



中央プランナーNEWS

管理会社選びが重要！！

賃貸経営で収益を上げるには！



皆さん、こんにちは。今回は当社の不動産管理についてお話しします。

早速ですが、川崎中央プランナーの管理は！！



- 1・**高い入居率を維持している**⇒入居率98%。地域の業者と密に連携して、高い入居率を維持！
- 2・**地域密着型**⇒川崎駅で35年。地域の需要、特性に詳しい。管理物件が集中しているのでネットワークが軽い！
- 3・**担当社員の雰囲気が良い**⇒お客様と何度も連絡をとる。親切丁寧な社員であれば、疑問が生じた時に気楽に話が聞ける！
- 4・**トラブル発生時の対応力に着目**⇒トラブル対応専門の担当がいるので、迅速、丁寧な対応ができる！
- 5・**多様の業務に対応できる**⇒トラブルの仲裁、法律的な相談・賃貸経営など、どのような相談にも対応できる！
- 6・**税務対策・資金計画**⇒資産税・相続税に詳しい税理士と提携し、相続税対策・所得税対策の税務コンサルが得意！



社員の結束



中央プランナーから、お客様へのメッセージ・・・

賃貸管理は専門的な知識を必要とする場面が多く、「賃貸経営管理士と宅建士」・「ファイナンシャルプランナーと宅建士」など、不動産関連の資格を複数保有している人が多く働く会社を選ぶ事が、業者選定の重要な**“カギ”**になります。私たち「中央プランナー」は、不動産業務に精通したスタッフが多く従事する、**不動産のプロ集団**です。当社がオーナー様からお預かりしている管理物件は約1,000室と、決してまだまだ多くありませんが、今後も地域一番の**総合不動産会社**を目指して業務のスキルアップに努めます！！

管理会社選びは、総合力が大切！！





《今月のトピックス!!》



① 家族で守る不動産～境界線と登記～ vol.7

知っておきたい「土地のさかい」の守り方 (タウンニュース1月16日掲載より)

「隣の家との境目にある杭(くい)がずれているみたい...」普段の生活では気にならない土地の境界線ですが、実は将来の大きなトラブルの種になることがあります。



川崎市・幸区

都市部であっても、古い時代に測量されたままの土地は多く残っています。特に明治時代の地租改正の際に作られた地図がもとになっている地域もあります。インターネットで知識を得やすくなった分、自分の土地の権利意識が高まり、境界線のトラブルが増えているのが現状です。普段は問題なくても、土地を売却したり、建物の建替えや、不動産を担保に融資を受ける際には「正確な測量」が必要になり、問題が発覚することがしばしばあります。測量されていない土地は、正確な測量をすると登記簿上の面積より面積が大きくなることも。

これは、以前は固定資産税を抑えるために意図的に土地面積を少なめに申告していた名残です。もし土地を分割したい、測量結果が大きく異なり法務局の登記面積を訂正したいという場合は、**土地に接する全ての土地の所有者**と境界を確認し、その証拠として立ち会い書に署名・捺印を頂く必要があります。

この「隣人全員の合意」を得る仕組みが、土地の売買や活用をストップさせてしまい、解決には時間と費用を要してしまいます。その為、今は**売る予定がなくても**、土地の境界線や杭の位置を確認しておきましょう。法務局で取得できる地積測量図や建物を建てた際の敷地配置図と比較して、確認しておくことが大切です。

今回は、家族の将来に関わる「争族対策と相続税対策」についてお話しします。

② 今年の税制は、こう変わる!!



住宅ローン減税:適用期限を5年延長／省エネ基準適合要件の厳格化／災害危険区域での新築等の原則除外／床面積要件(40㎡～)の適用拡大等

相続財産評価:取得後5年以内の貸付用不動産の相続税評価額を、原則として「通常の取引価額(取得価額×80%)」とする／不動産特定共同事業契約等の貸付用不動産は取得時期にかかわらず通常の取引価額で評価／R9年1月1日以後相続等より適用

教育資金贈与非課税:直系尊属からの教育資金一括贈与非課税措置はR8年3月終了(今のところの予定、延長の可能性はあります)

個人的には相続財産評価の改正はなかなかのインパクトです。**節税対策**を主目的とした投資用不動産の売買は一定程度制限されることとなります。

