



大ちゃんの

埼玉県知事免許(12)第8048号
株式会社 大和不動産

レイシボーニュース

第263号

発行 2023年11月15日

地主必見!

土地のお悩み解決メソッド

9つのケーススタディで学ぶ

小山陽一郎 KOYAMA YOICHIRO

相続 税金対策 収益改善 ……

地主特有の悩みをスッキリ解決!

エピソードと解説でよく分かる

地域密着の不動産コンサルタント集団が手掛けた
トラブル解決事例を掲載

『地主必見! 9つのケーススタディで学ぶ土地のお悩み解決メソッド
2023年10月15日 幻冬舎より出版』

今月の主な内容

お世話になります	代表取締役社長 小山陽一郎	1
賃貸管理オーナー通信Vol.81		2
排水管洗浄の大切さ		3
賃貸管理スタッフ通信		4
オーナーズニュース		5
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		6
相続Q&A		7
そのまんまFAX・お手紙		8
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.54		9
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第54回		10
修繕共済セミナーのお知らせ		裏面

株式会社 **大和不動産**[®]
さいたま市浦和区高砂1丁目2番1号
TEL 048-833-7868

◆定休日のお知らせ◆

誠に勝手ながら、下記日程は定休とさせて頂きます。

12月の定休日

6日 13日 20日(毎週水曜日)

なお18日(月)は社内研修の為、お休みとさせて頂きます。

緊急でお困りごがある場合は、お手数ですが、

050-3142-1306(コールセンター)までご連絡下さいませ。

12月27日(水)より1月3日(水)は年末年始休業となります

お世話になります

時事歳々



代表取締役社長
小山陽一郎

株式会社大和不動産は1952年（昭和27年）宅建業法施行とともに創業し、おかげさまで70年を迎えることが出来ました。

この70周年を機に、今まで当社業務の中で培った経験を通じてオーナー様にお役立ちできないかを考え、この度、幻冬舎より「土地のお悩み解決メソッド」を書籍出版いたしました。

オーナー様とお話しさせていただいている時、不動産に関するお悩み・ご相談をよくお聞かせいただきます。この本は、その中で私たちが実際に解決してきた事例をもとに、オーナー様が抱えがちな土地のトラブルや悩みについて9つのケーススタディーに分類してそれぞれの解決メソッドをまとめています。

当社のオーナー様は、先代から不動産を承継している地主方や事業経営をされている方が多く、資産に関するお悩みやご要望（複雑な権利関係のある土地や借地の整理・相続税の節税・資産形成・有効活用・相続承継等）をお持ちでいらっしゃいます。

当社はオーナー様の賃貸経営サポートとあわせて、オーナー様一人ひとりに寄り添い、最新の税制情報や資産状況に応じて最適な相続や税金対策、収益改善ができるよう研鑽し、オーナー様にとって価値ある存在となれるよう努力して参りますので今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

相続 税金対策 収益改善

エピソードと
解説で
よく分かる！

地主特有の悩みが、 この一冊でスッキリ解決！

埼玉県の地域密着の
不動産コンサルタント集団が手掛けた
トラブル解決事例を多数掲載！



地主必見！ 9つのケーススタディで学ぶ 小山 陽一郎 著
土地のお悩み解決メソッド 1600円（税込価格1760円）



この本をご希望の方は総務までご連絡ください。無料にてお渡しさせていただきます。
株式会社 大和不動産 総務・経理課 担当：高橋・秋本
TEL:048-833-7868 10:00~17:30 水曜定休日
なお、在庫が無くなり次第終了させていただきます。

鉄部の錆にご注意！

いつもお世話になっております。大規模修繕課、山田信市と申します。

10月よりカスタマーサービス課から大規模修繕課に異動となりました。建築業界の経験もございますので、少しでもオーナー様のお力になれるよう頑張ってまいります。今後とも宜しくお願ひ致します。今回鉄部塗装について、お話しさせていただきます。鉄部劣化の初期症状はまず錆が出てまいります。ご存じかと思いますが、この初期症状を見逃さず、先行して鉄部塗装の処理が必要です。

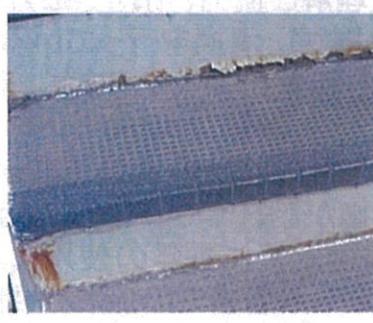


株式会社大和不動産
大規模修繕課 山田信市

鉄部塗装の主な劣化初期事例



塗装の剥がれ始めです。赤茶色の塗装は錆止め塗料で、このままですとここから錆が発生し始めます。



階段の錆です。左下は錆びた下地の錆汁が流れ出している状況です。入隅は完全に錆びて、塗料が浮き出しています。



こちらは柱部分に大きな錆が発生しております。この錆はどんどん侵食し、最終的には穴が開いてしまいます。特に構造体の箇所の錆には、早急な処理が必要になります。

また、**12/9(土)**にセミナーを開催させて頂きます。
以前よりご提案させて頂いております「①修繕共済について」
「②リノベーションについて」の2部構成で行わせていただきます。
今回「チラシを同封」させていただきましたので、
是非ご参加の程、宜しくお願ひ致します。

排水管洗浄の大切さ

「排水管洗浄を行っていても
こういう事がおきます」



工事施工課
大橋李夫

排水が大変な事に……

オーナー様のご理解ご協力を頂き、毎月数多くの弊社管理物件の排水管清掃に入らさせて頂いております。清掃を行っている中で、特にキッチン・浴室の排水の流れが悪いと申し出のお部屋が多々あります。詰まる原因としては二つの原因があります。

- ①キッチンの排水管内に油の塊が詰まっている、浴室の排水管内に髪の毛の塊や石鹼水の固まった物が詰まっているケースが原因です。
- ②建物敷地内の排水管に長年の使用による油の塊が付着、また尿石も付着し下水管までの流れが閉塞している事が原因です。

先日、弊社の管理物件で排水管清掃に入らさせて頂いた時に、先に述べました二つの原因が散見されましたのでご紹介致します。(毎年実施の物件)



上記写真左から浴室の石鹼水の固まった物が詰まっている状況、中央は浴室の髪の毛の塊が詰まっている状況、右側は建物敷地内の排水枠より出てきた尿石です。

排水管洗浄を行っていてもこの様な状態になりますので、詰まりが発生する前に定期的な排水管清掃のご提案をさせて頂きますので、是非ご検討をお願いします。

1年に1回の排水管高圧洗浄をおすすめしております！

株式会社大和不動産

(株)大和不動産
賃貸管理部 オーナー通信



武藏浦和店 PM担当
田口 裕隆

類似競合物件との差別化を図りましょう

平素よりご所有物件の賃貸管理では大変お世話になっております。

私共PM担当の主な業務は賃借人様のご退室時のお立会いと敷金などのご精算、次の入居に向けたリフォームのご提案です。皆様、ご所有物件のリフォームにつきましてはどのようなお考えをお持ちでしょうか。

近年、デザインインリフォームに関するご入居者様の意識の高まりを感じる事が多くなってまいりました。コロナ禍を経て多くの企業でリモートワークが定着し、より快適な住空間へのニーズは賃貸物件においても今後ますます高まっていくことが予想されます。

従来、賃貸住宅の壁紙は白を基調としたものがほとんどでしたが、各メーカーでは多種多様な壁紙が選べるようになって参りました。

住宅設備の更新や間取り変更に比べ、ローコストでのイメージチェンジ・差別化が可能です。またグレーやベージュ等のクロスは汚れが目立ちにくい効果も得られます。

次回のリフォーム時、ご検討頂ければと存じます。



オーナーズニュース

知りたい民法改正(生前贈与編)



2023年度の税制改正大綱によって、2024年1月1日から『相続税・贈与税』に関する法律が大きく変わります。今回のオーナーズニュースでは、『生前贈与』の改正ポイントについてご紹介します。



★生前贈与とは?

自分の財産を他者に引き継ぐ方法には、大きく分けて「相続」と「生前贈与」があります。「生前贈与」は財産を渡す人が生きている間に受贈者に財産を贈ることを言い、「相続」は財産を渡す人が亡くなった後に、財産を相続人が引き継ぐという違いがあります。

生前贈与に課税される贈与税には「基礎控除」と言われる非課税枠が存在するため、相続税対策には生前贈与が有効的といわれております。また、生前贈与には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つの方式があるため、それぞれの違いを理解した上で適切な方式を選択することが大切です。

<不動産を生前贈与するメリット>

- 贈与する相手やタイミングを自分で選択できる
- 相続財産が減少することで相続税の軽減につながる
- 贈与税の配偶者控除特例が使える
- 計画的かつ確実な財産承継ができる
- 収益物件の場合は家賃収入を受贈者に移転できる

◆「暦年課税」「相続時精算課税」の改正点と違いについて

	2024年1月1日以降の改正点	メリット・デメリット
暦年課税	生前贈与により取得した財産が相続財産に加算される期間を、 相続開始前3年以内から7年以内に延長 。 延長された4年間に受けた贈与については、総額100万円までなら非課税となる。	<メリット> <ul style="list-style-type: none">・贈与対象者は推定相続人に限らない。・推定相続人（子の配偶者や孫）への贈与であれば相続財産に加算されない。 <デメリット> <ul style="list-style-type: none">・加算期間の延長により、実質的な相続税の増税。
相続時精算課税	基礎控除が新設され 年間110万円までの贈与は相続財産に加算されず、贈与税非課税、申告も不要となる 。 また、相続時精算課税で贈与を受けた土地・建物が災害により一定以上の被害を受けた場合は相続時、課税価格が再計算となる。	<メリット> <ul style="list-style-type: none">・年間110万円まで非課税。・2500万円までいったんは非課税で資産移転ができる（贈与税は非課税だが相続財産に加えるため、相続税の対象になる） <デメリット> <ul style="list-style-type: none">・精算課税を一度選択すると暦年課税は選択できない。・将来の価値上昇が見込まれる財産を贈与すると相続税を抑えられる一方、財産価値が下落すると相続税が高くなるリスクもある。

Point

相続税対策として生前贈与は取り組みやすいですが、方法を間違えると相続税対策にならない可能性もあり、さらには多額の贈与税を課せられる場合もあります。暦年課税と相続時精算課税どちらを選択すべきかは、資産の状況・受贈者との関係によって異なるため、生前贈与を検討される場合は早めに税理士等に相談し最適解を選択するようにしましょう。

船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



株式会社
船井総合研究所
チーフ経営コンサルタント
三上 圭治郎

コロナ以前と現在の家賃変動について

新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ戦争などの影響によって、2022年から円安・インフレが続き日本では歴史的な円安水準、またインフレを引き起こしていました。今現在もインフレは加速しておりますが、これは賃貸経営にも大きな影響も与えております。今回はその中でも、家賃の変動状況についてみていきましょう。

下の表は、コロナ以前の2019年8月と、2023年8月の全国の平均家賃を表しております。エリア毎の傾向を見ていきましょう。

【2018年8月と2023年8月の全国平均家賃】

都道府県	2018年8月：総平均賃料	2023年8月：総平均賃料	賃料差額
北海道	47,778	48,044	266
青森県	45,375	46,779	1,404
秋田県	44,083	44,476	393
岩手県	51,607	50,273	-1,334
山形県	47,921	44,754	-3,167
宮城県	52,466	54,068	1,602
福島県	48,454	48,427	-27
群馬県	46,047	46,041	-6
栃木県	46,692	46,506	-186
埼玉県	59,938	60,653	715
茨城県	48,202	47,051	-1,151
千葉県	56,386	58,711	2,325
東京都	72,186	71,765	-421
神奈川県	66,177	67,521	1,344
山梨県	49,824	51,509	1,685
長野県	49,842	50,399	557
新潟県	49,608	50,830	1,222
富山県	44,630	46,403	1,773
石川県	48,264	48,030	-234
福井県	50,639	50,095	-544
静岡県	54,885	55,243	358
愛知県	53,253	55,331	2,078
岐阜県	48,489	49,635	1,146
三重県	50,334	49,968	-366
滋賀県	52,664	53,921	1,257
奈良県	51,049	54,398	3,349
和歌山県	46,786	46,980	194
京都府	55,627	58,391	2,764
大阪府	59,164	60,503	1,339
兵庫県	57,844	57,182	-662
鳥取県	43,147	43,074	-73
岡山県	48,805	51,864	3,059
島根県	49,000	51,792	2,792
広島県	54,139	53,190	-949
山口県	45,367	48,084	2,717
徳島県	48,497	47,023	-1,474
香川県	46,002	46,893	891
愛媛県	45,673	45,507	-166
高知県	47,994	47,644	-350
福岡県	54,748	55,541	793
佐賀県	45,368	47,122	1,754
長崎県	54,787	56,979	2,192
大分県	46,793	45,312	-1,481
熊本県	49,336	48,901	-435
宮崎県	46,799	47,115	316
鹿児島県	51,178	53,869	2,691
沖縄県	51,895	54,083	2,188
全国	54,712	55,154	442

出典：全管協少額短期保険(株)契約実績より

こちらのデータを見ると、この5年間で全国平均で442円、家賃が上昇していることがわかります。都道府県別でみると、3,000円以上家賃が上昇しているのは奈良県：3,349円と岡山県：3,059円となっております。2,000円以上家賃が上昇しているのは、島根県、京都府、山口県、鹿児島県、千葉県、長崎県、沖縄県、愛知県ですが、地方都市でも家賃が上昇しているエリアがあることがわかります。ただし、地方部の場合、居住ニーズの高い県庁所在地や、特需（工場地帯など）のあるエリアに限定されるものだと想定されます。

一方で家賃が下がっているエリアに目を向けると、山形県が-3,167円と大きく下がっていることがわかります。人口減少に起因している部分も少なからずあると予測されますので、人口減少傾向のあるエリアの皆様は今後家賃下落のリスクはあるものと思っておきましょう。

そして、東京都でも実は家賃は下落傾向です。土地や分譲マンションの価格は上がり続けているのですが、家賃と土地価格には、そこまでの相関関係がないことがわかります。

いずれにせよ、賃貸経営は今後空室が増え続けることによって、どんどん厳しくなっていくと言われています。どうしたら家賃を維持できるか気になる方は、是非弊社までご相談ください。

埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2023年11月号



埼玉県相続
サポートセンター

電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保

相続税の計算、間違えやすいポイントは？

こんにちは。埼玉県相続サポートセンターの古丸（こまる）です。

相談にいらした方とお話しをしていると、相続税の計算で意外と間違えていることが多いポイントがあります。よく勉強されている方でも誤解されていることがありますので、次の事例で確認をしてみてください。

■相続税の計算の流れを事例で確認

正味の相続財産が1億円、相続人が妻、子2人の3人すると、まず基礎控除額は4,800万円（3,000万円+600万円×3人）になります。

① 課税遺産総額（正味の相続財産－基礎控除額）を計算します。

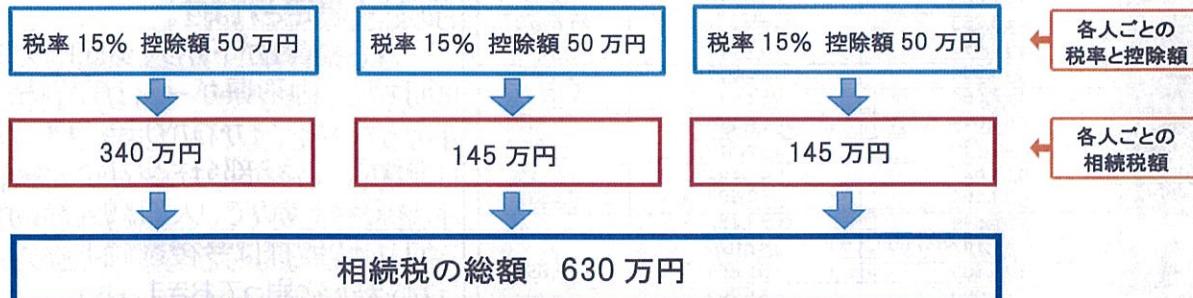
課税遺産総額：1億円－4,800万円＝5,200万円

② 課税遺産総額を、法定相続分で分けます。 法定相続分：妻1/2、子1/4ずつ



③ ②で算出した各人の取得価格に、各人ごとに税率をかけ控除額を引き、各人ごとの相続税額を計算します（※税率と控除額は国税庁HPの「相続税の速算表」で確認）。

各人ごとの相続税額の合計が、相続税の総額です。



④ 実際に相続で取得する財産の割合で「相続税の総額」を按分し、配偶者の税額軽減や各種の税額控除など、適用できるものを差し引き後の額が「実際の納税額」です。

間違えやすいのが事例の②のところで、法定相続分で分けずに、課税遺産総額5,200万円に税率をかけて計算してしまうのは誤りです。皆さんは正しく理解されていましたか？

相続税の基本的な計算はご自身でも進められますぐ、相続税の各種特例が適用できるかは、判断が難しい上に税額が大きく変わるので、専門家へ相談されると良いでしょう。

埼玉県相続サポートセンターでは無料で相続や財産管理・不動産のご相談を受けております。どうぞお気軽に電話下さい。

◆一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター 無料相談 実施中◆

さいたま市浦和区高砂1-2-1エイペックスタワー浦和 オフィス西館307

◎お問い合わせ・面談のご予約はお電話で！ ☎ 048-711-9183

★無料相談実施中！ご希望の方はお電話でご予約下さい★



VOL. 54

お部屋のトラブル レスキュー隊！



賃貸管理部 カスタマーサービス課

岡田 佳奈子



この度初めて寄稿させていただきます。カスタマーサービス課・岡田と申します。

今後共、宜しくお願い申し上げます。

秋も深まり紅葉の美しい季節となりましたが、いかがお過ごしでしょうか。
今回は、入居者様より多くのご相談を頂く『植栽』についてお話させて頂きます。

◇植栽のメリット・デメリット

植栽には景観を美しく見せる効果や、植える場所によっては外からの目隠しになったり、木陰を作り暑い日差しを遮ったり、入居者様の住み心地を快適にするというメリットがございます。

しかし、植栽は植えて終わりではなく、メンテナンスが必ず必要となります。メンテナンスを怠ってしまうと、伸びた枝葉が入居者様の生活に支障をあたえたり、害虫が発生する等、様々なトラブルにつながるため注意しなければいけません。

◇トラブル発生

つい先日も入居者様より、『2階のベランダにスズメバチが頻繁に来る。怖くて洗濯物が干せない。小さな子供もいるため、駆除してもらえないでしょうか。隣接する病院の伸び放題のツタの中に、スズメバチの巣がありそうです。』とのご相談を頂きました。現地の写真をお送り頂き、隣接するお建物の所有者様に確認、スズメバチの巣の駆除を含め、植栽の剪定を行って頂くようご依頼し解決いたしました。

◇定期的なメンテナンスが必要

今回の件は、近隣するお建物の植栽でしたが、樹木が大きくなり過ぎますと、高所作業車やレッカー車が必要となり、多額の費用が発生する恐れがあります。台風などの風が強いときに枝などが折れ、甚大な被害が発生することもありますので、是非とも定期的なメンテナンスのご検討をお願い申し上げます。

ぜひ毎月の『巡回チェックシート』をご覧頂き、定期的な植栽剪定のご検討を頂けますと幸いでございます。

賃貸管理部 カスタマーサービス課
TEL:048-824-1353

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第54回

儒者 青柳浩明



子曰く、約を以て之を失う者は鮮し。(里仁第四)

《通釈》

孔子が語られた。

「つつましく行き過ぎないように心掛けて、転落する者はまずいない。」

《ビジネス訳》

緊張感が、あなたの人生を、仕事を守ってくれます。

《小人》

どんな振る舞いをしようとも、私は失敗しない。もししたら誰かのせい。

《閑話》

私たちは、何事も行き過ぎると、知らず識らずのうちに「過ち」に至ります。食べ過ぎ・飲みすぎ・遊びすぎ・働きすぎ・怒りすぎ等々。(一方、故意に道を外れる言動をすることを「悪」といいます)

ですから、何事も、「約」、ほどほどが人生の要諦なのです。

しかし、私たちの誰しもが持つ感情がアクセルを踏ませます。感情が高ぶると、行き過ぎるものです。ですから、普段から、自分の感情に向き合い、自分はどういう行き過ぎの傾向があるのかを把握しておく必要があります。それを怠ると、「いい歳をして」と、中傷を受ける結果になりやすいものです。

また、悪い習慣、悪弊が行き過ぎに拍車をかけます。“今まで、こうやってきて何も問題は起きていない(発覚していない・もみ消せる)”という、根拠レスな過剰な自信が、悪弊を野放しにしますが、これは、遅かれ早かれ必ず大きな過ち、「禍」に至ります。ですから、今まで他人から改めた方がいいよ、とアドバイスされたことで放置している習慣があれば、今すぐに改善に着手してください。放置すれば、必ず「禍」となって、全てを失います。

某芸能事務所や某中古車販売の転落は、決して他人事ではないのです。(了)

セミナーのお知らせ

第1部

国土交通大臣の認可取得！
賃貸住宅における大規模修繕積立金の経費化を実現！

賃貸住宅修繕共済のススメ！

第2部

修繕工事+αのリノベーションにより建物の個性を引き出し
競争力を上げる秘訣をたくさんの事例を通してご紹介！

賃貸マンションの魅力を最大限 に引き出すリノベーション

2023.12.9（土）14:00～（受付13:30～）

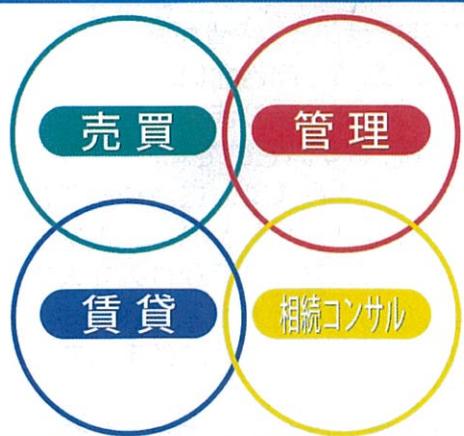
会場：埼玉会館 ラウンジ（2階）

お申込先等詳細は同封のチラシをご覧ください

皆さまのご参加お待ちしております



不動産のことならご相談下さい！ URL:<https://www.home.co.jp>



大和不動産の経営理念

私達は常に研鑽し、お客様第一主義に徹したサービスに努め、地域一番店としての気概をもって明るい豊かな都市づくりに貢献します。

大和不動産はお客様の資産運用のために専門のスタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

浦和店
048(824)1161

武藏浦和店
048(866)5777

大宮店
048(796)4003