



いくぶん残暑も和らぎ、しのぎ良い日が多くなりました。皆さま夏のお疲れは出ていらっしゃるいませんか。

まだまだ第7波のコロナ感染人数が増加しているところですが、重症化率が低くなりつつあるコロナとの共存が各所からも聞かれるようになってきました。当社もオーナー様との旅行や大きなイベントは大事をとって自粛や中止をせざるを得ない状況ですが、世界各国ではウィズコロナをどう乗り越えていくのかという議論もなされています。

仕事の現場ではコロナの影響でより効率化が図られ、在宅勤務ができるリモートワークに始まり、電子契約や電子署名、賃貸借契約書や各種書類などもメールや電磁的記録による方法がなされていきます。書面にしないことで紛失リスクの低減や印紙を貼るようなコストを抑えられることも可能になります。長期に亘る保存もデジタル化が加速することでより一層便利になっていきます。今後とも是非ご期待いただければと思います。



アーバンには **不動産** **建築** **造成** **相続対策** に関する困り事を解決する **職人** が居ます！

今回は「**2022年からの生産緑地制度と相続対策**」についてのお話になります！

納税猶予を受けた生産緑地が、今年2022年より指定解除または特定生産緑地を選択する場面になっております。今回は指定の解除に伴い、何らかの土地活用を考えていらっしゃる方へ、当コンサルティング事業部が現在進行形でご提案とお手伝いしている事例についてご紹介致します。

1. 土地面積を有効に利用する

建物を建築する場合、土地面積に対する容積率限度に近い面積計画をする事が肝要です。土地面積にゆとりがある計画は、将来万が一売却という可能性が少しでもある場合、折角多額の資金をつぎ込んで建物を建築したは良いが、その売却価格が更地価格よりも低くなってしまうことがあります。これはその土地建物より生まれる収益を元に価格形成が為されるからです。従って、建物を計画される場合には土地面積の容積率限度いっぱい計画をするか、もしくは余剰部分を分筆して、将来分離して活用できる様にしておくことが賢明です。

2. 傾斜地で造成費用が多分に掛る土地

相続時に売却をしようとしても、造成費用が多分に掛る為、実際の売買価格が相続税評価よりも低くなる事がままあります。この様に価格が逆転してしまう土地は「**資産の組替え**」をご提案しています。売却代金で代替えの物件を取得して頂いたり、もしくは現在お持ちの事業用不動産の修繕に充てて長期運用に備えて頂いております。

3. 道路さえ入れれば土地の活用がし易くなる土地

行政の開発指導要綱に沿った、土地利用計画の素案を当社が立案致します。それに伴った土地活用方法を作成して、所有者様の費用負担で開発行為を行う場合や、もしくは一部を売却して進めて頂いております。このメリットは何と言っても、遊休地の活用と将来の売却価格です。道路の有無により土地の価値は雲泥の差が生じます。

上記の内容は知識と経験が多岐に亘り、手間も掛かる為、一般の建築業者、不動産業者が提案できるものではありません。年々ご相談を多く頂き東奔西走しておりますが、可能な限りお客様のお役に立てればという思いで日々奮闘しております。

お問い合わせはこちらまで！ TEL070-1549-4815

コンサルティング事業部 資産管理担当/山田賢介
 不動産コンサルティングマスター・2級建築士・相続支援コンサルタント保有

豊富な経験と幅広い知識を武器に
 お客様の諸問題の解決をして来ました。
 些細な事でもお気軽にご相談下さい！



リニューアル課より

2022年

リフォーム産業フェア へ行ってきました！

2022年7月26日・27日に東京ビッグサイトにて開催された『リフォーム産業フェア』へ行ってきました。今回は2日間で1万人近くの来場者があったようで、場内は大変賑わっていました。今回のリフォーム産業フェアにおいては、リフォーム業界における様々なテクノロジー活用の動きが進んできたことを実感しました。

リニューアル課では、時代の波に乗り遅れてしまうことがないように積極的に最先端の情報や技術を取り入れ、最適なお提案を賃貸オーナー様やお客様に行えるよう日々業務に励んでおります。何かお困りのことがございましたら、ぜひお問合せ下さい。

詳細やお問い合わせはお気軽に
 リニューアル課
 045-914-4581



Googleの口コミは来店数（集客）に影響を及ぼす？！



皆様は旅行や外食をする時、また商品を購入する際に何を参考にしていますか？ひと昔前までは、家族・友人等の紹介や口コミ情報を元に判断していたと思いますが、今やネットの口コミが約6割にもものぼる高い判断基準になっているそうです。さらに若い世代ほど口コミを参考にする人が多く、10代～30代の女性では7割の人が口コミを参考にしていると言われています。当社でも約3年前からお部屋探しで当社を利用したお客様に紙のアンケートと併せてgoogle口コミの書き込みをお願いしています。従来からの紙アンケートでは、どの様なツール(ネット・看板・紹介)で部屋を知ったか？から始まり、担当者の対応はどうだったか？契約の内容を十分理解したか？部屋探しに至ったストーリーなどを書き込む形式になっています。一方google口コミに関しては、☆マーク評価の他にコメントを書き込める様になっており、利用した方の感じたことが自由に反映されます。時にはネガティブな意見を頂くこともありますが、その際には放置せず店長や担当者からヒヤリングを行い、改善策を講じた上でその旨の返信をしています。

現在の当社の評価は、新百合ヶ丘店（4.5）登戸店（4.7）港北ニュータウン店（4.5）東横綱島店（4.5）となっています。このような高い評価と感謝の言葉を頂けている事に店舗スタッフは励まされ、毎日のモチベーションアップに繋がっています。今後も、エンドユーザーが一人でも多く当社を選んで頂けるような接客対応を心掛けていきたいと思ひます。

記：崎間

どのような場合に口コミが信用できると感じますか？



出典元：マイボイスコム株式会社/ネット上の口コミ情報に関するアンケート調査（第5回）

8月の口コミ内容をいくつかご紹介いたします！

登戸店

※外国の方からの書き込みです。

(Google による翻訳) とても親切で礼儀正しいスタッフがたくさんいる素晴らしい会社です。彼らは私が検討していた2つの異なる場所を予約し、決定する前に私を個人的に両方に会わせました。私は外国人で、恥ずかしがり屋で、日本語を流暢に話せませんが、とても親切で、すべてを理解するのに役立ちました。隠された料金はありませんでした。彼らは私が要求したものと異なる部屋を見せようとしていたり、他の会社がやった他のトリックをしたりしませんでした。加藤さんと大孝さんはどちらもスムーズでわかりやすいプロセスを案内してくれました。

新百合ヶ丘店

急な内見のお願いなどにも丁寧に対応していただき、とても良かったです。IT重説は初めてでしたが、とても丁寧に説明して下さったので、安心いたしました。初めての物件探しでしたが、とても安心して進めることができました。

東横綱島店

親切丁寧に対応してくれる。常にこちらのことを考えて対応してくれるとてもいいお店。

港北ニュータウン店

土地勘の全くない場所への転居でしたが、ご担当者様がとても親身に対応くださり、不安なく手続き等進めることができました。とても助かりました！ありがとうございます。

8月のスタッフアルバム



この夏もインターンシップ生数名が研修へ訪れました！最終日は会長・スタッフの前で研修成果を発表しました！

サポート課の秦一家に新しい家族が増えました！ジャンガリアンハムスターの「うずらちゃん」です！

サポート課の塩路は長女と映画をハシゴしてきました！

サポート課の島田はアルパカにご飯をあげました(^^)

新百合ヶ丘店の川村は北海道の自然を満喫しましたー♪

釣り倶楽部で小田原の海へ行きました！今回も大漁です♪

管理受託課の田原は地鎮祭へ参加しました！

サポート課の林田は洪庵キャンプ場にて自然を満喫し、リフレッシュしてきました！