



2017年9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

「当たり前」の事を当たり前だと思わない
～物事に対して、常に問題提起し、改善していく～」

「常識とは、18歳までに身につけた偏見のコレクションである」
これはアインシュタインの言葉です。

普段「当たり前=常識=正解」として捉えていることに対して疑問に
思ったり異論を唱えることは、決して簡単なことではありません。
しかし私達さくらパートナーズの社員は、会議や朝終礼で日常的に
問題提起を行う時間を取っています。

それは、これまで常識に囚われ意識していなかったものが、何かの拍子
に意識に現れるための訓練でもあります。常識は大切ですが、常識に囚
われていては、新しい発想・新しいビジネスは生まれないと私達は考え・行動しています。

ただ、人の「当たり前」を変えることは大変難しいことです。
しかし、私達は「人として正しい行動とは何か」を判断基準にしながら、新しい「当たり前」
を提示することにより、地域の皆様と共に発展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

公式SNS 情報

【さくらパートナーズ公式】
LINE@はじめました。

伊豆のおススメ物件やお得なキャンペーン情報を
配信します。LINEの友だち追加から「二次元コード」
または「ID検索:@fqb2690u」で登録してください。



LINEの
「友だち追加」から
コチラのコードで
登録してください。



ツイッター
はじめました!

伊豆の賃貸住宅情報や
新築・中古物件情報を配信中!



フォロー
してね!



Facebook
はじめました!

“さくらパートナーズ”
で検索!



いいね!
してね!

見学会・イベント案内など、
うれしい情報をお届けします!

不動産相談会イベント『さくら無相』inアピタ

8月より第1日曜日にお引越しいたしました♡
6月のイベント時には、な・な・なんと!噂の大人気ゲーム機が
当たる企画を開催!大変好評いただきました!!
地域の皆様に楽しみながら不動産についてご相談いただける
イベントに今後もしていきたいと思っております(*'▽')

9月は3日(日)
開催!!



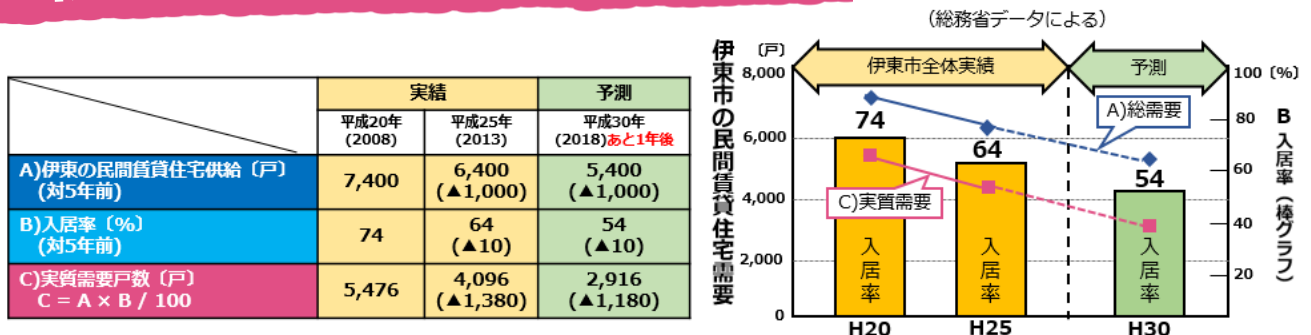
スタッフ紹介



SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	高木 多実子（たかぎ たみこ）
出身地	茨城県
部署	不動産営業
入社年月	2017年4月
職歴	不動産会社
趣味	韓流ドラマ、石けん作り
コメント	結婚してからずっと専業主婦でしたが、3人の子育ての手のかけどころも変わり、東京の不動産会社で働いていた経験を活かせる仕事を探していたところ、私にピッタリあったのが地域密着に徹底している「さくらパートナーズ」でした。仕事はまだまだ未熟ではありますが、お客様を思う気持ちは誰にも負けないと思って日々、努力しています。 女性ならではのきめ細かい対応で、お客様が安心して話せる接客を心がけ、皆様のお越しを笑顔いっぱいでお待ちいたしております。

伊東の賃貸住宅需要予測



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 (対H20年) 300	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 (対H20年) 300 (0万円)

賃貸管理コーナー

空き家を賃貸して活用する！「減価償却費」活用法

「相続した空き家を活用する」「転勤のため自宅を賃貸することにした」家賃収入は入ってきますが、家賃は不動産所得として利益が増えれば、税金がかかります。それでは、利益を減らすためにはどうすればよいのでしょうか？

この利益を減らすための秘訣こそが、減価償却費の活用です。

減価償却費というのは、簡単にいうと“モノの劣化代”です。税金の世界では、この“モノの劣化代”を経費として認めてくれます。そしてこの減価償却費には、毎年お金が出ていかないのに、税金上は経費として認めてくれるという特徴があります。空き家を賃貸して賃貸する場合、家賃収入は入っても税務上の利益が少なくなれば、税金が少なくなり、結果税引き後のキャッシュフローが多く残ります。

これまで自ら使用していたマイホームを賃貸した場合には、購入時における建物の取得価額から、一定の減価償却をしなければなりません。取得価額から差し引く金額は、減価償却制度の改正により、取得した年に応じて次のようになります。

〔平成19年3月31日以前に取得したマイホームの場合〕

当初の取得価額×0.9×旧定額法の償却率×経過年数

〔平成19年4月1日以降に取得したマイホームの場合〕

当初の取得価額×定額法の償却率×経過年数

経過年数に端数がある時には、6か月以上であれば1年に切り上げ、6か月未満であれば切り捨てて計算をします。なお、自らの居住用（マイホーム）で使用していた建物の場合における償却率は、法定耐用年数の1.5倍の年数に応じた数値を適用することになっています。

そのため、上の計算式に当てはめる償却率は（新旧とも）木造住宅の場合が0.031、鉄骨鉄筋コンクリート造および鉄筋コンクリート造住宅の場合が0.015となります。

■ 償却費の算式

償却費の算式（定額法）

建物購入代金 × 0.9 × 償却率 × 経過年数

■ 法定耐用年数表（定額法）

		非事業用 (事業用の1.5倍、マイホーム・セカンドハウス)		事業用 (賃貸マンション〔居住用〕)	
		耐用年数	償却率	耐用年数	償却率
建物の構造等	木造	33年	0.031	22年	0.046
	軽量鉄骨	40年	0.025	27年	0.038
	鉄筋コンクリート造	70年	0.015	47年	0.022

平成8年に取得をした築年数20年のマイホームを、平成28年1月に賃貸用に転用した場合の減価償却費を計算してみます。

新築時の建物取得金額が2,000万円。居住用は非事業用の1.5倍の33年（定額法償却率0.031）を耐用年数として償却費を計算すると1,116万円が累計償却済みの額。転用時点の未償却残高は新築時取得額2,000万円から累計償却済み額を差し引いた884万円となります。

賃貸に転用する場合の事業用の償却期間は22年（定額法償却率0.046）で償却率を計算しますので、年間減価償却費で計上できる額は、年間82.8万円。未償却残高が残っているため経費で計上することができます。

① 償却費と未償却費用の算出

$2,000\text{万円} \times 0.9 \times 0.031 \times 20\text{年} = 1,116\text{万円}$
 $2,000\text{万円} - 1,116\text{万円} = 884\text{万円}$

② 賃貸後の償却費の算出

$2,000\text{万円} \times 0.9 \times 0.046 = 82.8\text{万円}$

相続相談コーナー

Q. 平成25年度相続税改正後の相続税の実態について教えて欲しい



平成25年度改正により基礎控除額の引下げ等が行われてから初めて、国税庁から平成27年1月1日から12月31日までの相続税の申告状況が公表されました。

平成27年中（平成27年1月1日から平成27年12月31日）に亡くなられた方から、相続や遺贈などにより財産を取得した方についての相続税の申告状況の概要は次のとおりです。

（１）課税割合 8%

平成27年中に亡くなられた方（被相続人数）は約129万人（平成26年約127万人）、このうち相続税の課税対象となった被相続人数は約10万3千人（平成26年約5万6千人）で、課税割合8.0%（平成26年4.4%）となっており、平成26年より3.6ポイント増加しました。

（相続税の申告実績）

	平成26年分	平成27年分	対前年比
①被相続人数(死亡者)	127万3,004人	129万444人	101.40%
②相続税の申告書の提出(税額なし)に係る被相続人数	1万6,895人	3万27人	177.70%
③相続税の申告書の提出(税額あり)に係る被相続人数	5万6,239人	10万3,043人	183.20%
④課税割合(③/①)	4.40%	8.00%	3.6ポイント

※下記詳細解説

出典：国税庁HPより

（２）相続税のかかる方の財産から債務を引いた金額課税価格の合計は14兆5,554億円

平成27年は11兆4,766億円で、被相続人1人当たりでは1億4,126万円(平成26年2億407万円)となっています。

相続財産の金額の構成比は、およそ土地38.0%（平成26年41.5%）、現金・預貯金等30.7%（平成26年26.6%）、有価証券14.9%（平成26年15.3%）の順となります。

（相続財産の内訳（カッコ内は前年分））

	金額	構成比
土地	5兆9,400億円(5兆1,469億円)	38.0%(41.5%)
家屋	8,343億円(6,732億円)	5.3%(5.4%)
有価証券等	2兆3,368億円(1兆8,966億円)	14.9%(15.3%)
現金・預貯金等	4兆7,996億円(3兆3,054億円)	30.7%(26.6%)
その他	1兆7,256億円(1兆3,865億円)	11.0%(11.2%)

出典：国税庁HPより

（３）税額の合計は1兆8,116億円

平成27年は1兆3,908億円で、被相続人1人当たりでは1,758万円（平成26年2,473万円）となります。

不動産ソリューション

Q. 財産目録からわかること！チェックポイントは？

財産目録（ざいさんもくろく）とは、被相続人の財産が一覧で判別できるようにした表のことを言います。
財産目録はプラスとなる財産の他に、借金や負債などのマイナスとなる財産もすべて記入しておくことで、**相続財産の有無を明確にすることができるものです。**
財産目録は必ず作成しなければならない法律上の義務はありませんが、相続税の申告の要否の判断、相続税の納付額の判断、相続対象財産の明確化などに役立ち、相続手続きがスムーズに進むため、作成されることをおすすめします。



Y様 相続財産目録（試算）

平成29年5月30日時点

財産	内 訳	財産の評価額(円)	妻	長 男	長 女	備考・気づき
①自宅	土地	39,453,373				現在夫婦で居住、将来長男同居予定 持分一部を配偶者へ贈与済み
	建物	1,955,085				
②アパート	土地	44,637,397				自宅の隣地
	建物	1,033,461				
③区分マンション	土地	3,636,700				長女へ贈与予定の現金で、平成26年に 5,600万円で購入。長女へ相続させたい
	建物	6,245,073				
	小計ア	96,961,089				小規模宅地適用前/適用後57,317,132円
預貯金		10,000,000				
株式等		10,000,000				
	小計イ	20,000,000				
生命保険	A 保険会社	5,000,000				受取人: 長男
	B 保険会社	6,000,000				受取人: 妻
非課税枠	500万×3人	▲15,000,000				非課税枠内の為、課税はなし
	小計ウ	0				
借入金	銀行	▲5,000,000				アパート建築費の残債務
	小計エ	▲5,000,000				
課税価格の合計	ア+イ+ウ+エ	111,961,089				
基礎控除額		▲48,000,000				3,000万円+600万円×法定相続人3名
課税遺産総額		63,961,000				1,000円未満切り捨て
相続税額		8,193,174				特例使用前(配偶者控除、小規模)

<財産目録作成後の3つのチェックポイント>

①分割対策

誰がどの不動産を受け継いだらよいか？資産を公平に配分できるか？
相続税の評価額と時価との間にかい離がないか？

②節税対策

評価額を引き下げられる不動産はどれか？相続税の税額軽減の特例が使用できる不動産はどれか？生前贈与に適した資産はどれか？

③納税資金対策

納税資金は足りるか？処分できない資産はどれか？不動産の流通性・換金性の把握と売却すべき資産はどれか？

業界ニュース

空室率20%時代を生き抜く 2017年賃貸市場の入居者ニーズを大公開！



(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

賃貸市場では今のところ全国的に市場の動きは例年並ですが、物件が供給過剰のため、既存の空室物件に対しては少し思い切った対策が必要になっています。

対策をやらない、もしくはやったことが、そのまま結果に繋がっている傾向があります。以下、最新の入居者ニーズをまとめてみました。

■相場より家賃が高いと反応すらしめない

2017年は多くの新築賃貸物件が建っていますが、新築といえども空いている物件が沢山あります。最近の傾向としては、「相場より家賃が高いと反応すらしめない」ということです。「新築だから、当然家賃も1割増」そのような物件は中々埋まりません。これはインターネット上で部屋探しに関しての情報がほぼ網羅されていることが影響しています。部屋探しをされる方は、インターネットを使えば、瞬時に住みたい地域の家賃相場を知ることだけでなく、比較も容易に出来るようになっていきます。わざわざ高い家賃の物件を検討することはないのです。

■入居の初期費用はゼロへ

新築でも中古でも、敷金、礼金などの入居にかかる初期費用が「ゼロゼロ物件」の動きは常に良い状況です。新築であっても、敷金、礼金が必要になるだけで、ガクンと問い合わせが減ってしまいます。また、敷金、礼金があるおかげで、空室期間が1～2カ月延びてしまい、結局敷金・礼金が無いことと変わらない、という状況になることも珍しくありません。一昔前までは初期費用が払えない入居者は質が悪いという印象でしたが、今の時代はお金に余裕があっても一度に多くの出費は避けたいという顧客心理があるのではないのでしょうか？携帯電話も借入も初期費用がかからない価格設定です。但し、家賃はあくまで適正家賃です。

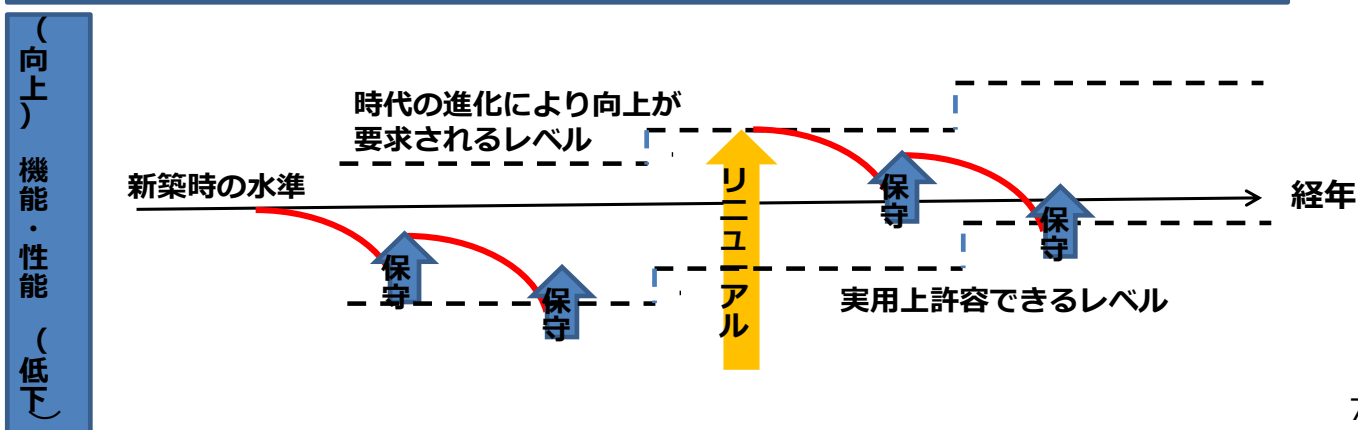
■ただ単にリフォームするだけでは反応しない

原状回復程度のリフォームだけで即入居が決まる程、今の賃貸市場は甘くありません。「見ていただければ一瞬で気に入っていただける」そんな魅力ある部屋を作らないといけいないのです。相場より高い家賃にして、それでも反応する可能性があるのは、次のような物件に絞られます。

- ①新築で、かつ、周りとは差別化できている物件（戸建賃貸など）
- ②周りの物件と明らかに差別化できている中古物件（デザインリフォームなど）

下図は経年による建物機能の低下とリニューアル効果を表しています。時代の進化により向上が要求されるレベルは年々上がっていきます。価値と価格のバランスで「住みたい！住み続けたい！」と思うような物件づくりを心がけていくことが必要です。

建物機能とリニューアル効果



今月の特選物件

駿東郡 清水町

アパート 利回り **5.58%**

価格 **5,750万円**



物件概要

- ・所在地：静岡県駿東郡清水町柿田
- ・交通：伊豆箱根鉄道駿豆線 三島広小路 徒歩33分
- ・建物構造：木造
- ・築年数：2011年09月（築6年）
- ・土地権利：所有権
- ・土地面積：359.98㎡

おすすめポイント

★人気の清水町エリア ★周りに商業施設多数 ★生活に便利な立地

※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/>

