



株 真永通商 2016

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

9月

Vol.22

No.106

【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

『空き家を相続した場合の注意点と オススメを教えてください！』

司法書士 浅井 健司

高齢のご両親やご兄弟が亡くなられ、古い一軒家を相続してしまっただけでも、どうすればいいのか教えて欲しいというご相談を受けることが増えました。昨今、空き家に対して行政も働きかけを始め、今まで無頓着だった方も関心が強くなってきています。いわゆる実家を相続したもの、遺品も置いてきたままで、大掛かりな片付けをしないと他人に貸すこともできないし、またリフォームするのももったいないし、解体するにも費用がかかるので、とりあえずそのままにしておこうという方には、少し耳の痛いお話と、耳寄りなお話です。まず、耳の痛い話ですが、誰も住んでいない古い実家等を費用の面から何もしないで放置したままですと、平成二十六年五月に施行された「空き家対策特別措置法」により、市区町村から特定空き家と判断され、撤去・修繕の指導を受け、改善されない場合は勧告が出される場合があります。この勧告を受けると、平成二十八年度分から特定居住用宅地等の特例が対象外になり、固定資産税が三倍から最大六倍になってしまいます。

逆に、耳寄りな話としては、平成二十八年度の税制改正で「空き家に係る譲渡所得の特例」が創設されました。相続開始の直前まで亡くなった方が住んでいた家と土地を相続した方は、平成二十八年四月一日から三年間の間に売却等した場合、その売却で所得が出た場合であっても、譲渡所得の金額から三〇〇〇万円の特別控除を受け、この税金を抑えることができる（支払わなくても済む）ことができるチャンスがあります。（租税特別措置法35条3項）空き家を相続した場合は、そのまま放置しないで、リフォームをして居住用賃貸物件にすることで、譲渡所得の特例が適用されるまでの間に売却等を検討するなどの措置を講じることが現状にあったメリットのある対応かと思えます。

このような状況にありそうで、具体的にご自身の相続した空き家をお持ちの方は、不安に思うだけでなく、積極的に確認したほうが良いというのが注意点です。そして信頼できる不動産屋さん、税理士、司法書士等に気軽に相談され、ご自身にあったアドバイスを受けるのがオススメだと当職は考えます。

第六回「真永グループ夏祭り」

平成二十八年七月十六日(土)
午後三時～八時
ゆうゆう倶楽部小牧にて

ゆうゆう倶楽部もとしおからスタートして、鳴海・南山・稲沢と続き今年ゆうゆう倶楽部小牧で真永グループの夏祭りを迎えることができました。今年度は居宅介護支援事業所の竹山ケアマネのサックス演奏・月原ケアマネのオカリナ、各務原の中村さんのお孫さんによるフラメンコなどが夏祭りを盛り上げてくれました。



『和歌山と名古屋』

賃貸管理課主任 南 文夫



私は、名古屋在住二十一年目になります。高校を卒業する十八歳まで和歌山県田辺市で育ち、その後京都、大阪で暮らしました。田辺市はあまりポピュラーではないので、隣接する白浜の方が皆様にはなじみがあるのではないのでしょうか。パンダと温泉と海で有名です。田辺は、海・山・川があるだけで何もありません。お盆と正月には実家に帰ります。その際は、熊野にある大宮大社に母と行きます。本宮の近くには有名な温泉地があり、お風呂に入ってから母とお参りします。あと何年、母と一緒にいるかわかりませんが、ずっと行ければいいなあと思います。

郷土の偉人では、南方熊楠という人がいます。昭和天皇の紀南行幸の際に、田辺港神島沖の戦艦長門艦上で進講しました。その際、粘菌標本を昭和天皇に献上しました。通常献上物は、桐の箱など最上級のものに納められるのが常識でしたが、熊楠はキャラメル空き箱に入れて献上しました。熊楠の奇才っぷりが、伝わるエピソードとして有名な話です。名古屋は、住みやすく大都会です。それでいて田舎の要素も残っているそんな所が好きです。水道水も美味しくて、また食べ物も美味しく、人も優しいです。また、愛知県は、信長・秀吉・家康の三英傑を生んだ土地でもあります。歴史も好きなので、気に入っています。こんな名古屋が好きです。

※次回は、賃貸管理課の韓国が大好きな山田がどんな話をしてくれるかご期待下さい。

二〇一六年 ERA 35周年全国大会

【会場】七月六日(水)七月七日(木) 会場(ランド)「J1」東京



取締役営業部長 堀江 勝

『本部打ち出しに共鳴』

初日のみの参加ではありましたが、元気のあふれる全国の加盟店様と一年間の営業活動の報告や、気になる売上増の現場の話題など多くの情報交換ができました。特に、毎年そうですが地域密着型を推進する社員様、ときには事務内勤者様との交流は多くの刺激をいただいております。さて本年度LIXILERAの打ち出しにもありました建物状況調査(インスペクション)・・・建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するものについてコメントします。我が国の少子高齢社会では、既存住宅流通市場の活性化を望まれております。しかしながら、既存住宅の質に対する不安と、その改善を個人の売主様に広く情報提供していただくことが困難であります。そこでインスペクションの実施をお勧めします。安心して取引を行える市場環境の整備を図るとともに地域の空家対策をしっかりとやります。

次にコンシェルジュサービスのテーマがありました。具体的には、賃貸経営管理士の人数を増やし力を身に付けます。これは、賃貸借に関するトラブル、建物設備衛生に関する問題処理、さらに家主様のご相続・継承に関するご相談も増加してきました。地域密着を理念とするERAの全国の加盟店様と、最前線のスキルアップ・研修会を通じて先の二つのテーマ(インスペクションサービスとコンシェルジュサービス)を根本に次の一年間進めてまいります。目指すは地域のワンストップサービスが提供できる会社になることです。



賃貸幹事課 担当主任 長嶺 紀英

大会二日間でぎゅぎゅとした市場動向と、ERA本部が目指す方向性を感じる事ができました。キーワードとしてワンストップサービス、LIXILブランド力活用人材育成、中古住宅市場、リフォーム市場等であると感じました。また直接的表現ではありませんが、賃貸については転換期に入っていくように感じました。自身のできる事を整理し、気配り・目配り・心配りを大切にしながら常に問題意識を持って現場に活かして参ります。



売買流通課 担当主任 吉田 賢二

ディスカッションによる他社の方々の意見交換では、同じ苦労を共感しながらも方法はそれぞれ工夫していることや、講演での仕事に役立つ心理学の活用にあたっては、人への関心を持つことで見えてくるものも多くあり、自分の人間関係も良好な方向へ向けるものとして参考材料になります。C&C表彰のグラントチャンピオンは、物件紹介での訪問や東海地区運営委員会でお会いしていますが、誠実でユーモアもあり、親しみやすいお人柄という印象の方でした。壇上にあがった彼が「来



受講内容

第1部 「不動産市況概要・マイナス金利について・最新の不動産市場動向・不動産市場は、大転換期にきている」

第2部 「今後の市場予測・今後の対策」

東京で開催された「幸田昌則不動産市況情報」には、全国から五十社、七十名近くの不動産会社社長役員が五時間上記項目を学んできたものを、当社は通例として、代表者から営業全社員に対して報告会を開催しています。今回は、「市場動向」「お客様の視座」を学び、次のように「下期強化すべきこと」を学び合いました。

記

一、ショッピングと、各商品ごとの収支を明確にすること

中間管理職(ショッピングリーダー)の役割が大変重要であると改めて認識しました。ショッピング内にある主力商品、ノビシロのある商品、改善する商品。ショッピング内で力を付けなければならないこと、改善することを目標(量・数・期日)を明確にすることが求められます。

二、利益に関心をもつこと

仕入コストと売上に、拘っていますか？
一人の生産性に拘っていますか？
可能思考研修で気づく収益源(顧客対象の拡大)ショッピング長には拘って欲しいところです。



三、人材教育計画
模範になろう！とショッピング長は決意する。
優秀な社員を確保することに拘る。

四、コンサルティング能力向上
特に、富裕層企業経営者への対応ができるようにする。
資産や人生設計に提案できるようにする。



以上

終わりに、現在、日本創造研究所を通じて社内にも「可能思考教育」を浸透させることに挑戦していますが、「下期強化すべきこと」がら」と「可能思考教育」で学ぶことがらと殆ど一致していることに改めて感心と興味をもちます。是非、機会が得られれば社員、役職者に関らず挑戦してみてください。
【記入】堀江勝

「日本住宅ネット」加盟店研修会

賃貸幹旋課
ショッピング長 長嶺紀英

七月八日に「日本住宅ネット」加盟店研修会に参加しました。社宅OS(アウトソーシング)に関するマーケットの動向は、業界大手十六社による受託戸数が二〇一〇年に六十五万戸であったのが、二〇一六年には九十万戸弱まで市場が拡大しています。一月から三月の異動件数として、全国の中でも北信越、中部の全ての県で、昨年対比一〇%を超える件数で、名古屋を含めた中部の明るい先行きを感じました。その反面で企業様、転勤者様が不動産業者に求めるサービス品質やコンプライアンスの体制はより一層高いものになっており、今後、代行会社間、仲介業者間の競争はより厳しい状態になっていく事が予想されます。賃貸幹旋課としては、業界トップの日本住宅サービス(株)との提携で培ったノウハウを、より高い状態にするために、八十項目に細分化した業務のチェックシートを使用し業務の向上に努めて参ります。



おかげさまで 株式会社真永通商 38周年

第10回 お客様感謝祭

同時開催 / 第3回事業継承と相続対策セミナー

おかげさまで、株式会社真永通商は38周年を迎えることができました。これもひとえに皆様方の多大なご愛顧、ご支援と心から感謝申し上げます。さて、この度弊社では、日頃の感謝の気持ちを込めて感謝祭を開催させていただきます。他では聞けない相談やお悩み事など、弁護士、税理士等によるアドバイスが受けられ、イベントも多数用意してございます。社員一同、皆様のお越しをお待ちしております。お忙しい中、万障お繰り合わせの上ご参加くださいます様お願い申し上げます。

【日時】平成28年10月22日(土曜日) 名古屋市中区栄3-28-21 午前10時~午後16時
【場所】愛知県建設業会館 2階・3階
【交通】地下鉄名城線 矢場町駅4番出口 徒歩5分

相続対策セミナー

- 不動産に関する相談窓口
- 専門家による相続税相談
- 不動産の売却・購入
- 不動産の無料調査



【午前の部】10時~12時
【午後の部】14時~16時

ご相談窓口

- 高齢者介護
- 賃貸管理 / アパート・マンション
- 賃貸・お部屋探し・法人社宅代行
- 売買・資産運用
- 新築・リフォーム



高齢者いきいき相談室

- 認知症チェック
- 脳トレ
- 車椅子体験
- 疑似体験
- 健康コーナー



ゲームコーナー

- 輪投げ
- 卓球ほか

軽食・ティータイム

- サンドイッチ
- お寿司
- 飲み物
(コーヒー・紅茶・お茶・ジュース)
アイスクリーム・お抹茶



※混雑が予想されますので、公共交通機関のご利用をお願い致します。

不動産に関するご相談窓口を設置！ ※各特別ブースにて承ります