

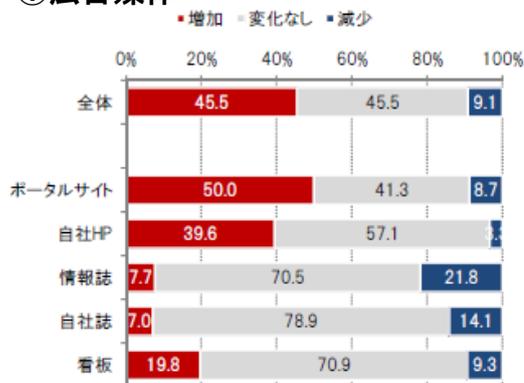


### 【データ（日管協短観）から見るシーズン戦略！！】

いよいよ秋の引越しシーズン到来！夏の我慢の時期から一転、企業の転勤異動や、新婚カップル様等々の多くのお引越しも期待されます。しかしながら、現在の川崎市幸区の空室率は、**14.5%**（不動産情報サイト Home's より）と、厳しい状況は続いています。

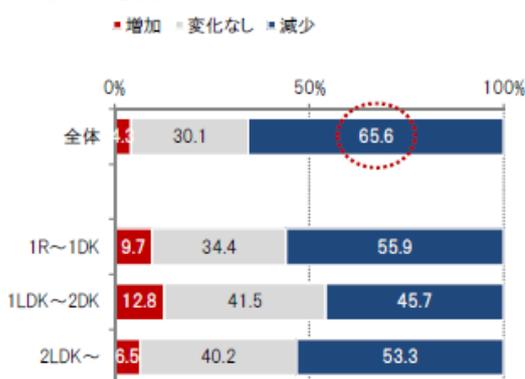
下記のグラフ図は、弊社も加盟する全国 1200 社を超える賃貸不動産管理会社の協会、『日本賃貸管理協会』（日管協）が定期的に発表している、賃貸不動産市場調査データ（日管協短観）からの抜粋です。ちょうど1年前、《平成 23 年 10 月～平成 24 年 3 月》までのシーズンについて、その前年度同時期との比較による、各不動産会社の回答に基づく首都圏の動向データです。これらが今シーズンの早期空室対策の参考になれば幸いです。

#### ① 広告媒体



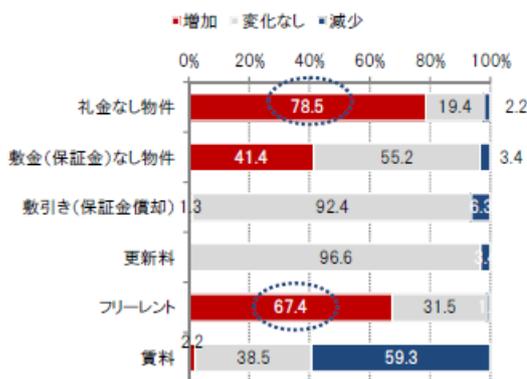
左図①より、広告媒体（来店きっかけ）については、不動産ポータルサイト（アットホーム・SUUMO等）と、自社ホームページからの反響来店が『増加』の回答が多数。パソコンだけでなく、スマートフォンの利用者も増える昨今では、不動産会社への訪問以前に、インターネットで物件情報をできるだけ多く集め、概ね希望物件を絞りこみ、物件の内覧は確認程度という傾向も多く見られます。おかげ様で当社ホームページにおいては室内写真を1物件につき数十枚も掲載できることもあり、“物件情報がわかりやすい”“物件検索しやすい”と好評をいただき、多数の方にご活用いただいております。大多数の空室情報が並ぶインターネットサイト上において、いかに他の物件より印象付けられるか、インパクトがあり、差別化を図れるかはとても重要となります。

#### ② 成約賃料



左図②、成約賃料については、1LDKは比較的築浅の新しい物件が多い事もあり減額傾向が小さいものの、全体的に減少の回答が多く。シングルでは 3,000 円～5,000 円、ファミリーでは 5,000～10,000 円ほどの減額による成約事例も多く見受けられます。

#### ③ 入居条件



左図③、入居条件としては、“初期費用を抑えたい”という多く借主の声にも反映し、“フリーレント（一定期間家賃免除）”“礼金なし物件”は『増加』となっています。

特に最近では、『良い物件があれば』と長期スパンで部屋探しをされる方が多い傾向にもあり、これらの初期費用の軽減を期間限定のキャンペーンにすることなどで、早期転居の後押しにも繋がっています。

当然、これらの価格競争だけではない『差別化』が求められます。最近では、壁紙一部やキッチンパネルなどをインパクトのあるアクセントカラーに変更したり、それを入居者の好みで選べたりすることや、壁一面のみコルクを貼ることで、その面を入居者が自由に利用できる等、『自由度』による利用価値にも注目が高まっています。

弊社はポータルサイト[SUUMO・アットホーム]の掲載はもとより、明治大学とのコラボ企画による段ボール家具を使ってお部屋の使い方提案を始めアクセントクロスの使用等、最善、最先端の取り組みを実施しております。

## 【えっ！私にも相続税！？】

## ■2010年から狭き門

「親の家」「実家」を継ぐのに相続税の支払いを迫られるケースが増えています。鍵を握るのは「小規模宅地等の特例」と呼ばれる制度です。自宅の課税評価額を大幅に減らすことができる特例がこれまで幅広く認められていましたが、この頼みの綱の「小規模宅地等の特例」の適用が2010年4月から「狭き門」になってしまいました。

例えば亡くなった父の家を母と子が相続する場合、従来は一定の面積まで実際の評価額の「最大80%OFF！」になりました。これが子供に関して特例が使えるのは親と同居していた場合のみに厳格化されました。「別居していても相続すれば5割引き」の特例は廃止。自宅の評価が1億円の場合、2000万円に減額できるのとできないのでは大違いです。要は親と同居している親孝行な子供には減額してあげようということです。また、この「自宅」「同居」の定義に通念と税法上でギャップがあることにも注意が必要です。「終身利用権付き」の老人ホームに移った時点でそちらが「自宅」とみなされます。80%OFFにはなりません。

## ■進む課税強化

遺産から差し引ける基礎控除額を引き下げ、税率も上がります。2015年度に課税最低ライン(相続人1人の場合)は6000万円から3600万円に下がる予定です。また、生命保険非課税も規制されます。

現在、全国で4%程度の人しか納めていない相続税ですが「東京国税局管内では40%以上、2人に1人近くが課税ライン上にかかってくる可能性」があるといわれています。しかも国は相続発生後10か月以内に原則として現金での納税を要求しています。現金で支払えなければ容赦なく担保をとられます。分割納付(延納)が認められた場合は、延納期間や相続税の内容によって、**年利3.6%~6.0%の利子税も**支払うことになります。(利子税は、そのときの金利状況によって変動します。)

## ■相続相談は10年で倍増

相続を巡っては家督相続の意識がすでにない世代、均分相続のもとで相続人各々が財産に対する権利を主張する傾向が強まっていることを背景としてトラブルに発展するケースが増えています。その主役は資産家や有名人ではありません。

むしろ「遺産総額2000万円~3000万円程度のごく普通の会社員や主婦が中心」「資産家であっても、分ける財産(アパート、マンション)が1つしかない、または複数棟あっても収益性にばらつきがある」など家庭裁判所での相続の相談件数は10年で倍増しています。年間死亡者数の約15%、およそ7人に1人が裁判所に相談を持ち込む計算です。

相続トラブルを防ぐには、親と子が手を組んで、早めに準備を進める必要があります。

※平成24年8月「オーナー新聞」1面記事に関連 **《家族単位無料相続セミナー開催中！》**(企画室 青木)



2015年には相続税を払う人は  
東京周辺では2人に1人近く

お届けしたのは・・・



新川崎鹿島田店  
東山智宏

資格: 宅建、FP2級  
賃貸不動産経営管理士  
不動産コンサルティング  
技能試験合格者

出身: 川崎区  
趣味: 水泳



企画室  
青木裕子

資格: 宅建、CFP

今使っている携帯電話がだいぶ  
ボロボロで人前でも使うのも恥ずかしい状態。  
iPhone5 買おうかな・・・  
使えるかしら・・・



新川崎鹿島田店  
島山 恵子

出身: 幸区南加瀬  
趣味: ドライブ・旅行  
特技: 人の髪をカットする事

こよなく川崎を愛しています。