

SNSで投資相談

セカンドオピニオンの役割担う

ノークリー



ノークリー
(東京都港区)
大石武社長(28)

不動産投資のセカンドオピニオン情報を提供するノークリー(東京都港区)は月に30〜40件の相談を受ける。

ためだ。不動産投資の相談をしているはずが、いつの間にか営業されて不信感を抱いた経験を持つ人がいることに着目。大石社長は「我々は宅建資格を持たないため、住宅販売ができない。これが強みになる」と話す。不動産投資を学ぶ人のためにメルマガやブログで情報発信。接点を持った人には1カ月ほどコンテナを無料で提供、同社が開催するセミナーへの参加を促す。

大石武社長が不動産業界の最新ニュースや独自の市場調査結果を動画でライブ配信する。登録者数は2000人を超えた。同社が「セカンドオピニオン」にこだわるのは、中立な立場だと強調する

ずは知識を学ぶことが重要」と強調する。

セミナーに参加し、面談した上で不動産投資を行いたいという顧客に対しては、不動産鑑定士を含む複数の診断を行い、価格の妥当性をチェック。条件に合う不動産会

社の紹介も行う。

面談料金は1時間5000円(税別)。セカオピサロンに会員登録した人は初回面談無料のキャンペーンを実施中だ。面談は対面が基本だが、スカイプでも可能。アドバイザーは現在2名。2019年2月には5名に増員する。集客を強化し、月100件の相談を受けられるよう体制を整えるとしている。

無にかかわらず紹介している。

仲介事業はストックビジネスと異なり、毎月の売り上げ達成のために常に新しい契約を取らなければならない。

大石社長は、同社の社員も先々の売り上げの見通しが立たず疲弊している状況を変えたいと考えていた。そこで注目したのが部屋探しに時間的な余裕がある客の存在だ。

繁忙期の見込み客獲得 入居中でも問い合わせ可能

マエムキホールディングス



マエムキ
ホールディングス
(東京都渋谷区)
菱田貴文社長(36)

都内8店舗で賃貸仲介事業を行うマエムキ(東

京都渋谷区)の菱田貴文社長は、繁忙期の顧客獲得につなげようと、5月からワイルドフラワー(東京都港区)が運営するウェブサイト「地域特化不動産」を利用して、同サイトは、東京23区の賃貸住宅を入居の有

は、入居者募集中の賃貸物件しか検索できないが「地域特化不動産」は現在入居中の賃貸物件でも検索可能な点が特長。さらに「空いたら通知」機能の利用で、ユーザーは気に入った部屋の退去が決まった時点で不動産会社からメールで通知を受け取ることができる。不動産会社は2カ月後、半年後の売り上げ見込み

間取り

デザイン

2(兵庫県)ミリ単位のミリ単位によって物件面図、断面サービスを始めた。不動産才の物件をり

を立てることをただでな入った賃貸似た物件の同社は物掲載。『空

を利用した月に30〜40が、繁忙期表れてくる「と

継続開始が月31日ま地などにの適用が③例え

新宿総合会計事務所 税務相談室

第90回

Q

2018年度改正で小規模宅地特例の貸し付け事業用宅地などの要件が厳しくなったと聞きましたが、その点について教えてください。

A

相続開始前3年以内に新たに貸し付け事業の用に供された宅地などは小規模宅地特例の対象外とされます。

皆さんおなじみの相続税の優遇税制のひとつ、小規模宅地特例(相続税法第69条)。2018年の税制改正において適用要件が厳しくなった旨は以前お伝えいたしました。

今回はその特例の中の不動産賃貸業に供されている宅地などにつ

いてもう少し深く話をしていきます。

①原則 18年4月1日以降の相続開始分から、相続開始前3年以内に新たに貸し付け事業の用に供された宅地などはこの小規模宅地特例の対象から除外されることとなりました。

小規模宅地特例が厳格化 貸付事業用は適用範囲が縮小

例えば、21年5月6日に貸し付け事業開始。2年経過後の23年6月に相続開始。この場合貸し付け事業開始から相続の発生までの期間が3年以内のため、この宅地などについては小規模宅地特例の適用はできません。

②経過措置 18年3月31日まで新たに始めた貸し付け用の不動産について、18年4月1日から21年3月31日までに相続が発生した場合に、当該不動産については特例適用対象になります。

例えば、18年1月15日に貸し付け事業開始。20年4月15日相続開始。この場合貸し付け事業開始から相続開始までの期間が3年以内ですが、相

生じた場合は18年10月開始となり、