



第一ハウジング株式会社

LIXIL



「新年のご挨拶」

新年おめでとうございます。お陰様で弊社は創業 20 年目を迎える事が出来ました。これも、ひとえに皆様のご指導、ご声援があったからこそ感謝しております。ありがとうございます。

さて、アベノミクス効果は、不動産市況にどれだけの影響を与えているのかとのご関心がお有りかと思います。

売買については好調の兆しが現れてきておりますが、アベノミクス効果と云うより、将来の年金不安による 40～50 歳代の投資物件購入と借地関連を含めた相続対策としての物件売買、リート、消費税前の駆込み住宅購入が主で、実際の景気拡大の影響ではありません。

賃貸市況は依然として、新築物件の増加、企業ニーズの減少、少子化等により厳しさは増しており、経済効果は及んでいないのが現状です。

昨年、年頭の挨拶のなかで『打つ手は無限』とお伝えいたしましたが、弊社ではネット戦略は言うに及ばず、既に何度かご案内をさせて頂いている「明治大学」「NPO 法人モクチン企画」とのコラボ提案は、延べ 50 社もの現場見学者を受け入れ、業界誌でも取り上げられ、その成果は確実に成約へと結びついております。弊社の来店成約率も、業界平均値を 20%も上回る結果を出し、社員レベルの向上も致しました。



ただ、空室を埋めることが出来るのは、担当者からの提案を、タイミングを逃さず受け入れて頂けるかによるところが大きいことも事実です。オーナー様のご理解ご協力があることで初めて成果が上がりますので、是非とも一層のご協力をお願いします。

また、「株式会社財産ドック」への相続対策、借地関連のご相談件数も大変多く頂き、20 年来実践しています税理士、弁護士等とのチームコンサルティングへのご理解とご要望の高まりを感じております。相続対策の専門家は、税理士、弁護士、金融機関ではなく、相続財産の 60%を占めると言われる『不動産』を熟知している私共だからこそお役にたてることを実感しています。

本年もより一層社員一同研鑽に励みます。皆様のご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

代表取締役 加藤 豊

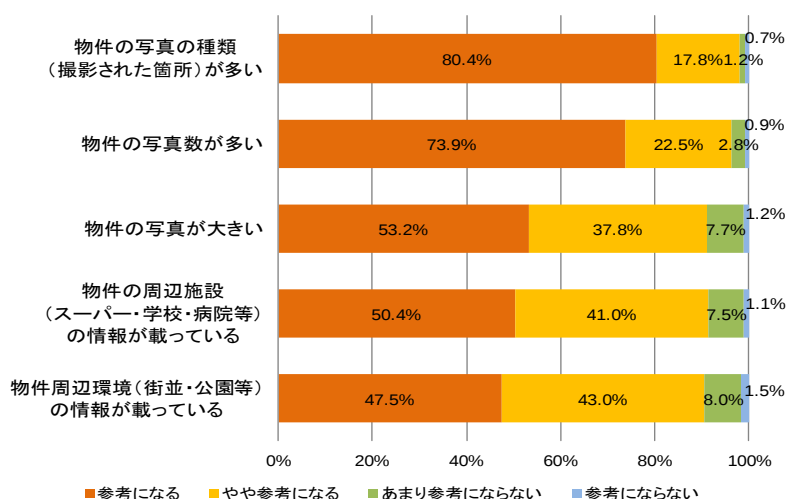
問い合わせの決め手は写真の良し悪し

問合せ物件を選定する際、参考（ポイント）になると思う情報についてのアンケート結果が右のグラフ（※上位 5 位まで。データ元：AhomeTIME）です。

情報のトップは「物件の写真の種類（撮影された箇所）が多い」で、80.4%。以下、「物件の写真数が多い」（73.9%）、「物件の写真が大きい」（53.2%）と続いており、写真掲載の良し悪しが物件の選定に大きく影響します。

1～3 月の繁忙期、インターネット広告に掲載する写真の量・質ともに向上させ、オーナー様の物件を満室にできるよう努めていきます。

営業 川島



2013 年 12 月 賃貸ウェブサイト 新設

昨年の 12 月より賃貸専用のウェブサイトを新設致しました。既存のウェブサイトを残しつつ、川崎駅西口本店、新川崎鹿島田店ともに各 1 サイトの増設となりました。

インターネットの年々の普及に伴い、当社にお越しいただくお客様のきっかけは、当社の昨年データによると「インターネットを見て」が約 45%です。賃貸を選ぶ際も、事前にお客様がインターネットで吟味してからご来店頂く事が多くなりました。次いで店頭看板が 22%、3 位が法人様 12% とインターネットが断トツです。

そして、インターネットの中でも反響数が伸びているのは、不動産・住宅に関する総合情報サイト『SUUMO』で、前年度比 約 35%増です。そこで当社は、戦略として『SUUMO』とタイアップし、自社サイトを作りました。

レイアウトはポップなデザインで、簡潔な検索ボタンとなっております。さらに「アクセスランキング」や「シングルの人気物件のランキング」が表示され、検索する際、より興味を持っていただけるようになりました。

また、オーナー様向けに、「賃貸市場動向」「リフォーム」「相続」「税金」「セミナーのご案内」等のコンテンツもあります。ぜひ定期的にチェックしてみたいはいかがでしょうか。

営業支援 大塚

川崎の賃貸情報はこちら第一ハウジング川崎西口本店

【通話料無料】お気軽にお問い合わせ下さい！
TEL: 0800-600-1761
9:30~18:30(定休日:水曜・祝日)

地元・川崎で20年！川崎の賃貸物件のことは絶対秘密の協定にお任せ下さい。
お部屋探しから生活情報のことまで、皆様の川崎賃貸ライフをサポートいたします！

トップページ | 借りる | キャンペーン | 店舗情報 | お問い合わせ

ひとり暮らしするなら。
川崎駅西口エリア
シングル物件特集

新築・築浅
5年以内

バス・トイレ別
シングル

ファミリー物件

カップル・新婚

早得
キャンペーン

駅・徒歩
600秒

6万以下
シングル

当社
元付物件

沿線から探す
エリアから探す

特集・借りる

早得キャンペーン！
6〜7万円以下
おすすめのシングル物件
駅・徒歩600秒！！

新築物件 - 借りる

Tokai House
6.6万円

10.5万円

8.5万円

田向 鹿島田店
新川崎・鹿島田エリアの賃貸物件はこちらをクリック！

第一ハウジング西口本店
第一ハウジング西口本店

アクセスランキング
賃貸物件

新設賃貸ウェブサイト:<http://daiichi5000.jp/>

新設賃貸ウェブサイト:<http://daiichi5800.jp/>

注目

平成 26 年度自民党公明党税制改正大綱発表!!

平成 25 年 12 月 12 日、平成 26 年度自民党公明党の税制改正大綱が決定されました。民主党時代と違い、自民公明の絶対多数下での税制改正は（超）スピードです。下記にオーナー様に関係が深い、主な改正点について簡単に掲載をいたしました。この内のいくつかの項目については別紙でご案内の 2 月 15 日（土）開催「オーナーセミナー」でご説明させていただきますので、ぜひ、こちらにもご参加ください。

相続税制

■相続税の取得費加算は
売った財産分のみ

複数土地を相続した人が相続から 3 年 10 カ月以内に土地譲渡すると、土地全部の相続税を譲渡原価として非課税譲渡も可能としていた大特例は、平成 27 年 1 月以降相続から、他の財産と同様に、売った土地の相続税だけを原価とします。また複数譲渡の場合に従来の通達では任意に選択できていましたが、各別計算となるかも…。納税資金対策が重要になりますね。

■終身利用権付老人ホーム
入居中自宅も 8 割減

平成 26 年 1 月以降、老人ホーム入居中の自宅土地に、配偶者取得や同居親族取得などの他の要件をみたすならば、①相続開始直前で介護認定を受けている、②自宅は貸付等されていないことを条件に特定居住用宅地 8 割評価減を認めます。空き部屋を孫が使っているも OK です。平成 25 年 12 月 6 日の通達です。

■二世帯住宅を
特定居住用可に

平成 26 年 1 月以降、二世帯住宅敷地も特定居住用小規模宅地 8 割減額を認めますが、区分登記の二世帯住宅は適用外です。贈与税制のために区分所有にしていた場合などは、共有登記に変えるのも 1 法です。

固定資産税

■平成 26 年から住宅地
の負担調整措置廃止

住宅地の固定資産税負担調整措置は平成 24 年度改正で平成 26 年は廃止されます。平成 25 年まで負担水準 90%で抑え、26 年は負担調整がなくなるため、100%時価課税に。賃貸住宅は消費税でも賃料転嫁できず、支払い消費税のみ打撃を受けます。

『松木飯塚税理士法人「松木飯塚税務情報 NO. 36」より抜粋』 企画室：青木

お届けしたのは・・・

企画室
青木裕子

明けましておめでとうございます。昨年末、高熱で寝込んでしまい、X マスも大掃除もできず、新年を迎えてしまいました。お蔭で年明けから掃除の毎日です。この際、頭の中も、身体も大掃除して、皆様のお役に立つべく頑張りたいと思っています。宜しくお願い致します。

本店営業部
川島 巧

出身：神奈川県横須賀市
明けましておめでとうございます。営業としてオーナー様の物件の入居率向上のため、頑張ります。今年も宜しくお願い致します。

営業支援
大塚 桃子

明けましておめでとうございます。本年もオーナー様にご満足いただけるサービスに努めてまいります。宜しくお願い致します。