

提案につなげるためのアプローチトークを紹介

こんな声かけで お客様のニーズを 喚起しよう



佐野信用金庫
中小企業診断士
1級FP技能士
小峰俊雄

ここでは、不動産を所有するお客様のニーズを喚起するために役立つ声かけを七つ取り上げ、提案につなげていくポイントを解説する。担当者がお客様とどのように会話を進めていけばよいか具体的なトーク例も掲載しているので、参考にしてほしい。

相続税が上がりますが
相続対策で物件の買い増しを
ご検討ではありませんか?



1

こんなトークでニーズを喚起
担当者「来年1月から相続税の基礎控除額が40%も引下げになるため、今まで相続税に縁のなかった方にも税負担の心配が出てきます。例えば、相続人が配偶者と子ども二人の計三人の場合、基礎控除額が8000万円から4800万円に引下げになります」
お客様「それは困るね。何か対策はないのかい」
担当者「マンションなどの不動産は金融資産に比べて財産評価額が2分の1程度に下がることもあります。仮に相続税の税率が40%だとすると、1億円のマンション購入では、2000万円ほど相続税が節税できます。ぜひ買い増しなどのご検討はいかがですか?」
マンション購入で評価減
来年1月の相続より、基礎控除額が現在の「5000万円+(1000万円×法定相続人数)」から「3000万円+(600万円×法定相続人数)」に改正される。これは引下げ率でいうと40%もの大幅な引下げである。
そこで、すでにアパート経営等をしていらっしゃる方には、首都圏などの比較的需要の高いワンルームマンションの購入の提案が有効だ。
金融資産の一部をワンルームマンションなどの賃貸物件に投資することで、土地は貸家建付地として2割程度の評価減になり、建物は借家として固定資産税評価額から借家権相当が控除できるので3割程度評価減になる。土地と建物で、相続財産評価を2分の1程度にすることが可能だ。
将来この物件を相続人へ贈与することで、贈与税も金融資産に比べ安くできるメリットもある。

相続した土地を売却し
収益物件の購入を
ご検討されませんか?



2

こんなトークでニーズを喚起
担当者「相続で取得した土地を、相続税の申告期限後3年以内に売却されますと、相続税の一部を譲渡所得の計算上取得費に加算することができますのをご存じですか?」
お客様「それは知らなかったな。有利に売却できるんだね」
担当者「使う予定のない土地を売却し、その資金は首都圏の中古マンション等の購入に充ててはいかがでしょうか。売却資金を現金などで保有するより相続税評価額を2分の1くらいにでき、相続対策になります。また、将来賃貸マンションを相続時精算課税制度を活用してお子さんやお孫さんに贈与することで、家賃収入を将来の相続税の納税資金として準備できます。入居者がいる中古マンションで投資利回りの高い物件もありま

ですので、ご購入を検討されてはいかがでしょうか?」
特例の適用期限に留意する
複数の土地を相続した資産家には、相続した土地を譲渡した場合に、相続で取得したすべての土地に対応する相続税額を譲渡所得の計算上取得費に加算することができるとの特例を紹介しよう。
これを使うことで、譲渡所得税や住民税を少なくでき、売却後の手取収入も大きくなる。ただしメリットの大きい現行特例は、本年末までに相続した土地が対象なので適用期限には留意が必要だ。
売却した資金は、マンション等を購入することで、金融資産で保有するより相続税評価額を大幅に引き下げることができる。将来的には購入したマンションを子や孫に贈与することも可能だ。

お持ちの物件を時代の
ニーズに合った物件に
リフォームしませんか?



3

こんなトークでニーズを喚起
担当者「新しいアパートが近くにあると、どうしても築10年を超えた物件は入居率が下がり、収益性も悪くなります。所有されているアパートの入居率を高めるためにリフォームはいかがですか?」
お客様「ただ、すべての空室をリフォームするとすると、多額のリフォーム資金を負担することになるから大変じゃないの?」
担当者「空室になる都度1〜2室ずつリフォームすることで、負担を減らすことができます。リフォームした後に入居者から敷金や礼金が入ったら、その資金を次のリフォーム資金に充当することで投資リスクを少なくできます」
空室の都度リフォームを
賃貸物件は新築から10年経過してくると、賃貸料金の引下げや入居率の低下、空室率の上昇などで当然賃貸収入も少なくなり、収益率も悪くなっていく。この負の連鎖をなくし、入居率を高めるにはリフォームが欠かせない。
提案に当たっては、一度にリフォームすると資金負担も大きいので、空室の都度リフォームするのがポイントだ。リフォームといってもすべてを変えるのではなく、セキュリティを重視したテレビ付インターフォンの設置や、キッチンなどの水回りの整備など入居者のニーズに合わせて検討する。
一方で、オーナーがリフォーム資金を惜しんで畳替えや壁紙の張り替え程度のリフォームをした場合、入居者のニーズに合わず、次の入居が決まるまで時間がかかってしまうこともある。せつかくの入居機会を逃すことになり、機会損失である点をよく説明したい。