



## 第100号を迎えて

代表取締役 加藤 豊

平成から、令和になる節目の月に、おかげさまで、オーナー新聞

〈街角情報館 NEWS〉も 100 号を発行することになりました。

第 1 号の発行から 8 年の年月が過ぎ、賃貸の環境も大きく変わりました。

礼金、敷金の募集条件だけでなく、お客様のお部屋の探し方も大きく変わりました。

また賃貸関連の各種法律、周辺環境も変わり続けております。

ただ、各種状況が変わっても、私どもが変えてはならないのは、

入居者様に、安心安全に、快適に住んで頂くこと、ひいては、オーナー様の安定経営に繋がるお手伝いをする事だと思っております。

その為には、常に市場の最新情報、法務、税務を学び続け、それをオーナー様にわかりやすい形でお伝えご理解頂く事が大切かつ重要だと思っております。

新聞発行当初は 3 人体制で記事を作っておりましたが、今は、全社員が 3 人 1 組になってそれぞれの立場の目線から記事作成に関わっております。

これからも、新鮮でタイムリー、かつ重要な情報をお届けして参りますので是非、お読み頂きたいと思っております。



おかげさまで  
発行第100号を  
迎えることができました

社員一同より

〈街角情報館 NEWS〉の発行から 100 号まで 8 年の間、賃貸情報や法改正、また弊社社員のご紹介など、たくさんの記事をお届けしてきました。101 号からはこれまでの〈街角情報館 NEWS〉を更にパワーアップした形で皆様にお届けしたいと考えております。

様々な分野の情報や企画を掲載し、より楽しく、より身近に感じて頂けるよう、今後 150 号…200 号と取り組んで参ります。今後の

〈街角情報館 NEWS〉もご期待ください！



## 2012年3月

### 「賃貸管理業登録制度」 登録完了

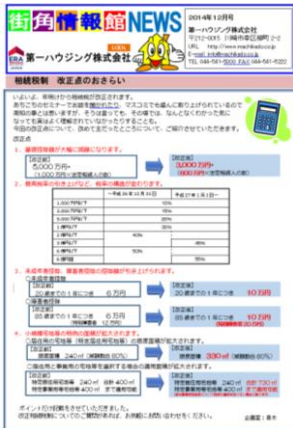
「賃貸管理業登録制度」(国土交通省告示)が2011年12月1日より始まりました。

賃貸管理業について定義され、業界の健全化に繋がるとともに、消費者が物件や業者を選択する際の一つの判断材料になると期待されました。毎年国への報告義務もあり報告内容は一般の人も見ることが可能なので、いい加減な管理ができなくなりました。

当社も早々に申請審査を経て登録完了しました。

※2012年1月31日時点、登録業者は730社

→2017年8月には3,689社(不動産会社約11万社中)



## 2014年12月

### 相続税制改正

2015年1月1日から相続税が改正され、今まで課税されなかった人も対象になり、国税庁の調査によると、2014年まで4%前後で推移していた課税対象者の割合が2015年には2倍の8%まで上昇しており、テレビ等でも頻繁にこのニュースが取り上げられました。



## 2018年12月

### 最先端技術！ VR内見導入

VR(バーチャル・リアリティ)の技術を使い、現地に行かなくても物件を360度VRで内見することが可能になりました。

これによりお部屋探しに行く時間を短縮でき、実際思っていたイメージと違う…という事が減り、お客様の満足度が上がり、一步早く成約に結びついています。

## 2012年9月

### 空室を段ボールで モデルルーム化



物件の魅力を最大限引き出し成約まで結びつけるための工夫として“段ボール製家具”によるモデルルーム化を開始しました。

デザイン性の高い本物の家具等は重く、大きいため人手が必要で、保管や廃棄も大変ですが、段ボールは軽量で持ち運びも簡単なので、設置や撤去に手間や時間がかかりません。またインターネット上でも“映える”ので、印象に残りやすく反響に繋がります。今でも実際に住んだ時のイメージがしやすいと好評です。

## 神奈川県

### ■神奈川県民ランキング (神奈川県居住者/3つの限定回答)

順位	神奈川県	得点
1位 (2)	武蔵小杉	207 (139)
2位 (1)	横浜	172 (156)
3位 (6)	鎌倉	89 (70)
4位 (7)	たまプラーザ	86 (67)
5位 (9)	川崎	85 (58)
6位 (3)	自由が丘	83 (87)
7位 (4)	二子玉川	74 (74)

## 2015年4月

### 住みたい街 ランキング ランクイン!

神奈川県民が選ぶ住みたい街ランキングでは前年9位から5位にランクアップ!

また【今払える予算内で住みたい街ランキング】総合で11位、神奈川県で絞ると3位と、人気上昇!川崎駅周辺の開発は止まりません!

(リクルート住まいカンパニー調べ 2015年3月)

## 2020年4月

約120年ぶりの「民法改正」まで1年余り!!

大きく変わる相続対策について  
セミナーを開催予定です。

まだ席に若干名空きがございますので、  
お気軽にお問合せください。

## 4/20(土)14:00~ ミューザ川崎 研修室1にて

講師: 第一ハウジング 代表取締役 加藤 豊

内容: 「配偶者居住権の新設」によって権利評価はどうか?

配偶者はより多くの財産を受けられるのか?

新たな争続の火種? 介護で貢献した親族から相続人に対する金銭請求制度

などなど、気になることを徹底解説!

## 緊急告知!

### セミナーのご案内

# 2019年度 公示価格発表！！

3月19日、国土交通省から、2019年1月1日時点の公示地価が発表になりました。既に新聞・ニュース等でご存知のオーナー様も多いかと思いますが幸区内の基準値について、価格順位、上昇率順位も含め掲載させて頂きました。

価格順位	住所	地価	坪単価	上昇率
1	神奈川県川崎市堀川町72番2外	295万0000円/㎡	975万2066円/坪	8.06%
2	神奈川県川崎市大宮町14番5	123万0000円/㎡	406万6115円/坪	9.82%
3	神奈川県川崎市中幸町3丁目8番1	80万7000円/㎡	266万7768円/坪	4.40%
4	神奈川県川崎市下平間字稻荷耕地135番6	69万3000円/㎡	229万0909円/坪	6.45%
5	神奈川県川崎市幸町2丁目691番地2	41万3000円/㎡	136万5289円/坪	4.29%
6	神奈川県川崎市小向西町4丁目65番1	36万6000円/㎡	120万9917円/坪	3.98%
7	神奈川県川崎市下平間字稻荷耕地97番16	36万4000円/㎡	120万3305円/坪	4.00%
8	神奈川県川崎市古川町42番2	34万2000円/㎡	113万0578円/坪	2.09%
9	神奈川県川崎市神明町2丁目29番36	33万2000円/㎡	109万7520円/坪	2.15%
10	神奈川県川崎市南加瀬3丁目3番40	32万1000円/㎡	106万1157円/坪	2.23%
11	神奈川県川崎市古市場1丁目23番6	30万9000円/㎡	102万1487円/坪	1.64%
12	神奈川県川崎市遠藤町41番4	30万8000円/㎡	101万8181円/坪	2.33%
13	神奈川県川崎市戸手3丁目3番4	29万2000円/㎡	96万5289円/坪	1.39%
14	神奈川県川崎市小向西町1丁目31番7	28万3000円/㎡	93万5537円/坪	1.43%
15	神奈川県川崎市北加瀬2丁目13番12	26万6000円/㎡	87万9338円/坪	1.92%
16	神奈川県川崎市小倉2丁目23番7	26万6000円/㎡	87万9338円/坪	1.53%
17	神奈川県川崎市南加瀬5丁目31番24	26万0000円/㎡	85万9504円/坪	1.56%
18	神奈川県川崎市南加瀬4丁目17番28	25万9000円/㎡	85万6198円/坪	1.57%

川崎市幸区の最新公示地価の平均は55万8994円/㎡(2019年〔平成31年〕)、坪単価では平均184万7750円/坪で、前年からの変動率は+3.38%となっています。

宅地の平均地価は31万3368円/㎡、坪単価では103万5928円/坪、変動率は+1.99%(2018年)。

商業地の平均地価は73万4500円/㎡、坪単価では242万8099円/坪、変動率は+4.99%(2018年)。

幸区の最高価格地点は「堀川町72番2外」(295万0000円/㎡)で、最低地点は「南加瀬4丁目17番28」(25万9000円/㎡)となっており、その土地価格の差は、約11.3倍となります。

**幸区のもの標準値においても、変動率に差はあるものの、公示価格は上昇しております。**

一般的に路線価(土地の相続税評価額を算定する際の目安となるもの)は公示価格の80%、固定資産税は公示価格の70%とされています。

2015年1月から民法の相続税が改正されました。基礎控除額の縮小等で相続税額、相続税納付対象者は確実に約2倍に増えています。又、公示価格が上がることで、路線価(土地の相続税評価額)も上がることがほぼ確実です。

又、約40年振りに相続法が改正され2019年1月から順次施行となります。改正に伴い自筆証書遺言の要件緩和、配偶者居住権の新設、相続人以外の介護への貢献度を考慮する特別寄与制度の新設等、高齢者時代に対応する為、保護されるべき対象者が拡大されるようになった特徴があります。

2015年に弊社関連会社『財産ドック』から『**税理士が教えてくれない不動産オーナーの相続対策**』を出版させて頂きました。本を読んで頂いた方や関連セミナーにご参加頂いた方から、相続対策等の相談も増えています。もし何かお困り事、お悩み事がありましたらお気軽にお声がけ下さい。様々な角度から総合的にご提案させて頂きます。

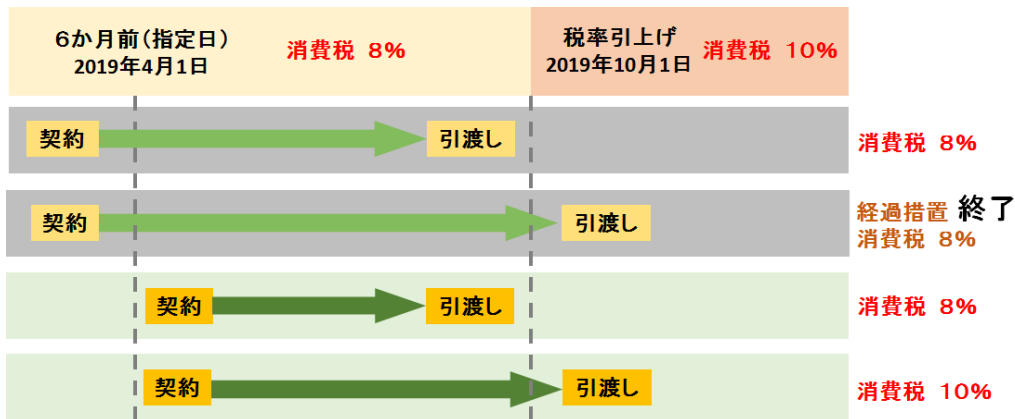
是非

(平成31年)土地価格相場が分かる土地代データ参照  
企画室:江川



# あと半年で消費税10%に！ リフォームはお早めに！

消費税を10%に引き上げるタイミングは、2019年10月1日と公表されました。住宅を建築する場合やリフォームを行う場合の工事費用は増税の対象です。2019年4月以降にリフォーム工事等の契約をした場合、引き渡しは2019年9月30日を過ぎてしまうと、増税後の消費税10%が適用されます。



過去に5%から8%に引き上げられた際には「駆け込み需要」が発生し資材不足や職人不足から工事が遅延するケースもありました。

賃貸物件の場合、維持管理費やランニングコスト等については課税対象ですので、繁忙期明けの時期に空室になってしまったお部屋の設備交換や室内のリノベーション、外壁工事等は、この半年の間に実施することを検討してみてもいかがでしょうか。また次の繁忙期へ向けて年末に準備するケースも多いかと思いますが、今年は少し前倒しで検討するのがオススメです。

当社では、空室対策のリフォーム提案やその他の設備工事提案を随時行っています。ホームページでは過去のリフォーム事例を都度更新していますのでチェックしてみてください。  
 (【当社リフォームページ】 <http://www.machikado.co.jp/renovation/> )

また、現在リフォーム課では**選べる5つのリフォーム(価格)プラン**を企画中です。  
 (今月HP公開予定 リフォームページイメージ図)

OTHERS  
その他設備などの工事

費用を抑えて騒音防音・しっかり防音対策	セキュリティ強化!	宅配BOXをつけたい!	区画整理したい・面積をつけたい	外壁清掃・屋根塗料更新済み!

PLAN  
第一ハウジングが提案するリフォームプラン

5つの価格プランから選択

お手軽Aプラン ~30万円 実際のプラン事例	お手軽Bプラン 30万円~ 実際のプラン事例	プラスαプラン 50万円~ 実際のプラン事例	リフォームプラン 100万円~ 実際のプラン事例	リノベーションプラン 150万円~ 実際のプラン事例
------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

入居率を確保する為にはその時のニーズに合ったリフォームが必要です。当社の過去のリフォーム実績は、**総施工数 4800 室、リノベーション数 1920 室 (2019年1月時点)** リフォーム後の**成約期間平均日数 25 日**。入居者様の声がダイレクトに届く当社だからこそ、提案出来る事があります。少しでも物件の価値を維持したい、ワンランク上げたい、とお考えでしたら増税前のこの時期にお気軽にお問合せください。

営業支援 大塚

企画室  
江川直樹

出身: 大田区  
趣味: ダンス・人間観察  
資格: 宅建士  
2級ファイナンシャルプランニング技能士、賃貸不動産経営管理士

営業支援  
大塚 桃子

出身地: 新潟県  
趣味: スノーボード  
資格: 宅建士  
ひと言: 新元号が「令和」に決まりました。  
新しい時代の幕明けですね!