

# ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日綜合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代) ●発行責任者/熊谷邦夫  
 [URL] http://www.asahisogo.com [E-mail] info@asahisogo.com ●編集責任者/旭谷清孝  
 ●発行年月日/令和3年7月

7  
2021

Vol. 172



## 朝日綜合グループ 50周年キャンペーン

### 割賦リフォーム

リフォーム総額 **50万円(税込)以上**でギフトカード**2万円**  
**100万円(税込)以上**でギフトカード**5万円**

割賦契約で  
**ギフトカード**  
プレゼント!!

さらに

- ・宅配BOX(10万円)
- ・edロック(4.5万円)
- ・TVモニターフォン(3.5万円)の設置

\* 割賦リフォーム契約のみに限る

▶ **50%OFF**  
にてご提供致します。



### 入居中物件

室内エアコン簡易清掃  
水回り設備チェック

更新時  
オススメ!!

**5,500円** (税込)

### インターネット 工事サービス

入居希望条件ランキング上位

**ネット無料**  
にしませんか??

新規導入につき1棟当たり

初期工事費が **11万円** (税込)

\* 弊社にて一棟管理している物件が対象になります。



さらに弊社に新しく  
管理もお任せいただいた場合…

初期工事費が **0円**

\* 期間内に弊社と新たに1棟管理の契約を締結していただく物件が対象です。



\* インターネット無料サービスは6年契約になり、月額費用は別途発生いたします。

New



### ピーエム倶楽部がカラーデジタル版になります!

ピーエム倶楽部7月号カラー版はQRコードから読み取りご覧いただけます。

8月号よりデジタル配信スタートを予定しております。

今後ともご愛読賜りますよう宜しくお願い致します。



# 第3回オーナーセミナー 賃貸経営勝ち残り術！STEP3

## 7月24日(土)

### 13:30-15:30

本会場① (秋田) 秋田市泉字登木227-2 ソルナビル3F

本会場② (横手) 横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote

リモートセミナー (web) での開催となります。  
店舗でのリモート受講も可能です。ぜひご相談ください。



講師 大澤 健司氏 (株式会社K-コンサルティング 代表取締役)

#### 【略歴・経歴】

平成8年分譲住宅専門の不動産会社に入社。1年目からトップクラスの営業成績を残すも不動産コンサルタントの夢を実現するため、平成13年茨城県の総合不動産会社に入社。不動産売買、開発、賃貸管理の業務に従事し、平成28年独立し、現在の株式会社K-コンサルティングを設立。相続コンサルティング・資産有効活用、賃貸経営に関するアドバイスなど不動産オーナーに特化した総合不動産コンサルティングを行っている。全国で年間100回を超えるセミナー、講演、不動産・建設業者向けの研修も行っている。



## オンライン対応力を示す

2回目の緊急事態宣言により「テレワーク勤務7割」を政府が要請。  
賃貸業界のオンライン化はどのように変化しているのだろうか。

4分の1がネット  
無料物件に

コロナ禍以前から空室対策として有効であった「インターネット無料物件」。  
2018年3月には、18.5%の市場シェアであったが21年1月には24.8%に上がっている。4物件に1物件はネット無料。新型コロナウイルス対策として企業はテレワーク、大学生はオンライン授業と新しい生活様式に対応している中、ネット無料を増やして、業界は対応を進めている。

IT重説可能物件は  
4割に

表のように、『SUUMO(スーモ)』に掲載されている物件のうち、IT重説可能物件は、全国で42%。ステイホームが国から要請されている中、重要事項説明のために店舗に呼び出し対面接客を行うことは、感染リスクを考えると好ましい行為とは言い切れない。濃厚接触を避けるためにもオンラインによる重説対応は、コロナ禍影響といえる。

オンライン内見は  
コロナ禍の新潮流

一方で、CMでは多くのフランチャイズが、「オンラインでお部屋探しができます」「お店に行かなくても契約可能」と、オンライン内見→電話申込→IT重説という流れをPRしているコロナ禍で賃貸業界は、非対面接客へと変わりつつある。



# オーナーインタビュー

オーナー

菅原 さま・斎藤 さま (泉蹄鉄株式会社 代表取締役)

この度、朝日総合では空室対策の一環にてフォトコンテストを実施いたしました。社員一人一人がどうすれば、住みたいと思う写真を撮れるかと工夫することで、物件をよく見るようになる他、メンテナンスの対応をした部分の確認としても効果が期待できます。



## ● マンションパレロワイヤル



### オーナー業で意識していること

- ・基本姿勢は、不便を減らし便利を増やす。
- ・修繕は地元企業に協力頂き、安定品質の提供を目指している。
- ・古い物件と分かっているので、入居者様の目線で住み心地の良さを目指す努力をしている。

### 入居者様への想い

- ・お客様との信頼関係を壊さないように、設備修繕トラブル=チャンスと捉えスピーディーで寄り添う姿勢に努める。  
その際、いかに感謝のお言葉を貰えるかがポイントであり、それはコストには代えられない。

### リフォームの際のテーマ

- ・2020年～長期修繕計画を立案、これを基に予めの視点でマンション運用に役立てている。
- ・最長6カ月以内に決める為に、お客様の利便性に基づいたリフォームを実施。
- ・自ら動くことによって次のリフォームやお客様に対する行動のヒントになる。
- ・ネット社会とはいえども、写真の精度や枚数だけではなく、実際に見て感じた人しか分からない情報をPRして欲しい。

### 今後について

- ・マンション1棟で経営を考えるのではなく、地区全体でPR出来るようマーケット情報や立地営業力も有効活用していきたい。
- ・朝日総合とはパートナーとして共にお客様へ向かいたい。それがPMであり、皆がWIN-WINになる関係性を目指す。

生前対策

「贈与税の基礎控除を活用する」

★塵も積もれば山となる

相続人などに対する生前贈与は、節税対策の常套手段です。一度に多額の財産を贈与すると重い贈与税がかかりますが、暦年課税には年間110万円の基礎控除があります。つまり基礎控除以下の金額で長期にわたり贈与していけば、ある程度の財産を無税で移転することができるのです。

たとえば、3人の相続人に110万円ずつ10年間贈与すると、総額で3,300万円の財産減少につながります。これによる節税額は、対策前の相続財産が2億円の場合は約338万円、5億円では約627万円です(下記表のプラン①)。もちろん相続人以外への贈与も可能ですから、ときには孫なども加えるとより効果的です。

また、基礎控除を超えて贈与税がかかっても、その税率が相続税の適用税率より低ければ節税になりますので、金額を増やして移転のペースを早めたほうが有利な場合もあります。

たとえば、310万円までは最低税率10%での贈与が可能です。この場合の贈与税は20万円で、3人に10年間贈与すると600万円になりますが、その分を差し引いても、遺産額などの諸条件により節税額が増えるケースがあります(下記表のプラン②)。

★贈与を実行するときはここに注意

このように、基礎控除を利用した生前贈与は比較的容易に行え、現預金や有価証券などの金融資産が多い人には有効な方法です。しかし、せっかく贈与をしても、それが税務署に認められなければ意味がありません。

贈与の事実に通帳の名義などではなく、実質で判断されます。親が勝手に子ども名義の口座を開いて入金していたような場合は、贈与とは認められません。贈与をおこなうときは必ず本人の了解を得て、贈与財産の管理も受贈者本人が行うことが大切です。

また、ここでは便宜上、毎年同じ金額を贈与するものとして事例を紹介しましたが、このような規則的な連年贈与は要注意。最初の年に、たとえば110万円を10年間給付するという「定期金に関する権利」を贈与したものと判断され、多額の贈与税がかかるおそれがあります。贈与の時期や金額に変化をつけるなどの配慮が必要です。

**★少しずつ、多くの人に、繰り返し贈与する**

**★規則的な連年贈与は、各年の贈与と認められないこともあるので要注意**

連年贈与による節税効果

●相続人が妻と2人の子の場合

現在の相続財産 (課税価格)	2億円	3億円	5億円
贈与を実行しなかった場合の相続税額*	950万円	2,300万円	5,850万円

<b>プラン①</b> 3人に <b>110万円</b> ずつ 10年間贈与した場合	贈与税額	0円	0円	0円
	相続税額*	611.25万円	1,787.5万円	5,222.5万円
	節税額	<b>338.75万円</b>	<b>512.5万円</b>	<b>627.5万円</b>

<b>プラン②</b> 3人に <b>310万円</b> ずつ 10年間贈与した場合	贈与税額	600円	600円	600円
	相続税額*	143.75万円	1,037.5万円	4,172.5万円
	節税額	<b>206.25万円</b>	<b>662.5万円</b>	<b>1,077.5万円</b>

\*法定相続分で相続した場合の子の納付税額の合計。妻は配偶者の税額軽減により納付税額はゼロ