



2017年8月号

さくらパートナーズ 通信

◆今月の主な内容

P2 代表挨拶

P2 今月のトピックス

P3 スタッフ紹介

P3 伊東の賃貸住宅需要予測

P4 賃貸管理コーナー

P5 相続相談コーナー

P6 不動産ソリューション

P7 業界ニュース

P8 今月の特選物件



株式会社さくらパートナーズ

代表挨拶

「挑戦することを恐れない心 ～今この瞬間を恐れていては一步も前には進めない～」

時代は常に変化しており、過去に通用した手法や成功体験にすぎانのでは持続的な成長は望めません。新しい時代には新しい挑戦が必要になります。

ただし、挑戦には失敗がつきものです。10の挑戦をしても、1の成功も得られないことは多々あります。それ程に成功体験をすることは難しい事だと思います。ただ「失敗は成功のもと」ということわざがあるように、失敗してもその原因を追究し、欠点を改善していくことでかえって成功に近づくことができる、失敗の上に成功はあるものと私たちは考えています。

人間は誰しも失敗を恐れます。失敗により叱責されるのではないかと、迷惑をかけるのではないかと…色々な不安が頭をもたげます。しかし私は挑戦した結果の失敗であれば構わないと思います。私が嫌うのは恐れにより立ち止まってしまう事です。

失敗をしてもあきらめない精神・失敗から学び改善をしていく行動力が、成功を引き寄せる一番の成功への近道だと考えます。

そして私たちさくらパートナーズでは、挑戦し続けることにより、オーナー様の夢や未来を託していただける企業に成長していきたいと考えております。

今後ともいっそうのお引き立て、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社さくらパートナーズ
代表取締役 廣井重人



今月のトピックス

毎月第4日曜日 にアピタにて開催しております不動産相談会イベント「さくら無相」ですが、6月25日には新企画『**宝探し**』を開催!! 会場のある場所に隠されたお宝を見つけて、豪華賞品がGETできる企画で、大盛況のうちに終了いたしました(*^^)v

不動産のご案内中にお待ちのお子様楽しめるイベントを今後も企画してまいりますので、アパート経営・空き家・相続などのお悩みがございましたら、お気軽にご相談ください。



8月は27日(日)
開催!!



スタッフ紹介

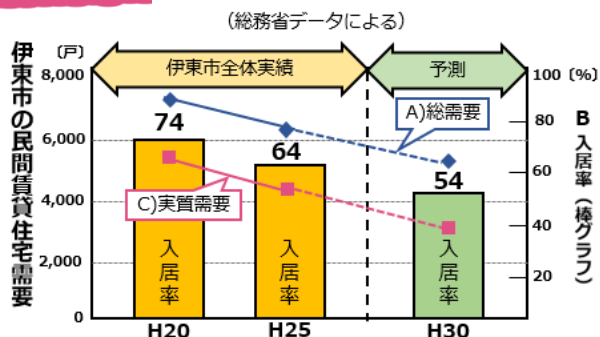


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	関本 孝（せきもと たかし）
出身地	静岡県 函南町
部署	社長企画支援
入社年月	2017年3月
職歴	不動産
趣味	お寿司を握ること
コメント	オーナー様、入居者様の架け橋となれるよう、日々精進してまいります。 不動産についてお困りごとがありましたら、お気軽にご相談ください。皆様にご満足いただけるよう、全力でサポートさせていただきます。

伊東の賃貸住宅需要予測

	実績		予測
	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)あと1年後
A)伊東の民間賃貸住宅供給〔戸〕 (対5年前)	7,400	6,400 (▲1,000)	5,400 (▲1,000)
B)入居率〔%〕 (対5年前)	74	64 (▲10)	54 (▲10)
C)実質需要戸数〔戸〕 C = A × B / 100	5,476	4,096 (▲1,380)	2,916 (▲1,180)

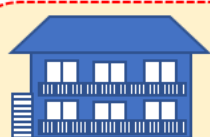


家賃5万円/月×6戸



	平成20年	平成25年	平成30年
入居部屋数 (入居率%)	5戸 (83%)	4戸 (67%)	3戸 (50%)
オーナー様 収入	万円/月 25	万円/月 20	万円/月 15
	万円/月 300 (対H20年)	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



所有全
10戸

買増し



家賃5万円/月×4戸

	平成30年
入居部屋数 (入居率%)	5戸 (50%)
オーナー様 収入	万円/月 25
	万円/月 300 (0万円)

賃貸管理コーナー

賃料下落率 東京都内で年換算平均0.75%！ 経年劣化が住宅賃料に与える影響とその理由

(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会調べでの賃貸住宅の経年による賃料下落率を東京都の実際のデータを基に紹介します。以下その抜粋になります。

賃貸マンションの賃料には、築年数が経過するにつれて物件の競争力が低下していき、賃料に下げ圧力がかかる特性（経年劣化）があります。

東京23区の8駅を抽出し、駅徒歩10分以内の賃貸マンションを対象に、平米数別（15㎡以上20㎡未満、20㎡以上25㎡未満の2区分）×経年数（7区分）で大手不動産ポータルサイトの募集事例データ（1209室 2016年）を用いて、経年が賃料に与える影響を分析した結果（図表1参照）、エリアや区分による違いはありますが、

東京都の経年劣化が賃料に与える影響は年率平均に換算すると概ね△0.75%前後。東京23区においては、賃料が安定しているように見えても、実際は常に賃料下落リスクにさらされていると言えます。

これは、コンスタントに需要増を上回る新規供給が行われる中で、できるだけ新しい物件に入居したいという需要層の意向の現れです。

全国の家賃の1年間下落率はおよそ1%。下落率の高い地方エリアで1.4%（船井総研調べ）

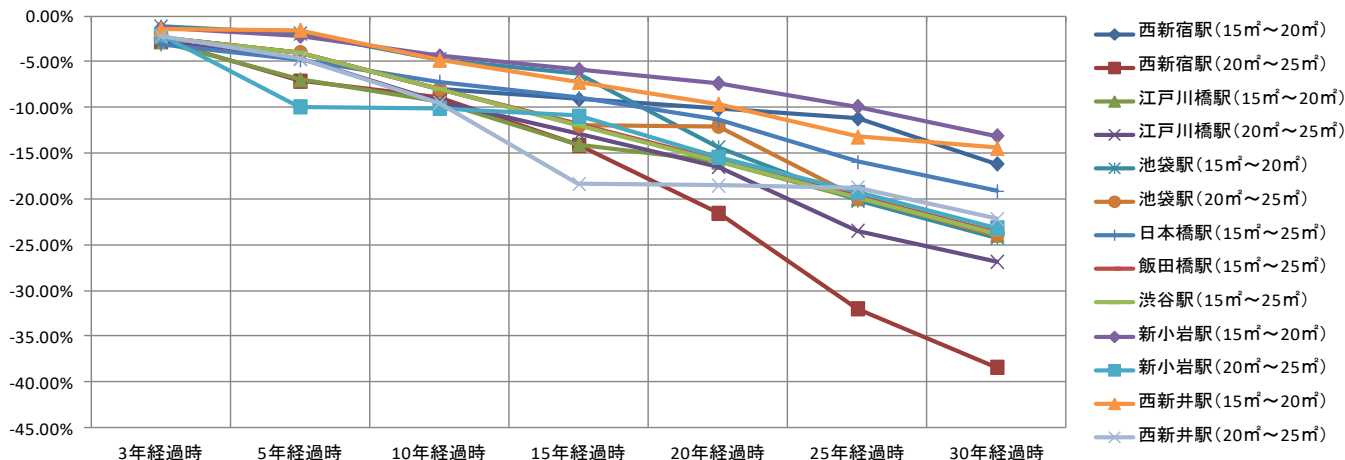
もちろん家賃は経年だけで決まるわけではありません。地域の動態や物件供給バランスに左右される部分も大きいですし、立地や条件に影響を受けます。

しかし、今後も全国的に需要増を上回る新規供給数が予測される中では、経年劣化による賃料の下落リスクを前提とした賃貸マンション、アパートの運用・管理が重要です。

将来を見据えて資産価値の上がる提案を強化して参ります。

【図表1 東京都内 エリア別1㎡あたりの賃料下落率推移】※船井総研調べ

	3年経過時	5年経過時	10年経過時	15年経過時	20年経過時	25年経過時	30年経過時	1年あたりの平均下落率
西新宿駅(15㎡～20㎡)	-2.41%	-4.02%	-8.03%	-9.09%	-10.14%	-11.20%	-16.15%	-0.54%
西新宿駅(20㎡～25㎡)	-2.69%	-7.11%	-8.96%	-14.13%	-21.56%	-31.99%	-38.39%	-1.28%
江戸川橋駅(15㎡～20㎡)	-2.81%	-6.96%	-9.35%	-14.03%	-15.95%	-19.93%	-23.92%	-0.80%
江戸川橋駅(20㎡～25㎡)	-2.80%	-4.67%	-9.34%	-12.91%	-16.48%	-23.47%	-26.86%	-0.90%
池袋駅(15㎡～20㎡)	-1.14%	-1.90%	-4.70%	-6.37%	-14.34%	-20.17%	-24.20%	-0.81%
池袋駅(20㎡～25㎡)	-2.39%	-3.98%	-7.97%	-11.95%	-12.03%	-19.92%	-23.90%	-0.80%
日本橋駅(15㎡～25㎡)	-3.09%	-4.84%	-7.17%	-8.95%	-11.40%	-15.96%	-19.15%	-0.64%
飯田橋駅(15㎡～25㎡)	-2.37%	-3.95%	-7.90%	-11.85%	-15.80%	-19.75%	-23.70%	-0.79%
渋谷駅(15㎡～25㎡)	-2.38%	-3.97%	-7.94%	-11.91%	-15.88%	-19.85%	-23.82%	-0.79%
新小岩駅(15㎡～20㎡)	-1.31%	-2.18%	-4.36%	-5.85%	-7.34%	-9.88%	-13.08%	-0.44%
新小岩駅(20㎡～25㎡)	-2.02%	-9.91%	-10.07%	-10.94%	-15.43%	-19.28%	-23.14%	-0.77%
西新井駅(15㎡～20㎡)	-1.44%	-1.53%	-4.81%	-7.22%	-9.63%	-13.21%	-14.44%	-0.48%
西新井駅(20㎡～25㎡)	-2.22%	-4.65%	-9.46%	-18.35%	-18.54%	-18.73%	-22.20%	-0.74%
全エリア平均	-2.24%	-4.59%	-7.70%	-11.04%	-14.19%	-18.72%	-22.54%	-0.75%



相続相談コーナー

Q. 平成29年度の税制改正での広大地評価の見直しについてわかりやすく教えて？



広大地とは、面積が1,000㎡以上（三大都市圏では500㎡以上）の宅地で、戸建分譲を行う場合に道路・公園等の負担が必要であることなどを考慮して、特別な評価減を認めているのです。

（１）改正のポイント

広大地について、各土地の個性に応じて形状、面積に基づき評価する方法に見直されるとともに、適用要件が明確化されます。

＜改正前：面積に応じて比例的に減額する評価方法＞

「広大地」の評価方法：正面路線価 × (0.6 - 0.05 × 評価対象地地積 / 1,000㎡) × 地積

200千円/㎡

対象地
500㎡

最大で
65%評価減

- ・ 広大地に該当しない場合
 $200\text{千円}/\text{㎡} \times 500\text{㎡} = 100,000\text{千円}$
- ・ 広大地に該当する場合
 $200\text{千円}/\text{㎡} \times (0.6 - 0.05 \times 500\text{㎡} / 1,000\text{㎡}) \times 500\text{㎡} = 57,500\text{千円}$
- ・ 評価差額
 $57,500\text{千円} - 100,000\text{千円} = \triangle 42,500\text{千円}$

＜改正後：各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法＞

「広大地」の評価方法：正面路線価 × 補正率 × 規模格差補正率 × 地積
(形状を考慮) (面積を考慮)

改正前は実際の形状が異なり取引価格が異なる土地でも、面積が同じであれば、相続税評価額は同額となっていました。改正後は、面積の他、土地毎の形状を考慮することにより、実際の取引価格と相続税評価額との乖離が解消される予定です。

（２）改正時期

平成30年1月1日以後の相続等により取得した財産の評価に適用されます。

今後、改正後の広大地補正率の具体的な計算方法が明らかになるかと思いますが、いずれにしても、広大地を相続で次世代に移転するタイミングにも注意が必要です。

不動産ソリューション

2016年のアパートローン融資額過去最高の 3.78兆円売る理由、買う理由は？

日銀によると2016年の全国の不動産融資は、前年から15%増の12兆円を超え、統計のある1977年以降最高でバブル期も上回りました。アパートローンも同じく、前年から21%増の3.7兆円を超え、2009年の統計開始以来最高に達しています。



理由としては、2015年の税制改正で相続税の課税対象が広がったことによる相続対策が進んだこと。そしてマイナス金利で金融機関の貸出先がアパート融資に動いたこと。資産デフレとマイナス金利の中、不動産投資市場が拡大したこと等が挙げられます。

多くの方が売り時だと思う理由は「収益不動産などの購入希望者が多く価格が上昇している」「サラリーマン投資家なども増え、需要が拡大し、買い意欲が高い」「買い手側が融資を受けやすい」などが挙げられます。

対して、買い時だと思う理由は「金利が低い」「融資を受けやすい」「他の投資商品と比較して安定している」「中古は投資価格が抑えられる」等が挙げられます。

売買の相談のタイミングは下記の通りです。市況も大事ですが、将来を見据えたライフプランの中で考えていくことが大切です。もし1つでも当てはまるオーナー様がいらっしゃいましたら、お気軽にご相談下さい。

①収益が下がってきた

建築当時とのシミュレーションが違う、このままでは…

②建物が古くなってきた

修繕費用がかさむようになった、そろそろ大規模な修繕、設備への交換が必要…

③相続を受けた

相続を受けたがどうしよう。相続税はどれくらいかかるの？安心して売却したい…

④賃貸アパート、マンション経営が億劫になってきた

そろそろ趣味や旅行に専念したい…

⑤借入返済が負担に

借入が残っていても売れるの…??

⑥ゆとりある生活資金づくりに

3棟のうち1棟を…

⑦将来売却したい

今すぐでは考えてないけど、相場は知っておきたい…



業界ニュース

供給過剰市場を生き抜く、設備投資の意思決定法 ～小さな変化（投資）を積み上げる！～



(株)船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井哲也

2016年貸家の新設着工件数も41.8万件を超えリーマンショック後8年ぶりの高水準です。借り手市場の今、**築15年以上のアパート、マンション経営における差別化は基本的にリフォーム、リノベーションです。**今回は設備投資の決断をどう考え、どう決めるのかについて、「経営」という視点でお伝えします。

●経営は「決断」の連続です。

「設備投資をしなければと思うんですけど、決めるタイミングがわかりません」という声をよく聞きます。設備投資に関して、決断は不可欠な力と言えるでしょう。

「決断しない人」は「決断をしない」という決断をしています。

「リスクが怖いから、設備投資はしない」という決断は「リターンを得る機会を捨てる」という決断でもあります。今まで通りということは、何も変える必要はありませんが、結果も今まで通りです。未来を見据えた経営の決断＝設備投資は、物件の経年、市場動向、成約事例等に基づき決断していくことが大切です。

●リスクを最小化させる分散型設備投資のススメ

そのためにはリスクを取りながら、上手にリスクを減らすことが大切です。

投資の世界では「卵は一つのカゴに盛るな」という格言があります。卵を一つのカゴに入れておくと、カゴを落としてしまったら卵は全て割れてしまいます。

しかし複数のカゴに入れておけば仮に一つのカゴを落としても、他のカゴに入っている卵は残りますから、被害を最小限に抑えることが出来ます。賃貸物件における設備投資も同じことが言えます。大規模リノベーションだけでなく、小規模リノベーションに投資してみる、空室期間が1年であれば1年分の家賃で投資してみる、家賃や初期費用を下げてみる等々、これらは損失ですが、リスクを取るという意味では、言い換えれば投資と言えます。

分散投資はリスクは自然と減り、リターンの可能性が高まります。そのために情報をしっかり集め、一気に投じないことも大切です。

●儲けることも大切ですが、顧客が「喜ぶか否か」長期的な視点で決断する

経営は自分が儲けたいという気持ちが先立つと、不思議と儲からないものです。

儲けることも大切ですが、それ以上に「入居者が喜んでくいるか？」「長く住みたい物件やお得な物件になっているか？」入居が継続し、物件の価値を上げるためにも、相手本位で考えてみる。そして短期的には損かもしれませんが、最低でも5年から10年の長期の期間で考える。時間が経つほど価値が上がるか？否か？で設備投資を判断します。

●タックスシールド（節税効果）設備投資の意思決定会計の視点をもつ

税金は「（収益）－（費用）」で計算した「利益」に掛かります。

仮に課税所得金額が650万円とすると、「利益の20%が税金」という計算になります。

（下記税率表参照）つまり、もし費用が増えて、利益が減れば、税金はどうなると思いますか？・・・安くなります。タックスシールドとは、税金の節税効果と訳されますが、代表的なものは減価償却費です。計算式で表すと「タックスシールド＝非現金支出費用×実効税率」です。

減価償却200万円×実行税率20%で40万円の節税効果です。

税率表

課税所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円超～330万円以下	10%	97,500円
330万円超～695万円以下	20%	427,500円
695万円超～900万円以下	23%	636,000円
900万円超～1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超	40%	2,796,000円

世の中は変化します。変化するから対応します。

変化するからチャンスがあります。

変化するから、失敗しても次の挑戦があります！

リスクがあるからこそ、小さな変化（投資）を積み上げる！

今月の特選物件

沼津市 豊町

アパート 利回り **12.47%**

価格 **1,900万円**



物件概要

- ・ 交通：東海道本線 沼津 バス10分、JR御殿場線 沼津 バス10分
- ・ 建物構造：軽量鉄骨造
- ・ 築年数：1992年10月（築25年）
- ・ 土地権利：所有権
- ・ 土地面積：279.01㎡

おすすめポイント

★現在満室稼働中 ★積水ハウス施工 ★駐車場有り

※利回りは掲載時点の満室時想定表面利回りです。現況や賃料等は担当までご確認ください。
また当紙面がお手元に届くまでに売却済となることがありますが、予めご了承ください。
掲載している以外の物件もご紹介できますので、お気軽にお問合せください。

不動産のことなら **さくらパートナーズ** にご相談ください！

【伊東店】

静岡県伊東市玖須美元和田716-461

TEL：0557-35-9157

FAX：0557-35-9168

【函南店】

静岡県田方郡函南町間宮350-10

TEL：055-979-5575

FAX：055-979-5576

営業時間 10：00～17：00 定休日：毎週水・木曜日・年末年始

<http://www.sakura-partners.co.jp/>

