

TAKARA RENTAX GROUP

OWNER'S
NEWSPAPER

Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

P.01

賃貸仲介 DX 事例

P.02

賃貸住宅の長期修繕計画
相続登記などの義務化

P.03

コロナによる賃貸経営への影響 3
3%部屋がよくなる3つのアイデア

P.04

オーナー様の声
各部署日よりTAKARA
RENTAX
GROUP

TAKARA RENTAX GROUP

Vol.

OWNER'S
NEWSPAPER

103

2022.04

DIGITAL
TRANSFORMATION賃貸仲介
DX 事例CASE OF DX
REAL ESTATE FOR
RENT BUSINESS

物件問い合わせ対応を仕組み化

DX (Digital Transformation) とは、進化した IT を利用し人々の生活を良い方向へ変化させるもの。ステレオタイプな賃貸仲介ビジネスにもお客様へのアプローチの品質向上とスタッフの業務効率化が期待できます。

お客様が部屋を借りる際、スマートフォンや PC から仲介会社 3 〜 5 社へ問い合わせを行い、その中から 1 社を選んで内覧・契約をする事が一般的です。その中で弊社仲介部マーケティングチームは、どうやってお客様が当社を選んでいただけるようになるか綿密に調べたところ、一つの大きな課題が見つかりました。

いつでも・どこからでも
反響対応可能

反響対応センターは、夜遅い時間帯に在宅勤務のできるスタッフを採用し、全店とも夜間に多く入るネットからの問い合わせの初動の反響対応をメールや電話で行います。また反響品質が一定になるようにマニュアルを整備しました。

これで休日夜間のほか、年末年始や夏季休暇も反響対応センターが対応を行う事ができ、レスポンスが早くなることで機会損失が減少します。原則、在宅勤務で、採用面接や実務研修なども全てオンラインで行いました。全国どこでも勤務が可能で、スタッフは北海道・東京・大分など住んでいるところも様々です。

当社はこの「レスポンススピード」がボトルネックと考へ、問い合わせゴールデンタイムに他業者よりも早くお客様に連絡を取り、お客様の要

品質を維持しつつ分業化

さらに今年 1 月からは物件の登録等の業務も一部、在宅勤務のスタッフを増員しました。採用が難しい時期にもかかわらず、在宅のできる物件登録スタッフを募集したところ、わずか 3 日間で 100 名以上の応募があり、その中から 8 名を採用、現在は反響対応と物件登録を 11 名体制で行っております。

今後も在宅でできる業務があれば移行し、仲介店舗スタッフはお客様への契約対応やオーナー様へのフォローの質・量ともに高め、成約数の増加を図るとともにオーナー様との関係が一層強固となるよう努力してまいります。



仲介営業部
マネージメント
ディレクター
田浦 勝海
宅地建物取引士

PHILOSOPHY

APR. 2022 JUN MIYANO

フィロソフィ

タカラレントックス
グループ各社
代表取締役
宮野 純



このメッセージを書いているのは 3 月中ごろ、わたしたちのいる賃貸仲介・管理業界はまさに繁忙期の真っ只中です。

新型コロナ拡大の影響は若干ながら 2022 年シーズンも受けています。今のところ、まん延防止等重点措置が実施されておりますが、オーナーさまの満室経営のお手伝いのために、管理営業部はもとより仲介営業店も最大の努力をしています。

感染防止対策を充分にとり、お客様、オーナー様と接しております。また社員のリモートワークや、入居希望者とのリモート内覧、面談なども IT を活用しながら良い結果をオーナー様にお伝えできるようがんばっています。

さてロシア・ウクライナの問題は当該国に深刻な影響を与え、

エネルギーや商品の価格など世界経済にも大きな打撃をもたらすと思われます。

賃貸業界にもこれまでコロナによる、金融緩和や物流の乱れでのインフレ、内装設備資材や半導体などの不足を抱えている中、この有事によるさらなるインフレと資材不足への備えが必要です。そしてこれらはビジネスだけではなく、ガソリンのほか、光熱費さらに食料品などわたしたちの生活にも影響を及ぼす可能性もあります。

さまざまな世界中をとりまく問題がありますが、まずは今年の賃貸シーズンで成果をあげるとともに、私たちは平和を願いながら目の前の課題に取り組んでいきたいと思っています。

不動産投資基礎 NO. 19

PROPERTY INVESTMENT

Long-Term Repairs
Planning for
Rental Property

賃貸住宅の長期修繕計画

賃貸物件にこの計画がなされている割合は全体の23%。分譲とは違い大規模修繕工事の計画化は少ない模様。今回修繕費用を掛け金として経費化できる制度をお話しします。

人間40歳を過ぎると、健康に気を使っても健康診断で引っかかる項目が多くなってきましたね。建物も同様です。長期修繕計画のある賃貸物件の割合は23%、実施割合は21%でした。(二〇一六年国交省)

大規模修繕の必要性については言うまでもありませんが、とにかく費用が高額なので二の足を踏んでしまいます。しかし地震などの天災によって建物の一部でも滅失してしまった場合、所有者に修繕義務が発生します。仮に所有者が修繕しない場合はどうなるのでしょうか？

なんと借主が所有者に代わり修繕工事を実施して、賃料債務と相殺することもできます。こうなると所有者が修繕しないという選択肢は実質的にありません。

もちろん、問題が起こってから、もしくは問題が深刻化した段階で修繕という考え方もあります(これが大半の方の考え方もかもしれません)。

例えば防水面の劣化で躯体

に水が浸入すると建物自体の寿命を急速に短くしてしまいます。可能な限り大規模修繕を適切な時期に行った方が良く、と考える3つの理由を紹介します。

被災時に工事業者が手配できず単価も高い

まだ記憶に新しい東日本大震災では、被災した建物を修繕しようにも、そもそもインフラが破壊されていたり工事業者が極端に不足したりして思うように修繕できませんでした。当然ながら工事の単価は平時の5倍とか6倍とか高額になってしまいます。

工事が手配できない間に余震で被害が拡大した建物も多くありました。

所有者に厳しい司法判断有り

たとえ大地震や巨大台風などの「稀に見る大災害」があったとしても建物が倒壊もしくは損壊して入居者が死傷した場合、所有者に多額の賠償

命令が出た判例もあります。建物の劣化を放置していなければ免れた判決でした。

また、目安として震度5程度で倒壊するような建物の場合、所有者の責任がより重くなります。「不測の事態」ではなく、「頻繁に起こり得る災害」という扱いの為です。

負のスパイラルを無くす

空室が埋まらない↓資金が貯まらず修繕費用が捻出できない↓競争力が落ちて空室が埋まらない↓以下エンドレスという事例がよくあります。早期早めの対応で負のスパイラルに陥らないようにすることが重要です。

「大規模修繕費用の掛金を経費化できる仕組みの登場」
賃貸住宅修繕共済

これまで個人事業主である不動産オーナーには分譲マンションで認められているような修繕積立金を経費化できる仕組みがありませんでした(法人には小規模企業共済・倒産等防止共済(経営セーフティネット共済)があります)。

例えば、余剰利益で修繕資金の積み立てを行う場合、その利益に対して課税が行われ

ます。

仮に税引前の利益が100万円出ていて、それをそのまま修繕資金の積み立てとして置いておこうとした場合、この100万円に対して税金が計算されて所得税、住民税としてお上に徴収されます。この場合、税金を引かれて残った金額が修繕積立金となります。

これに対して修繕積立を共済掛金とした場合は、税引き前の利益から掛金を引いた額が課税対象となります。

このように、何もせず積立を行うよりも税制上有利になる可能性があります。

賃貸住宅修繕共済は間もなくスタートします。正式にスタートしましたら改めて告知させていただきます。

相続登記
などの義務化Registration of
Inheritance will
be Mandantory

21年4月の登記法改正で相続登記と住所氏名変更登記の義務化が決定しました。改正以前の登記にも遡り義務化されますので、注意が必要です。

※このページの2記事の担当

売買営業部
マネージャー
藤重 圭不動産コンサルティングマスター
1級FP技能士
宅地建物取引士
事業承継 M&Aエキスパート
相続支援コンサルタント
賃貸不動産経営管理士

2021年4月に不動産登記法が改正され、相続登記と住所氏名変更登記の義務化が決定しました。

重要なことは、この法改正以前の物件の登記にも適用される点です。

違反すれば10万円以下の過料の対象となります。相続登記や住所氏名変更登記を義務化の背景は所有者不明土地問題に行きつきます。

現在、所有者不明土地の面積は約4万km²で、九州の面積に相当します。法務局の調査によれば、全国10箇所・約10万筆において、最後の登記から50年以上経過している割合を出すと、大都市でも6.6%、大都市以外になると26.6%にのぼります。

これら所有者不明土地では、市町村税である固定資産税及び都市計画税の徴収ができない為、財源が枯渇する市町村では死活問題となっていました。

また、公共事業の為、地方公共団体が用地取得しようとしたところ、最終の登記が明治時代で、相続人だけでも100人以上になった！なんて話もあります。

このような背景からの登記の義務化の流れです。で、今後ますます厳格化が予想されます。

相続登記は2年後の2024年4月28日迄に施行、住所氏名変更登記は4年後の2026年から施行予定です。

相続登記や住所氏名変更登記がお済みでない方は今のうちに済ませておくことをおすすめします。

POINT

◆相続で不動産取得をしたことを知った日から3年以内に相続登記が必要。

◆相続人が遺言で財産を譲り受けた場合も同様。

◆遺産分割協議がまとまらずに相続登記ができない場合には、相続人であることを申告すれば相続登記をする義務を一旦免れる。

※但し、その後に不動産を取得した場合、遺産分割の日から3年以内に登記をする必要有り

これらに違反した場合は10万円以下の過料の対象となる。