



【社長から～心にとめておきたい言葉】

気づくセンサーをもっと敏感にする！

【まごころ通信】 by小峰裕子 第74話 コロナウィルスと不動産価格

間もなく公表される公示価格。これは秋頃に不動産鑑定士の先生方が調査し、国交省の土地鑑定委員会が調整、1月1日時点の価格として3月に公表されるものでして、お上が「不動産の時価はなんぼ」と言ってくれているんですね。

公示価格が決まると、相続税贈与税の算定基準となる「相続税評価額(路線価)」はその80%、「固定資産税評価額」は70%と、ほぼ自動的に決まっていきます。ただ、固定資産税評価額の見直しは3年に一度だけです。見直すことを「評価替え」といいますが、令和3年度(2021年4月～)がその年に当たりますから、今回は据え置きです。

ところで今、連日コロナウィルスについて報道がなされていますが、ここに来て株価の下落など激震が走っています。不動産の場合、影響は少し遅れてやって来ますが、当然公示価格はコロナ前の価格ですよ。織り込まれていません。買い控えが進む一方で、売却して手元現金を増やす流れが強まれば、売買市場の潮目は変わります。一方の賃貸市場は、収束が長引けばまず法人需要が打撃を受け、店舗、とくに飲食系は売上減で家賃値下げ交渉を余儀なくされるかもしれません。リフォームや新築の現場では、水回りの設備が入荷せず混乱が生じています。コロナウィルスの影響と経済の動向に、目が離せそうにありません。

さて、今年創業から55年、家業から法人になり3月で20年です。社内報「こまめくん」は、かつて社員皆さんのまとまりをつくりたくて発刊しましたが、お陰様で役目は終えたようです。「社長から～心にとめておきたい言葉」「まごころ通信」はブログとして今後も継続しますので、良かったらお読み下さい。ありがとうございました。



■□■——— 2月の記録 ——— ■□■

【今月の自己申告達成】

今月は、藤原さんが自己申告した売り上げ目標を達成しました。社長より業績給が支給されます。



【今月の管理受託物件】

今月の管理受注はありません。頑張りましょう。



【酒匂店長より】

今年も繁忙期に突入しました。今年例年以上に活発に動いているようです。一部屋でも空室を減らすように頑張りましょう。

【2月の社内研修会】強制参加

2月6日(木)16:00～17:30

テーマは「相続の基礎・税務編」講師は酒匂房信さんでした。社長と飲む日は管理物件テナント「健ちゃん」でした。



【しあわせ倍増コラムのご案内】

小峰裕子さんがWEBコラムを執筆しています。今月のタイトルは『家賃が再び振り込まれるまで』です。HPでは、ブログやフェイスブックなどで日々の取り組みや様子を観ることが出来ます。

<https://taiyo-f.jp/column>

【小峰裕子さんが講師を務めました】

2月1日(土)小峰裕子さんが香椎駅東オークタウン自治会サロンにお招き頂き講師を務めました。テーマは「終活と相続・ちょっと徳するいい話」でした。

2月1日(土)小峰裕子さんが代表を務める【相続マインズ福岡】第26回定例研修会が開催されました。テーマは「相続関係者なら知っておきたい遺贈寄付」。講師はTAパートナーズ相浦圭太氏でした。2月6日(木)小峰勇治さんが宅建協会無料相談員を務めました。

2月14日(金)小峰裕子さんがWAFP九州主催「令和2年度税制改正セミナー」に参加しました。講師は平川会計パートナーズ諸岡正也氏でした。



駐車場のお問合せで困ること。

～地番と住居表示～

駐車場の管理をさせていただいていると電話でのお問い合わせを良くいただきますが、たまに困ることがあります。

「〇〇駐車場の住所を教えてください。」という質問です。不動産あるあるの一つだと思いますが、誤解も生じやすいので改めてご説明させていただきます。

■住所の無い駐車場が存在する。

駐車場の住所がないんですよと言うと、「何を言っているんだ管理会社なのに。」と指摘を頂くことがあります。

そもそも土地に番号を付けたのは明治初期の土地制度改革のころの話。土地に『地番』と呼ばれる番号をつけ、税金徴収を行うため土地の所有者を登記したのが始まりです。

その後、開発・人口増加などで同じ地番上に複数の建物が建設されたり不明瞭だったり、明確に示すことが難しくなりました。次第に郵便物の配達や警察、消防の出動にも影響が出始めました。

その解決法として1962年に施行されたのが住居表示法です。市町村で定められたこの番号が、現在一般的な『住居表示(住所)』です。区画ごとに割り振られた番地、号という表示により郵便物の配達等は効率的に行われるようになりました。

今では行きたい場所を簡単に住居表示で検索できるようになっていますね。

■「地番」と「住居表示(住所)」の共存。

少し混乱してしまいそうですが、同じ土地の上に『地番』と、『住居表示』が存在する状態になりました。

当然、駐車場や畑の場合は建物がありませんので『住居表示』が割り振られていないケースがまだまだ存在します。

そうすると「住居表示」が明記されている地図で探しても該当する場所が見つかりません。

(地方都市では地番＝住居表示というケースもあります。)

つまり、「住所が無いのに住所を聞かれてもわからない・・・。」という悩みが生まれますね。

もう一度おさらいですが、

地番…不動産登記簿謄本の取得などに使う住所

住居表示…郵便物を配達する宛先などに使う住所。

さて皆様は「無いものは無い。」と答えられる知識をしっかりと持っていますか？



【3月のお誕生日】

3月7日 竹内正美さん

3月9日 薄伸之さん

【月次報告会議】任意参加

3月3日(火)7:40～8:00

8:00～8:30は町内清掃を行います。

【特別社内研修会】全員強制参加

3月10日(木)店舗営業は14:00で終了してください。

14:00～コンプライアンス清掃

16:00～社内研修会 テーマは「相続の基礎・不動産編」講師は酒匂房信さんです。

18:00～社長と飲む日

【月次営業会議・異見会】店長と希望者参加

3月12日(火)18:00～

【素直塾】全員強制参加

3月19日(木)17:00～18:00

18:00～本会議(任意参加)

【早朝勉強会】任意参加

3月24日(火)8:30～8:50

テーマは「民法改正と賃貸借契約の要点Ⅱ」です。

【今月の社員】 薄 伸之

今年も気付けば、もう二月です。令和元年以降は何となく時間の進み方が早いような気がします。確かに令和元年は短かったので、そのせいもあるかもしれませんが、俗に一月は行く、二月は逃げる、三月は去ると言われるように、この期間は行事も相応に多くあり、どんどん過ぎ去っていくのを特に感じるようになって来ました。

世の中の流れは、インターネットやパソコン等の発展とともに、あらゆる情報や事務処理の速度が上がり、スマートフォンの様な機器を手にして、昔では考えられぬ程の便利さと快適さを手に入れました。この影響も、あるのかも知れません。

スピードアップを果たしてきた事によって、時間や快適さを手にしましたが、取扱うのは人間ですから、スマートフォンや、無用な情報に振り回されないように心がけたい所です。

とりあえず早寝早起きで体内時計を正常に。

