この特例の適用を受けるためには、次の条件をすべて満たす必要があります。

### 1. 特例の適用対象となる家屋の条件

- ①. 1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された家屋(旧耐震基準で建てられた家屋)
- ②. 区分所有建築物は除外(マンションなどは適用対象外)
- ③. 相続する前、被相続人(亡くなった人)が1人で住んでいた居住用家屋(相続開始により、空き家になった家屋)

### 2. 特例の適用対象となる譲渡の条件

- ①. 相続の時から譲渡の時まで、居住、貸付、事業に使われていない
- ②. 耐震改修を行い新耐震基準に適合する建物として売却するケース、又は家屋を取り壊して土地だけを売却するケース
- ③. 譲渡期間は、2016年(平成28年)4月1日から2019年(平成31年)12月31日までの期間限定
- ④. 相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したもの
- ⑤. 相続の発生が2013年(平成25年)1月2日以降のものが対象。したがって相続開始が2013年1月2日の場合、3年を経過する日が2016年1月1日となり、その年の12月31日までの売却であれば適用可能
- ⑥. 売却額が1億円を超えないこと
- ⑦. 役所から要件を満たす証明書類を入手し、確定申告書に添付して申告すること

参考までに、仮に被相続人が居住していた期間が5年以上として税額を単純計算した場合、控除額3,000万円×税率20.315%(うち地方税5%)により609万4,500円の所得税等相当額を減らすことができます。元々は空き家問題対策として浮上した税制ですが、処分に困る相続人にとっても、環境を不安視する近隣住民にとってもともに問題が解決できることから、まさに一石二鳥の税制改正といえるでしょう。なお、上記のように利点の多い特例ですが、この特例を受けるために建物を解体するには注意が必要です。

通常空き家の建っている敷地は、「固定資産税の住宅用地特例」により、固定資産税が最大で6分の1まで軽減されています。もし、評価基準日以前に空き家の解体をしてしまうと、その年度以降は住宅用地とみなされなくなり、土地の固定資産税が一気に跳ね上がることとなります。つまり、買い手不在のまま早々に解体してしまうと土地の固定資産税を余計に払うことになりかねませんので注意が必要です。因みに固定資産の評価は毎年1月1日時点で実施されますので、空き家を解体するなら、それ以降が好ましいと言えます。もし可能であれば、更地で引き渡すことを条件に売り出し、買い手が見つかったから解体するのが最も効率的です。



【問合せ】

株式会社エヌアセット

オーナー様相談室

堀 杏葉

TEL 044-873-9433

## ★N+seminar・N+culture 開催報告★

6月のN+(エヌプラス)は、久々に開催するN+cultureとN+seminar との2本立てで行いました。

N+cultureでは、カラーコーディネーターの専門家を講師に招き、少人数制の「パーソナルカラーセミナー」と「インテリア・内装コーディネートセミナー」を行いました。自分に合った色、お部屋に合った色、参加者の方には新しい発見があったのではないのでしょうか？

N+seminarでは、当社顧問弁護士の田畑先生に講師をお願いし、心理的瑕疵と不動産評価との関係性について裁判例を用いて解説を頂きました。こちらも不動産オーナー様にとっては気になるテーマでしたので、セミナー後には沢山の質問も頂き、とても良い学びの場となりました。

次回以降のN+の企画もどうぞ楽しみに！

