宅地建物取引業　広島県知事（9）　第6576号

頑張るあなたと、暮らしをより良く。

LIFUKU



中国バス 不動産通信

2023
09

アパート・マンションオーナー向け
満室経営お手伝いお役立ち情報誌

管理運営物件入居率
92.00%
2023年4月末　現在

pickup

01.弊社 屋号について

中国バス不動産株式会社
FAX:084-940-3601 / TEL:084-940-3602
中国バス不動産
福山店 広島県福山市南蔵王町5-10-12　福山南店 広島県福山市東川口町2丁目1-18　福山北店 広島県福山市御幸町上岩城856-1

01

pickup

弊社
屋号変更について



この度、弊社で運営しております不動産仲介店舗ピタットハウス福山店（福山市南蔵王町）及び福山北店（福山市御幸町上岩成）の両店舗を、2023年9月より「**LIFUKU 福山店**」、「**LIFUKU 福山北店**」としてリニューアル、また新たな不動産仲介店舗として福山市東川口町に「**LIFUKU 福山南店**」も同月に開業し、福山市中心部～南部エリアのサービスを強化することとしました。

弊社は元々法人専門不動産仲介会社として地元福山市で社員数名にて業務をしておりましたが、一部お客様から個人向け不動産の取り扱いをして欲しい、賃貸物件を管理して欲しいとの要望があったこともあり、2016年1月よりピタットハウスのフランチャイズの一員としてピタットハウス本部のノウハウを借りる形で個人向け賃貸仲介事業、売買仲介事業及び賃貸管理事業をほぼゼロの状態から開始しました。おかげさまで7年経過しました2023年現在、賃貸仲介事業としては年間約1,200件の成約件数、売買仲介事業としては年間約200件の成約件数、賃貸管理戸数約1,400戸、全スタッフ数35名と皆様のご支援の元、福山市内で一定の規模まで成長することが出来ました。

今後も更に地元の皆様に貢献する為にも、私達自身の更なる成長が必要であると考え、私達独自の新たなブランドをこの福山市に根付かせ、更に福山市を起点に広島県内～中国地方へ拡大展開を目指したいという想いから、今回ピタットハウスを卒業し、オリジナルブランド**【LIFUKU】**を立上げることにしました。

オリジナルブランド『**LIFUKU～頑張るあなたと、暮らしをより良く～**』について私達の仕事は「**単にお客様へ不動産を仲介する仕事**」ということでなく「**ライフスタイルでお悩みの全てのお客様に対して十二分な顧客満足の実現が得られるためのサービスを提供する仕事**」という私達の今までもこれからも変わらない理念を元に

【ライフクリエーション=お客様が幸せに暮らせるライフスタイルを提案する】

【福が来る=お客様の暮らしに福を届ける（シンボルマークの笑顔になる）仕事をする】

【福山から来た=お客様と共に福山を起点に発展する】

という意味を込めています。

弊社全スタッフが「**常に私達のお客様の目線に立って考えることを基準とし、ライフスタイルにおいて価値あるサービスを提供する**」というミッションを果たすべく旗印として私達オリジナルのブランドを立上げました。

皆様からの温かいご支援に感謝申し上げるとともに、新たなステージへの一歩を踏み出すLIFUKU　福山店、福山北店、そして新規開店の福山南店をどうぞよろしくお願い申し上げます。私たちは新たな気持ちと共に、より一層皆様に役立つサービスを提供できるよう全力で業務に取り組んでまいります。今後とも変わらぬご愛顧とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

中国バス不動産株式会社

代表取締役 片岡陽

頑張るあなたと、暮らしをより良く。

LIFUKU

ライフク



社員紹介

賃貸部

中ノ殿　拓真（なかのどの たくま）



業務	仲介課
入社年月	令和5年4月1日
出身地	広島県広島市
趣味	映画鑑賞
経験しているスポーツ	ソフトテニス
最近始めたこと	ジョギング
休日の過ごし方	スポーツ、映画鑑賞
座右の銘	継続は力なり

中国バス不動産株式会社　仲介課の中ノ殿拓真と申します。2023年4月1日に入社致しました。
新入社員でわからないことも多いですが、お客様と一緒に満足感を得られる関係を築く事が出来るよう精一杯頑張りますので今後ともよろしくお願いいたします。

今月のトピックス

最近はじめたこと

最近始めた事なのですが、体重が増えてきたのでダイエットの一環で、ジョギングをしています。
初めは少し走るだけでも息が上がってしまい辛いと感じることが多かったですが、続けていくうちに少しずつ走れるようになり楽しく感じるようになりました。最近では、スポーツ店に立ち寄りシューズを見たりと休みの日に外出する機会も増えました。走るペースはまだまだ遅いのですが、走り終わった後の解放感達成感がるので今後も趣味として続けていきたいと思っています。











賃貸管理
ニュース

路線価2年連続上昇

全国で1.5ポイントの増加を記録

国税庁は2023年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価を発表しました。全国平均では1.5ポイント昨年より増加し、2年連続の上昇を記録しました。2021年に新型コロナウイルス感染拡大によって低迷していた経済情勢から、回復傾向が顕著になっています。

都道府県別では、25都道府県（前年20道県）で上昇。下落の都道府県の方は20県となり、前年の27都道府県よりも減少しました。

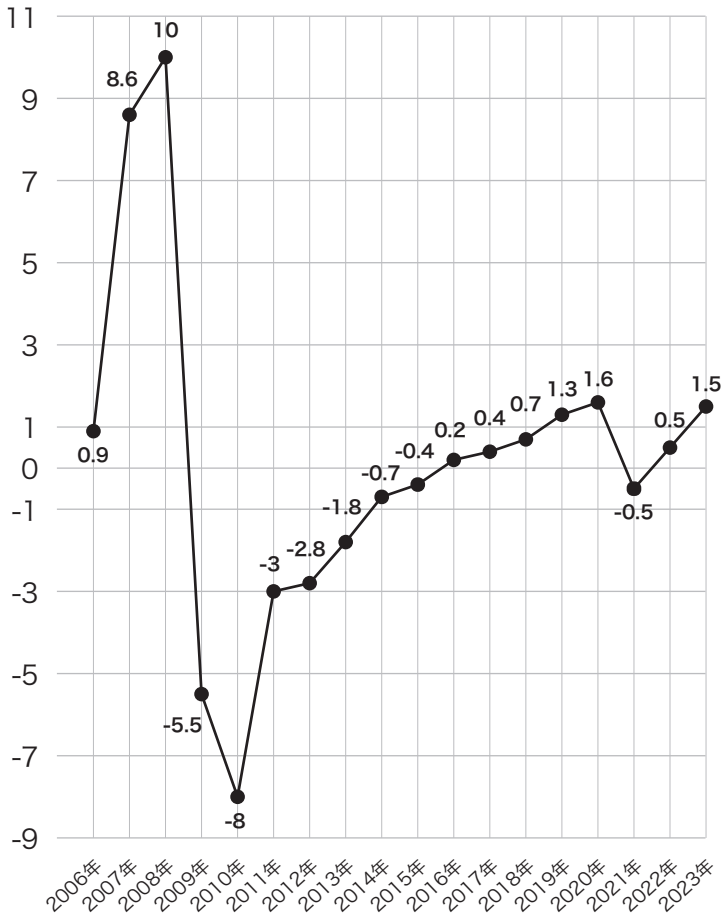
【全国の路線価変動率】

	2023年	2022年
全国	1.5	0.5
北海道	6.8	4
青森県	▼0.3	▼0.4
岩手県	0.1	▼0.2
宮城県	4.4	2.9
秋田県	0.2	▼0.6
山形県	0.2	▼0.1
福島県	0.4	0.5
茨城県	0.4	▼0.6
栃木県	▼0.1	▼0.5
群馬県	▼0.7	▼1.0
埼玉県	1.6	0.4
千葉県	2.4	0.8
東京都	3.2	1.1
神奈川県	2	0.6
新潟県	▼0.6	▼0.7
富山県	0.1	▼0.4
石川県	1.1	0.2
福井県	▼1.0	▼0.9
山梨県	0.6	▼0.8
長野県	0	▼0.4
岐阜県	▼0.5	▼0.9
静岡県	0.3	▼0.7
愛知県	2.6	1.2

	2023年	2022年
三重県	▼0.4	▼0.9
滋賀県	0	▼0.8
京都府	1.3	0.2
大阪府	1.4	0.1
兵庫県	0.5	▼0.2
奈良県	▼0.2	▼0.7
和歌山県	▼1.2	▼1.3
鳥取県	▼0.3	▼0.7
島根県	▼0.2	▼0.4
岡山県	1.3	0.3
広島県	1.4	0.9
山口県	0.4	0.1
徳島県	▼0.7	▼0.9
香川県	▼0.6	▼0.9
愛媛県	▼0.9	▼1.1
高知県	▼0.3	▼0.4
福岡県	4.5	3.6
佐賀県	1.9	1.1
長崎県	0.6	0.5
熊本県	2.3	0.6
大分県	0.7	0.1
宮崎県	▼0.2	▼0.4
鹿児島県	▼0.2	▼0.6
沖縄県	3.6	1.6

※国税庁ホームページより

【過去16年間の変動率推移（全国）】



※国税庁ホームページより

各都道府県別に見た際、最も上昇率が高かったのは北海道6.8%であった。北海道新幹線の延伸の期待感や札幌市の中心部駅前の再開発などが続いていることが要因として考えられます。一方、和歌山県、福井県は変動率ワースト3でいずれも1%以上の下落幅でした。

上のグラフの過去16年間の変動率推移で見ると、2023年はコロナ前の2019年程度の水準まで回復しました。リーマンショック後、上昇に転じるまで7年の月日を要していましたが、今回は2年連続上昇する結果となりました。

また、過去17年で見た際、前年比で1.0%以上上昇したのは今年を含めて3回だけであり、今後の路線価上昇にも期待が持てます。

いかがでしたでしょうか。今回は2023年度の路線価についてまとめさせて頂きました。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

空室募集 / 空室対策 / 設備交換 / 工事 / 売却・購入のご相談・お問い合わせ ▶ TEL：084-940-3601　担当：山本

業界ニュース

令和5年3月版参考資料が追加

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」



弁護士法人 一新総合法律事務所
弁護士　大橋 良二 氏

国交省から令和5年3月版「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料、が発表されました。皆さまご存知のとおり、賃貸借契約終了時の原状回復というのが大変トラブルの多いものです。上記の参考資料によると、消費生活センターに毎年3～4万件程度の相談が寄せられていますが、「敷金ならびに原状回復トラブル」はその3～4割程度を占めている、と言われております。

そのことから、年間1万件程度の敷金や原状回復についてのトラブルが生じているような状況と考えられます。敷金や原状回復については、以前より「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）により実務上処理が行われているところですが、今般、新たにガイドラインに関する参考資料が発表されました。

参考資料の概要は以下のとおりです。 同参考資料、「本書の内容」より引用

- 第1章では、ガイドラインの原状回復義務の考え方について解説しています。
- 第2章では、アンケート調査結果やヒアリング調査結果を踏まえ、退去時のトラブルを防止するための留意点を契約時、入居中、退去時の時系列で整理しています。
- 第3章では、実際の原状回復のイメージをつかんでいただくことを目的として、写真を交えながら原状回復の事例を紹介した上で、ガイドラインの考え方に従ったケーススタディを行っています。
- 第4章では、退去時にトラブルが発生した場合の解決手法の概要等について紹介しています。

また、参考資料として、国土交通省で作成・公表している民間賃貸住宅の賃貸借契約に関する資料等を紹介しています。

原状回復ガイドラインについての内容がまとめられていますので
是非、ご一読いただくことをおすすめします。右記の国交省サイトなどでダウンロード可能です。

我々がオーナー様や管理会社から相談を受ける事案でも、オーナー様が、原状回復ガイドラインの内容から大きく離れた請求を行って（希望して）、入居者側が消費者センターなどに駆け込んでトラブルとなる事案も散見されます。

確かに、長期間に渡って借りた部屋の場合には、入居者の故意過失によりお部屋を汚していたとしても、入居者の負担額はあまり大きくはならない、というのがガイドラインの内容です。そのため、オーナー様が納得できないという想いも理解できるところではあります。とはいえ、ガイドラインから離れた主張をしてもトラブルになるだけ、という側面も否定できません。

今は入居者も原状回復の手法について様々な情報収集をすることが当たり前になっていますので、ガイドラインの考え方について理解を進め、合理的な賃貸経営を目指しましょう。

税務相談
コーナー

【夏は路線価発表と土地評価替えの時期です】



税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

夏といえば路線価発表ということで、不動産所有の方としては土地の評価替えのタイミングでもあります。今回は、相続税・贈与税における土地評価について路線価のおさらいをしていきます。

路線価と土地の評価

令和5年分の路線価は、7月3日に国税庁のホームページに公開されました。
なお、今年の最高路線価は、東京都中央区銀座5丁目で1㎡当たり42,720千円でした。前年増加率では＋1.1％です。全国29の都道府県で増加傾向にありました（1から9%）。

路線価公開サイトでは、その年の1月1日の評価として1年間の地価変動などを考慮し地価公示価格等の価格の8割程度で定めています。また、固定資産税評価額を基にする倍率方式についても評価倍率表を公開しております。

土地の評価については、路線価評価の地域では、面積に路線価を乗じて算出し、それ以外の地域では固定資産税評価額に倍率を乗じて算出するのが基本となります。ただし、路線価地域の場合は、土地の形や大きさ、長さなどの要因で調整することも考慮されます。

夏は土地の評価替え

相続税の試算を行ったことのある方、今年に土地の贈与などを検討されている方は、この路線価が発表されますと、土地の評価替えを行い試算の改訂を行います。近年は、地域によって路線価と固定資産税評価額が上昇している傾向がありますので、過去に試算した相続税・贈与税も増える傾向にあります。また、土地を多くお持ちの方で将来の相続税の負担に備えて売却する土地を決めている場合は、その「納税地」の価格についても確認しておくとよいでしょう。税理士による評価明細書を作成されているようでしたら、新しい路線価をサイトから確認されて、評価明細書の路線価と入れ替えて再計算されると令和5年分の新しい評価額が算出できます。夏休みの宿題として評価替えをされることをお勧めします。

以上、参考にして頂けましたら幸いです。
具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

【参考サイト】

国税庁路線価サイト
https://www.rosenka.nta.go.jp

全国地価マップ
https://www.chikamap.jp

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。
資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。
オーナー様：相談&不動産ご相談窓口　▶ 担当：妹尾 賢治　坂本 芳郎

賃貸経営の成功の秘訣は パートナー選び

check point

賃貸経営を取り巻く環境は時代とともに変化し続けています。新しい物件は市場にどんどん供給され、入居者のニーズも大きく変化しています。ご自身が所有されている物件が時代に取り残されないように、情報収集していくことは賃貸経営を行っていく上で必要不可欠です。 そういった情報収集は、知人の賃貸オーナーや税理士の先生に聞いたりする方もいらっしゃるかと思いますが、最新の情報を一番持っているのはその地域の賃貸管理会社です。今回はどういった視点で管理会社とお付き合いをするべきか、まとめてみました。

01 客付け力が高い

客付け力が高い管理会社に管理を委託すれば、空室期間を短く抑えることが期待できます。
客付け力が高いかどうか判断する方法としては、

①不動産ポータルサイトの掲載数・掲載の質

②管理物件が高入居率

があげられます。

02 管理コストが適正

管理委託費が高く設定されている管理会社の場合は、毎月の支出が増えて不動産経営が不安定になる可能性があるので十分に注意が必要です。そのため、管理委託費が家賃収入を圧迫していないかを確認する（目安として賃料の5%）、**管理委託費に見合った業務**をしっかりおこなっているかを確認することが大切です。

03 担当者の対応が丁寧

何でも気軽に相談しやすい担当者かどうかも重要ですが、連絡に対する返答が早いかどうかも管理会社を選ぶ際の重要なポイントです。対応の遅れが原因で、入居者の不満が募り、不動産経営に支障が生じる可能性があります。賃貸管理会社を選ぶ際は、担当者が返答にどの程度の時間を要しているのか、**報告や連絡はどのくらいの頻度なのか**確認しておいた方がよいでしょう。

04 会社全体で物件の情報を共有している

担当者が不在という状況でも、**社内で全ての物件情報がデータベースで管理されている**管理会社は安心です。担当者が休みの場合でも他の担当者が代替案を提案してくれたり、担当者が異動になっても情報共有ができているので、次の担当者がスムーズに物件を引き継ぐことが可能です。

05 業務内容の幅が広い

同じ管理委託費でも業務内容の幅が異なる可能性があります。契約してから「クレーム対応が含まれていない」「日常清掃が含まれていない」と気づいても手遅れです。
管理委託契約に基本的な業務内容が含まれているか、管理委託費と業務内容が見合っているかを確認しておきましょう。また、**賃貸管理以外の不動産分野**にも相談にのってもらえる**総合不動産会社**の方が、**相続や売却・購入、資産活用**など幅広い分野での対応が可能です。

いかがでしたでしょうか。ご自身で物件を管理するということは、今後どんどん難しくなっていくと言われています。管理委託を考えている方は是非参考にしていただけますと幸いです。

中国バス不動産が
買取ります

1棟アパート
1棟マンション
分譲マンション
一戸建て



¥0 査定無料

迅速対応

秘密厳守

- 大規模修繕が必要
- 築年数が古い
- 空室が埋まらない
- まとまった現金が必要
- クレーム対応が大変
- 資産の分類を考えたい

下記必要事項をご記入の上、
FAXにてお申し込みください。

FAX 084-940-3602

フリガナ お名前		ご連絡先	TEL　（　） FAX　（　） MAIL　@
ご住所	〒		
物件情報	□ アパート　□ マンション　□ 一戸建て　□ 土地　□ その他		
所在地		広さ	1.建物所有面積　㎡ 2.土地面積　㎡ 3.間取り　LDK

頑張るあなたと、暮らしをより良く。
LIFUKU

中国バス不動産株式会社
LIFUKU福山店 / LIFUKU福山北店 / LIFUKU福山南店
〒721-0973　広島県福山市南蔵王町5丁目10-12

お電話での
お問い合わせはこちら
084-940-3601