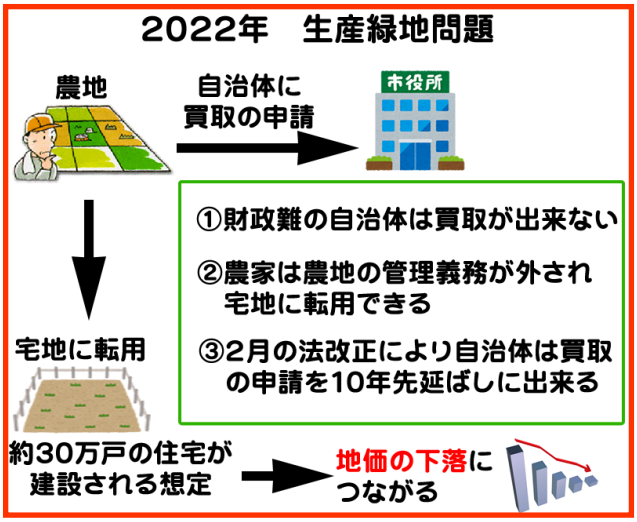
賃貸経営改善塾

第35号　平成29年9月号

お問合せ:(株)関西建設　大阪市中央区博労町1丁目4番6号

今月の 一行知識



皆様こんにちは、関西建設の大田です。今回は、前回書きました**生産緑地制度２０２２年問題**の続きです。２０２２年で制度の期限が切れて**農家**が**自治体に農地の買い取りを申し出る**事が出来るようになります。しかし財政難の自治体が買い取りをする可能性は低く農地の大半が**宅地に転用**される可能性が高いのです。国もこの問題に対して今年２月に法改正が行われ、市が特定生産緑地として指定した農地は買い取りの申し出を１０年先送りに出来る事が盛り込まれ不動産流通価格を落ち着かせたい意図が伺えます。

農家の立場としては、相続時に農地として利用を継続している方が相続税は安くなります。その場合、生産緑地の再指定を受けるか上記の１０年間の延長を受けないといけません。農地として継続するか宅地として運用するか土地を売却するのか？専門家として的確なアドバイスが出来る様、今後の動向も注視したいと思います。

大田

賃貸経営改善の 知恵　電力コストを 10% 削減に成功！！

今回は、弊社が代理店をしている新電力会社を使って、居酒屋店舗の電気料金を約10%削減した事例をご紹介致します。テレビCMなどでも頻繁に宣伝しているので、電力の自由化については皆さんも既にご存知かと思います。電気の販売価格も各社それぞれに違いがあり、大体は自社のサービス（携帯代等）とセットで安く提供し他社との差別化を行っている様です。この電力の自由化により電力会社を乗り換えるのに何一つデメリットはありませんので、まだ乗り換えていないオーナー様は、是非ご検討下さい。

※削減率は物件や現契約プランにより変動致します

電力自由化のメリット
①電気料金の削減　オーナー様であればご自宅や所有店舗やマンションの共用部でご利用出来ます。
②使用電気料金が高額になるほど大幅な削減ができます。（使用量が少ないとメリットはあまりでません。）
③万が一、新電力会社が倒産しても電力の供給元は関西電力になるので電気が使えなくなる心配はありません。停電などのトラブルがあった場合でも今まで通り関西電力が対応致します。
④電気の毎月の使用量や電気料金がインターネット上で簡単に確認出来ます。
⑤申込み後は電気メーターをスマートメーターという物に取り換えるだけで切替が出来ます。取付工事費は無料です。

弊社で経営している居酒屋です。
関西電力が年間640,630円
新電力会社は576,631円
年間63,999円の削減予想が出ました。

弊社では、とりわけ一番格安の電力会社と代理店契約を結んでいます。もし、ご興味が御座いましたら一度お気軽にお声掛け下さい。

山口

最近の気になるニュース

今回は、売買に関するお話しをさせていただきます。皆様、ご存じの通り、現在不動産価格はかなり高くなっています。更に、2020年の東京オリンピックの開催により、外国人投資家も日本の不動産に注目し、この上昇傾向はピークを迎える段階へと突入している感じがします。

4年前にあるオーナー様から、中央区日本橋にある古家付土地を処分して安定収入を得たい。という依頼を受け、弊社にて**資産の組換え**の提案をさせていただきました。しかし当時は、現在ほど不動産の動きが活発ではなく、売主様の売却希望価格では一切の反響がありませんでした。結果、値段を下げるところまで下げても、希望する価格では売れずじまい。そこで、その古家を解体し、**コインパーキングの経営を再提案**させていただき、つい先日まで弊社にて運営管理をさせて頂いておりました。

繁華街近くだったこともあり、パーキングの売上は想像以上に好調でしたが、近年、不動産価格も上昇しているので、**再び売却の提案**をさせていただき、弊社とお付き合いのある投資家の方にご紹介したところ、即決で購入を決められました。取引価格は、**4年前当時の売主様売却希望価格の約2倍！！**

売主様も買主様も非常に満足する結果となりました。ここまでの価格の上がり方は稀なケースではありますが、現在価格が高騰してるのは、まぎれもない事実です。少しでも売却等をお考えのオーナー様は今がチャンスです。是非一度ご相談ください。無料で査定させていただきます。

金本

今月の特典　水漏れ対策アドバイス

① 無料給排水管診断
② 無料給排水管改修計画提案
③ 老朽化の悩み解消出来ます

無料診断
お気軽に申込下さい。

三島

経営企画室長 **山本 雅仁**

ＣＰＭ®（米国不動産経営管理士）
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
上級相続支援コンサルタント
相続プランナーズ協議会認定会員
住宅ローンアドバイザー
空家相談士

【編集後記】

みなさんこんにちは。編集担当の山本です。昨年から、『今年は勉強の年にしよう。』と計画を立て色んな勉強会に参加しています。**米国不動産投資顧問**の資格取得の為の講座、**相続対策**を学ぶ講座、**セミナー講師**の為の講座などです。大阪府の外郭団体が運営する、事業承継者対象の経営塾**『あきんど塾』**もその一つです。

懇親会の様子

この塾の目的は**中期経営計画**の策定です。色んな講師をお招きし、毎週木曜日の夕方から３５名の仲間と共に勉強をしています。また、色んな悩みを相談しあったりできる良き仲間でもあります。来年の３月には卒塾です。それまでに、しっかり骨太の中期経営計画が作れるよう頑張りたいと思います。

弊社は創業４３年の賃貸管理専門の会社です。
有資格者による賃貸経営コンサルティングを得意とし、また自社に工事部を持っていますのでクレームや修繕工事にも迅速に対応できます。賃貸経営についてや、今の管理会社にご不満がある等、お困り事がございましたら何でもお気軽にご相談下さい。

自社ビルの2階が事務所です

大阪府知事（12）第14258号
建築許可（般-24）第128003号
国土交通大臣（1）第130号

社内の様子

発行元
株式会社 関西建設
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

お気軽にご相談下さい 06−6266−6060

服部