

フィット賃貸経営通信

管理物件
入居率

97.8% 戸建賃貸

※2022年2月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!

詳しくは裏面へ

今月のピックアップ

～準備はできていますか?～
知っておくべき繁忙期前後の対策

売れずに困っていませんか?
土地買います!

賃貸経営オーナー様が覚えておくべき!
「生前贈与」について



東証マザーズ
(TYO:1436)

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/>

フィット 賃貸

検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-30)第25619号

宅地建物取引業者免許番号: 国土交通大臣免許(02)第8312号 四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

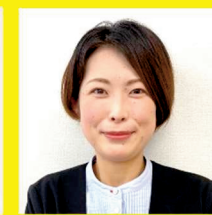
【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSSOFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448

【徳島本店】〒771-0130 徳島県徳島市川内町加賀須野1069-23 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

【徳島本店 松茂オフィス】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 産田 みち子 副島 康弘 仁田 眞子 室富 佳広 二宮 亜由美 清水 明菜

今月のおすすめ動画のご紹介

最大600万円の価値！？太陽光パネル設置はインフレ対策になるのか？

不動産や株はインフレに強いとされていますが、太陽光発電所は弱いといわれます。不動産は株は物価が上がればそれに連動して、家賃や不動産価格も比例して上がることが期待されますが、太陽光は固定価格買取制度のため、物価が上がったとしても売電価格は一定で変わらないためです。しかし、物価の上昇と共に電気代も上がればどうでしょうか？消費者目線で検証してみました！



動画はこちら▼



再エネ事業を展開する上場企業ってどんな雰囲気？スタッフの素顔公開！

3月1日より2023年度新卒採用エントリー受付を開始しました！エントリー開始にあたって、フィットがどんな会社で、何を目標しているのか、また、社内の雰囲気や、働く仲間について知っていただければと、スタッフの素顔が垣間見える動画を作ってみました。私たちの社風や働き方などを知っていただき、興味を持っていただけたら幸いです。



動画はこちら▼



LINE
配信中

／ ぜひご登録ください！ ／

メールマガジン配信中

世界中の人々が不安を抱えるような今だからこそ、経済的不安を払拭し、安心を手に入れ、経済的に豊かに生きていけるような、道標となる情報を配信していきます。

経済的に豊かに生きるための
Fit通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



フィット公式
Facebook



フィット公式
twitter



フィット公式
Instagram



売れずに困っている土地はありませんか？

買います！

ずっと売れずに困っている
土地 中古物件

このような方はご相談ください

- ✓ 囲繞地、雨漏れ、傾きがある
- ✓ 土地の形が悪くて売れない
- ✓ 古い建物がある
- ✓ 全室空室の賃貸住宅
- ✓ 草刈りなど管理に困っている
- ✓ 相続したばかりで
どうすれば良いか…
- ✓ 残存物多有のアパートや戸建て
- ✓ 固定資産税がもったいない

無料査定いたします！



査定無料

秘密厳守

だから安心

まずはお気軽にお問合せください！



088-638-0039



メールアドレスはこちら tintai@fit-group.jp



～準備はできていますか？～

知っておくべき 繁忙期前後の対策

賃貸業界の人流

賃貸物件への入居者が多い時期は「1月から3月」「9月から10月」の2回です。1月から3月は単身者の移動が多く、転勤が多い9月から10月はファミリー向けの物件の需要が高まります。
まず賃貸に関する1年間の主な人流を確認しましょう。

1月	物件を探す人が多い
2月	退去者が多い
3月	入居者が多い
4月～8月	引っ越し人が少ない
9月	物件を探す人が増える
10月	入居者が多い
11月～12月	引っ越し人が少ない

やっておきたい繁忙期対策

繁忙期は満室を実現できるチャンスではありますが、同時に繁忙期に入居者を確保できないと、次の繁忙期までの長期間、空室が続くことになってしまいがちです。そのため繁忙期に入る前にしっかり対策を行い、お部屋を探している人の心をキャッチすることが大切です。

■退去時期の交渉

例えば最も引っ越しの多い3月に退去した場合、次回の入居可能な環境が整うのはどうしても4月以降になってしまいます。繁忙期の中で3月に入居して4月から新生活を始めたいと思う人は多く、事例のケースでは部屋探しの候補から外れます。これはもったいない事です。**そのため退去予定者に退去時期を少し早めてもらえないか交渉するのも対策の一つです。**

■家賃の再確認

繁忙期は正直、少し家賃が高めでも入居者が決まりやすい傾向にあります。理由は入学や就職、転勤などで多忙のため早く物件を決めたい人が多いからです。募集した家賃額で決まることが多いのもあり、**繁忙期に合わせて家賃を再設定してみてもいいでしょう。**

■募集までの期間を短縮

退去の申し出があって正式に決定した瞬間、**いち早く次の賃貸募集を始めることが大事です。**早く募集を公開出来ればそれだけ多くの人の目にとまり、入居者が決まりやすい傾向にあります。特に現代はインターネットを使って部屋探しをする人が多いため、管理会社とも話し合いインターネット募集は早めに公開設定しましょう。

■内装工事のスケジュール

繁忙期は内装工事業者も忙しくなることから、退去が決まったらすぐに内装業者に連絡を入れる必要があります。**退去の申し出があった時点で内装業者のスケジュールを抑えておけば、入居日を早められます。**



閑散期の対策

そして大事なのが閑散期対策です。閑散期に退去された場合は、部屋が長期間空き状態になることも珍しくありません。しかしオーナー様の対策次第では、閑散期でも人気の物件になることもあります。

■空室の原因を明確にする

退去の原因や入居者が決まらない原因をしっかりと考えましょう。なぜこの物件に人が来ないのか？「共有部分の清掃が行き届いていない」「設備のグレードが低い」「トラブルを起こす住人がいる」など何か思い当たる点がある場合は早期に解消することが大切です。

■物件に付加価値をつける

屋上を入居者が自由に使えるスペースを確保、ペットと入居できる設定、インターネット回線を導入するなどなど**付加価値を設定するのも効果的な方法です。**

■共用部の確認

内見の際、物件の共用部（廊下、階段、壁など）は意外と見られています。**第一印象が「汚い」と思われるとなかなか入居付けは難しいです。**そのため日常から点検しておくことが大切です。ご自身で行うことが難しい場合は、清掃外注サービスなどを利用しましょう。



不動産ソリューションコーナー

賃貸経営オーナー様が覚えておくべき！

「生前贈与」について

「相続」と「生前贈与」

不動産の生前贈与とは、不動産所有者が「生きているうちに別の方へ不動産を受け渡すこと」。

主に節税対策のために生前贈与を選択されるケースが存在します。対して、**不動産相続は不動産所有者が「亡くなった際、特定の個人に不動産が引き渡される」**ことです。財産金額の大きさによっては相続税を選択した方が、金額的にお得になることもあるため、いざという時には贈与税と相続税の両方を計算することが大切です。

生前贈与のメリット

生前贈与には一般相続にはないメリットが幾つか存在します。代表的なメリットを確認していきましょう。

■節税効果

贈与税は1年間に受け取る財産が110万円以下ならば贈与税が発生しません。また、2,500万円までの財産であれば贈与税が発生せず、相続時精算課税を選択することもでき、相続税よりも節税できる可能性が高いケースが多いです。

■取得者の選択

贈与する際は相続のように、法律で定められた財産分与の割合を気にする必要はありません。本当に贈与したい人に不動産を引き渡すことが可能です。

■受贈者の収入に変更可能

賃貸不動産などを生前贈与した場合、不動産取得税や登録免許税は発生しますが、受贈者は賃貸収入を自分の収入にすることが設定上可能なのです。また贈与をする場合、贈与者が希望する個人に不動産を引き渡せるため、トラブルになるのを避けられるケースが多いのも特徴です。

贈与税と相続税の税率について

税率の計算についても知っておきましょう。

まず**基礎控除額**は、**3,000万円+600万円×法定相続人の数**で決定されます。

法定相続人数	計 算	基礎控除
1人	3000万+600万×1人	3,600万円
2人	3000万+600万×2人	4,200万円
3人	3000万+600万×3人	4,800万円
4人	3000万+600万×4人	5,400万円

例えば正味遺産額が1億円だった場合、妻と子供2人に法廷相続することが決まった場合の計算は以下になります。

$$1\text{億円} - (3000\text{万円} + 600\text{万円} \times 3\text{人}) = 5,200\text{万円}$$

そして一般的な贈与と相続の税率と控除については以下の計算になります。

■贈与の税率計算

基礎控除後の課税価格	税 率	控除額
200万円以下	10%	—
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

■相続の税率計算

法定相続分に应ずる取得金額	税 率	控除額
1000万円以下	10%	—
1,000万円超～3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超～5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超～1億円以下	30%	700万円
1億円超～2億円以下	40%	1,700万円
2億円超～3億円以下	45%	2,700万円
3億円超～6億円以下	50%	4,200万円
6億円超～	55%	7,200万円



国 税 庁 (パンフレット「暮らしの税情報」)

令和3年度版

https://www.nta.go.jp/publication/pamph/koho/kurashi/html/05_4.htm

当然ながら、持分登記費用や贈与税申告書作成費用などの経費、登記費用や証明書代金など、**司法書士や仲介者に支払う金額も考えておきましょう。**

お部屋が足りません！

空室 借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

フィットの
入居率

96.4%

※アパート・マンション
・戸建賃貸の株式会社
フィット管理物件
2021年3月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

3～4月開催日程

3/27 (日)・4/3 (日) ①10:00～12:00
4/10 (日)・4/17 (日) ②13:00～15:00
③15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください



開催
場所

株式会社フィット

徳島本店 松茂オフィス

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です

お問い合わせ先
賃貸管理課

FIT

お問合せは

TEL.088-638-0039

各SNS更新中！



株式会社フィット

建設業者許可番号 国土交通大臣許可（特-30）第25619号 宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許（02）第8312号
四国地区不動産公正取引協議会加盟（公社）全日本不動産協会加盟