

『不動産マーケティングあれこれ』

営業実務指導 柏淵 博子

不動産の販売方法に「ステージング」と呼ばれる方法があります。特に中古の一戸建やマンション、また賃貸マンションなどで他のライバル物件との差別化のために実施されます。このステージングが不動産の販売法として急速に発展したのは、二〇〇七年のアメリカのサブプライム住宅ローン危機により、不良債権化した多くの中古住宅を販売して資金を回収すべく、住宅の差別化で早期売却を競ったことが始まりです。

市場に物件が溢れ、購入希望者がなくさんの物件を比較して価格も交渉し難い状況で選ばれるために、室内が荒れた状態の「現況有姿」で販売するのではなく、見学者に好意的な印象になる「ステージングⅡ演出」が必要だったわけです。現在は「ホーム ステージング」という言葉で、売却予定の戸建やマンションに、ちよとした家具や電化製品、小物を設置し、購入を検討される方の印象を良くし、意志決定を促進するための販売方法として、日本でも定着してきました。

たとえばリフォームをしたとしても何もない空間は寂しく感じます。そこちよとした色使いの小物や家具を配置することで購入後の、豊かな、楽しい場面をイメージしていただければ、意志決定が促進できるのです。最近の不動産営業には「ホーム ステージング」の提案スキルも必要ですね。

ところでお住まいになりながら、売却される方も大勢いらっしゃいます。

この場合の最大のステージングは、「清掃」です。できる限り不要なものや廃棄するものに預け部屋からなくし、すっきりとした室内になさってください。さら浴室トイレ、洗面、キッチンなどの水回りについてはしっかりと清掃し、金具類はびかびかなどに磨きあげ、お家の印象を良くして、見学いただきます。

賃貸物件でもステージングは効果的です。魅力的な物件にするのは、売主様やオーナー様の努力も必要です。

『トレッキングという旅』

貸貸幹練 早川 祥司



トレッキングとは、自然の中を「歩く旅」です。動力の中心は、自身自身の二本の足です。山を楽しむ、生活するための道具をバックパックに入れてゆつくりと進んでいく。日本の国土に三〇〇〇m級の山脈がドラゴンの背のように並ぶ「山岳国」日本のイメージは、やはり緑深い山だと思えます。つまりは日本のトレッキングは「山歩き」の要素が強くあります。トレッキングという歩き旅の発想は自由そのもので、気軽な日帰りトレッキングも面白いです。テントを張って何泊するのでも面白く、遠くまで歩きへとへとになるのもいいし、ほとんど歩かずのにんびりとキャンプ中心の旅もいいものです。もちろん山頂まで登り達成感を感じるのも格別です。要は自分の気持ち次第で自由なことが出来る事です。ただし日常を離れた「自然」という舞台には常に危険がつきまといま。ときに遭難が起ることも多くあります。山ならででは。遭難までいかなくても、大雨や強風に悩まされた体力以上のコースを選んだために疲れ果てることも多くありますが、山では多少の困難くらいあつていいと思えます。その上で可能な限り快適に、かつ安全に歩くために、自分の命を守る最低限の「知識」「知恵」「技術」と「道具」が必要となるわけです。体育館や競技場で行われるスポーツとトレッキングは決定的に違います。トレッキングは「旅」なのです。近年、トレッキングにも保険がかけられ、もしい時があつても安心です。私は今、自分がどのくらい頑張れるか？チャレンジ中です。是非、皆様も自由な旅へチャレンジしてみたいかができるように。

※さて、次号に登場して頂くのは、芸達者で電気工事から営繕のブコ、福本チーフが登場します。どんなお話をさせて頂けるか乞うご期待下さい！

『不動産所得と確定申告①』

中村佳織税理士事務所 松水 英希

不動産所得がある場合の税金の金額は、その一年中に不動産所得に開ける総収入金額から必要な経費を控除して計算します。経費とすることが出来るものは、不動産収入を得るために必要な費用です。節税をするためには、経費を漏れなく適正に計上することがポイントとなります。具体的には、

- ①租税公課 不動産所得の必要経費として、土地・建物に対する固定資産税、不動産所得に課される事業税等の税金を計上することができます。
- ②保険料 賃貸している建物等が加入している火災保険、地震保険等が経費として計上可能です。なお、一括払いの場合には、当年度分しか必要経費として計上できず、支払ったとしても、経費計上できるのは初年度分のみです。
- ③借入金利息 賃貸する建物の取得にあたり金融機関から融資を受けた場合、その借入金の利息は経費として計上することができます。しかし、借入金の返済額のうち、元本に相当する部分は経費になりませんので注意しましょう。
- ④管理費 賃貸建物の管理費として、賃貸建物の管理をする管理会社へ支払う管理費・入居者の募集、なども必要経費として計上することができます。
- ⑤通信費 不動産経営をしているのであれば、管理会社等と連絡をした際の通話料、インターネットに物件を検索するなどの通信費が発生します。しかし、全額を経費にするのはできませんので、大体三・五割の割合で申請している方が多いようです。
- ⑥新聞図書費 不動産経営の業務に影響がある記事を知るための新聞や、不動産事業に関する本を購入した場合の費用を経費として計上することができます。
- ⑦接待交際費 飲食に関する費用も経費として認められる場合があります。管理会社などと打合せするための飲食費、税理士等との打合せするための飲食費などの飲食費は領収書を保管し誰と行ったかを裏書しておきましょう。

2015
7月
Vol.21
No.99

株式会社 真永通商
発行責任者 千葉 専司
編集委員 樋口 恵子
URL: http://www.shineigr.co.jp
E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp

【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

高齢者向け事業見学会＆セミナー

平成二十七年五月二十三日(土)

FC2014不動産研究会の皆様（静岡県内の不動産業者様十二名）がお越し下さり、弊社の高齢者事業物件「ゆうゆう倶楽部南山」「ゆうゆう倶楽部もとしお」「ゆうゆう倶楽部小牧」とご案内し見学して頂きました。

ゆうゆう倶楽部南山は弊社の住宅型有料老人ホームであり、もとしおは、介護付き有料老人ホームとして、小牧はサービス付き高齢者向け住宅という異なるタイプを紹介させて頂きました。小牧で九〇分程ありますが、千葉代表より高齢者住宅事業のセミナーが開催され、皆様に今後の高齢者事業への参入も視野に入れて、真剣に話を聞いて下さいました。



柏淵教室 管理職講座

講座内容

第一回

■「リーダーシップとマネジメント」
リーダーシップとマネジメントの違いを理解し、信頼の必要性を確認することで、自分のリーダーシップの改善点を発見する。

「信頼」

リーダーの影響力は、リーダーが過去の言動や行動で相手に対してどれだけ信頼を蓄積できたかその多寡に依存する。

第二回

■「自分自身の信頼を高め、人間関係の信頼を確立する。」

■「信頼の口座を開き、残高を確認する。」

- 信頼残高をつくる六つの大切な預入れ
- ①相手を理解する
 - ②小さいことを大切に
 - ③約束を守る
 - ④期待を明確にする
 - ⑤誠実さを示す
 - ⑥引き出しをしてしまったときは誠意をもって謝る

■「自分と部下を理解する。」

- 四つのタイプを知る
- ①コントロールラー
 - ②プロモーター
 - ③アナライザー
 - ④サポーター

柏淵教室

ビジネスセミナー研修（五月、六月）

【研修内容】営業職の競争力を高めるための集客戦略の対
【対】 専任社員研修（マン1人参加）

笑顔は良好な人間関係を維持するためのグロウバルスタンダード。第一印象は、会って六秒で決まる。それを左右するが笑顔。自然な笑顔のつくり方を教えて頂きました。



二〇一五年 E R A 東北全国大会のお知らせ

【日】 時二〇一五年六月三〇日(火)・七月一日(水)
【開催場所】 仙台国際センター（宮城県仙台市）
【出席者】 千葉専司・堀江 勝・市川信二・長瀬紀実
吉田賢二・丸尾暁司・南 文夫

行動基本方針

1. 職務に全力投球しよう。
それが会社を安定繁栄させ、自己の生活を豊かにし地域社会に貢献することである。
2. お客様を喜ばせよう。
そのために市場のニーズと変化に目を向け、常に他社よりも優れた商品とサービスを提供しよう。

3. 業務は着実に完遂しよう。
即ち、中長期の経営計画に基づき、思索、検討し、短期の営業方針、目標を策定したら全員が一意団結し、活気ある社風の中で業務に進捗しよう。
4. 真永グループ各自が真実の幸福をつかもう。
そのためには、職務の遂行を通じて創意を磨き、自己の生涯設計図をつくる。次に人生各段階の目標を自己研鑽によって達成していかねばならない。

株式会社真永通商



代表取締役 千葉 専司

株式会社ジイトップ



代表取締役 千葉 護征

顧問

- 愛知総合法律事務所
- 長谷川会計事務所
- 小木曾好洋税理士事務所
- 竹山会計事務所
- 中村佳織税理士事務所
- 有限会社スプラウト

株式会社 真永通商

第一事業部

株式会社 由喜建設

株式会社 ジイトップ

第二事業部

経営企画室



千葉 護征室長
代表取締役



今村ルミ子
取締役管理部長



井上 幸則
企画室

居宅介護支援事業所



居宅介護支援事業所
所長 竹山 春
主任介護支援専門員



居宅介護支援事業所
玉置紀美子
主任介護支援専門員



居宅介護支援事業所
大下由美子
介護支援専門員



居宅介護支援事業所
小笠原陽子
介護支援専門員



居宅介護支援事業所
大和 信子
主任介護支援専門員

介護事業部



ケアネットリソソ春日井
管理者 内藤 勝幸
介護福祉士



ケアネットリソソ南山
管理者 徳弘 匡良
介護支援専門員



ケアネットリソソ鳴海
管理者 喜多 博史
介護支援専門員



ケアネットリソソ各務原
管理者 小森 由典
介護支援専門員



ケアネットリソソ三好
管理者 横沢麻理香
介護福祉士



ケアネットリソソ藤が丘
主任管理者 平林 武
介護福祉士



ゆゆう介護部もとしお
管理者 千葉 護征
介護福祉士



ケアネットリソソ柳ヶ瀬
主任管理者 高木 清隆
介護支援専門員



ケアネットリソソ小牧
管理者 加藤 三華
介護福祉士



ケアネットリソソ福沢
管理者 中村 駿介
介護福祉士



ゆゆう介護部もとしお
西沢 宏俊
計画作成担当者 介護支援専門員

- 介護保険申請代行
- ケアプラン作成
- ケアサービスの見直し、管理
- 身体介護サービス
- 生活援助サービス
- 認知サービス
- 趣味、レクリエーションサービス
- 高齢者向け住宅サービス
- 上記に付帯する業務

経営管理課

経営管理課部長



今村ルミ子



庶務チーフ
樋口 恵子



会計チーフ
村瀬 美恵



業務チーフ
大山玲恵子



庶務
近藤 知紗



経理
鬼木 順子
宅地建物取引士



総務
早崎あつみ



総務
斧田三三代



F L
桜井由美子

売買流通課

ショップ長 担当主任



ショップ長 担当主任
吉田 賢二
宅地建物取引士



営業チーフ
松本 章平
宅地建物取引士



営業
金田 賢道
宅地建物取引士



営業
相牟田美幸
宅地建物取引士 二級建築士

- 建築・売建て
- リノベーション/販売
- 中古住宅
- マンション売買
- リフォーム、回収
- 注文住宅の企画、販売
- 賃貸再生
- 収益物件
- 移住策
- 事業承継
- e不動産
- 売買仲介
- 相続税理
- 地価査定
- 中古住宅
- 中古マンション売買
- 上記に付帯する業務

賃貸斡旋課

ショップ長 担当主任



ショップ長 担当主任
長嶺 紀英
賃貸不動産経営管理士 宅地建物取引士



業務チーフ
木村 紀子



賃貸営業
早川 祥司



賃貸営業
松本 一成
宅地建物取引士

- 賃貸管理
- 借主・PK・ウエルズ21
- 任意マンション・事務所
- トランクルーム
- カードキー
- 内装・修繕
- ミスタービュクス
- 内装・修繕
- トランクルーム
- 上記に付帯する業務

賃貸管理課

取締役営業部長



ショップ長
堀江 勝
賃貸不動産経営管理士



S長代理 担当主任
橋本 真実
賃貸不動産経営管理士



現業チーフ
福本 真己



営業チーフ
丸尾 暁司
宅地建物取引士



営業
南 文夫
賃貸不動産経営管理士 宅地建物取引士



会計
山田 貞美



F L
小出 千歳



営業チーフ
八木 恵

- 賃貸管理
- 住居・マンション・事務所
- 内装・修繕・店舗・PK
- ウエルズ21・カードキー
- 家賃集金・オーナー相談
- 管理物件拡大
- 大型修繕・リフォーム
- 上記に付帯する業務

高齢者住宅課

ショップ長 係長代理



ショップ長 係長代理
市川 信二



担当主任
寛 孝信



営業チーフ
木本 俊雄



営業
日置 喜呂久



準社員
中井 正夫
一級建築士

- 高齢者住宅
- 土地有効活用
- 上記に付帯する業務

建築工務課



S長建築主任
亀井 良二
宅地建物取引士



設計担当主任
辻出 政人
二級建築士



建築工務主任
伊藤 豪倫
一級施工管理技士



現業社員
佐分 宏次
二級建築士



営業
日置 喜呂久



準社員
中井 正夫
一級建築士



営業
日置 喜呂久



準社員
中井 正夫
一級建築士



営業
日置 喜呂久

- 設計施工
- 高齢者住宅
- 注文住宅
- 建築再生
- ウエルズ21
- 電気業
- 内装
- トランクルーム
- 上記に付帯する業務