

## 2017年10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

### 「強烈な願望を心に抱く

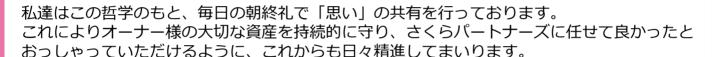
**~目標達成の為には、潜在意識に透徹するほどの、強く持続した願望を持つこと~」** 

この言葉は京セラの設立者で、KDDI・JALの会長を歴任された 稲盛和夫さんの経営12カ条の1つです。そしてこの言葉は稲盛さんが 様々な困難を乗り越える中で生み出した経営哲学です。

何かを成し遂げようとする時、ただ「考える」のでは全く足りません。 成し遂げるまで、寝ても覚めても四六時中、体に染みつくまで何度も 何度も…何度も「思う」必要があります。

なぜなら、強烈な「思い」は「言葉」となり、「言葉」が「行動」に、 「行動」が「習慣」に、「習慣」から「性格・人間性」が形成され

その思いに自分だけでなく周りも巻き込んでいくことで「実現」というゴールが待っていると 私は考えるからです。



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

### 翰公式SNS 情報

お部屋の管理を任せてくださっているオーナー様、現在ご入居いただいている皆様と繋がった ご縁をより大切に、深く繋げていく為に公式アカウントを開設いたしました。

新着・おすすめ・イベント開催情報の発信はもちろん、LINE@では日頃の感謝を込めた抽選イベントも企画中です。ぜひご登録下さい。

### [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。







フォロー してね!









次回の不動産相談会イベント『さくら無相』 inアピタは10月1日(日)開催!!



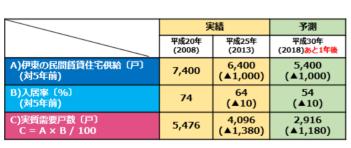
## スタッフ紹介





氏名	柏木 正之 (かしわぎ まさゆき) 伊東市		
出身地			
部署	社長企画支援		
入社年月	2017年4月		
職歴	ハウスメーカー		
生年月日	1979年11月16日 数字の暗記		
特技			
趣味	スマホアプリゲーム ※特にオセロニアが好きです!(^^)!		
コメント	前職はハウスメーカーの営業をしていました。 お家の知識ならお任せください!! オーナー様に寄り添える営業を目指し、日々精 進してまいります。 どうぞよろしくお願いいたします。		

## 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	万円/月	25	20	15
収 入	万円/月 (対H20年)	300	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



	平成30年	
入居部屋教 (入居率%)		5戸 (50%)
オーナー様収入	万円/月	25
	万円/月 (対H20年)	<b>300</b> (0万円)

## 賃貸管理コーナ

## 都内でも築フ年で約10%家賃下落。 家賃の下落を抑える物件再生術紹介!

全国の先進的な賃貸管理会社が集う㈱船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会での家賃の下落 を抑える事例をご紹介します。

今回は東京の北区の事例です。7年前にワンルーム20室を新築しました。退去のたびに家賃が 2,000~3,000円下がり、現在は平均すると新築時の家賃の90%の状態です。

都内は人口は増えているものの、新築の賃貸物件がそれを上回る勢いで増え供給過剰状態が続い ており、ここ数年は新築物件の家賃も下がり、家賃相場全体が下落しています。

これからの対策は、税金を考慮して収益を最大化する築年数別の賃貸経営法です。新築時~10 年前後は物件力は原状回復などで維持できる時期、また節税効果の出やすい時期です。 余剰金は今後のために貯めておくことをおすすめします。

**築11~15年前後から**物件力が落ちつつあり、節税効果の反動でキャッシュフローが悪化しや すい時期です。

このタイミングで今の時代のニーズに再生しながら家賃の下落を抑える、稼働率を上げている事 例が以下の4つです。勿論かかった費用は節税につなげています(修繕費・減価償却)。 将来を見据えての準備が今後の賃貸経営をより良くしていきます。

何かございましたらお気軽にご相談ください。

#### 再生術①

今の入居者ニーズに対応した設備、ネットユーザーに対応



インターネット無料

#### 再生術2

他物件にない第一印象の良さ、カラーアクセントの演出、満足度の高い部屋づくり











和室から洋室へ 2DKからLDKへ

間取り変更 LDK



















#### 再生術4



## 相続相談コーナー

### 120年ぶりの民法改正 賃貸経営に関する改正法をピックアップ!



お金の貸し借りや物の売買といった債権分野(契約に関するルール)を大幅に見直す改正民法は 5月26日、衆院本会議で賛成多数で可決、成立しました。

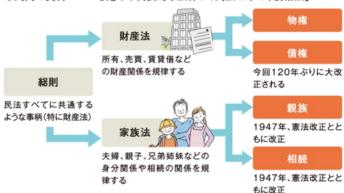
法案の周知を図って2020年ごろの施行と言われています。約200項目の見直しが盛り込まれており、明治29年以来120年ぶりの抜本改正が行われました。今回は賃貸不動産経営に関する改正内容をピックアップしてお伝えします。

### 1. 連帯保証人に対する規制の変更

改正法では「連帯保証人が個人である場合に、「極度額」を書面で合意しないと連帯保証契約は無効になる」ということになっています。 現在の賃貸借契約では、ほとんどの契約が極度額を決めていませんので、連帯保証契約は無効になってしまう恐れがあります。民法改正の時期はまだ確定していませんが、今後は賃貸借契約に連帯保証人の極度額を記載する形が増えていくのは間違いありません。ただ、極度額を明示すると、連帯保証人を嫌がる方も増えることが予想され、保証会社の利用が増える可能性があります。

#### ■民法の構成

市民間の契約ルールを定める代表的な法律が、民法の中の「債権法」



### 2. 原状回復義務が明記され、通常損耗は含まれないようになる

改正法は賃貸借の終了時に家主は敷金から未払い賃料などを差し引いた額を返金しなければならないと明記されます。借主は原状回復の義務を負うが、通常の生活で生じた傷や経年劣化については修繕費を負担する義務はないとしています。

例えば、冷蔵庫裏面のクロスがやけるなどの普通に使っていて汚れるようないわゆる通常損耗については経年劣化で貸主負担です。しかし冷蔵庫下の水漏れ放置による床の損傷等は借主負担です。

### 3. 賃貸人が修繕しない場合に、賃借人に修繕権があることが明文化

賃借している物件の修繕について、今までの民法では賃貸人に修繕義務があることが明示されているだけでした。改正後の民法では、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや急迫の事情があるときには、修繕をする権利があることが明文化されました。

これは借主に有利な変更ですので、逆に貸主側が注意したい変更です。

### 4. 賃借物の一部滅失その他の使用収益の不能は賃料の減額請求ではなく当然 減額となる

現行の民法では、お部屋が一部使えない場合に、賃料減額請求ができるという定めでしたが、改正民法では、「当然減額される」という内容に変更になります。

例えば、「地震でエレベーターが壊れてしまい、1週間使えない。しかし、お部屋は15階にあるため、とても階段では上り下りができない」となると、その分の賃料を減額することが当然に認めることになります。また、先ほどのエレベーターの事例のように滅失とまではいかなくとも、お部屋が使えない(使用収益ができない)事例も、減額の対象になります。

猛暑でエアコンが壊れたが、エアコン修理業者の手配が混んでいて、修繕するまでに時間がかかった場合なども対象になるといわれており、影響は大きくなることが予想されます。

以上が、民法改正で賃貸借契約に影響がでそうな内容のまとめとなります。民法改正案の詳細に関しては⇒「<u>民法の一部を改正する法律案(法務省)」のHPで確認頂けます。</u>

## 不動産ソリューション

### Q. 投資需要増の今が売却のチャンスと考えた 場合の税金について教えてほしい!



国税庁は7月3日、相続税や贈与税の計算基準となる2017年分の路線価(1月1日時点)を 公表しました。

全国平均は前年を0.4%上回り、2年連続で上昇、上げ幅は0.2ポイントとなりました。 低金利で住宅需要が底堅いうえ、都市部での再開発や不動産投資等が上昇の要因とみられます。 投資需要は地方中心都市にも波及し、北海道、宮城、広島、福岡など10都道府県で上げ幅が広 がっています。また、下落は32県ですが、うち26県で下げ幅が縮んでいます。投資需要の今 が高値売却のチャンスと考えた場合の、知っておきたい税金(譲渡税)の計算方法は下記の通り です。

### ◆譲渡損益と譲渡税(所得税・住民税)

①譲渡損益 = 売却収入 - 取得費 - 譲渡費用

②譲渡税 = 譲渡益 × 税率

### ※取得費とは?

下記①②のいずれか大きい金額です。

①売却収入×5%

### 税率表(居住用)

所有期間※		税率			
5年以下	39.63%	所得税 30.63% 住民税 9%			
5年超	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%			
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税 10.21% 住民税 4%			

※売却する年の1月1日における所有期間で判定します

②十地建物の購入金額 – 建物の減価償却費相当額

建物の構造や使用期間に応じた建物価値の減少部分です。 『建物購入金額×0.9×償却率×経過年数』で計算します。 建物が事業用か非事業用かによって償却率が変わります。

### ≪事例≫

40年前に1,850万円で購入した土地を4,000万円で売却した。諸経費は150万円。譲渡税は?

## 購入時の契約書等**あり** 売却益 4,000万円 - 1,850万円 - 150万円 = 2,000万円 譲渡税 2,000万円 × 20.315% = **406万円**

#### 購入時の契約書等なし

### 4,000万円×5%



売却益 4,000万円 - 200万円 - 150万円 = 3,650万円

譲渡税 3,650万円 × 20.315% = **741万円** 

契約書や領収書は、譲渡税を計算する際に必要になりますので、大事に保管してください。親が購入した不動産を子が売却した場合も、親の購入金額と購入時期を引き継ぎます。

もし、紛失してしまった場合でも、金額の手がかりとなるものがあれば実額取得費で計算して申告することも可能な場合があります。

### 界ニュース



㈱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

### 供給過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」 賃貸物件の価値を高める2つの取り組み!

2016年貸家の新設着工件数も41.8万戸を超え、リーマンショック後8年ぶり の高水準です。今年度に入っても新設着工数のペースは引き続き高水準で推移 しています。よい良い商品やサービスはいつの時代も創造され、そうでないモ ノは淘汰されるのが市場の原理です。

供給過剰市場のなか賃貸経営で資産の保全・形成、相続対策などの課題解決を 考えるうえで、オーナー様は何をしなければいけないのか?・・・答えは「物件 価値を高めておくことしです。

所有し続けるにしても、相続するにしても、売却するにしても、物件価値を高めておくことが 重要です。物件価値には2つのテーマがあります。1つ目は(狭義の)物件価値、2つ目は入居 者価値です。

### ①(狭義の)物件価値向上とは、物件の営業純利益を上げることです。

物件毎に実際に得られた1年間の収入(家賃、駐車場代、礼金他)の総額=実効総収入から、運営費 (維持修繕費、管理料、公共料金、保険料、固定資産税、都市計画税など) を控除したものが営業純 利益です。これは、1年間に物件が稼ぎ出す利益を表す重要な指標です。これが上がるということは 物件価値の上昇に繋がります。

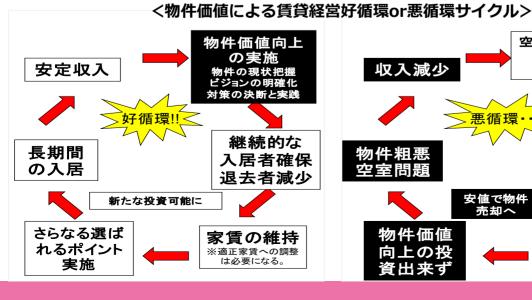
ここから年間ローン返済総額を引くと、キャッシュフロー(税引前手取額)となります。

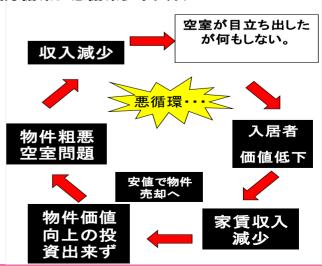
ローン返済があるオーナーにとっては、営業純利益が年間ローン返済総額の何倍か?この数値は返済 倍率と呼ばれ、一般的に1.25~1.3以上が求められます。高いほど安全性が高く、1未満は物件の稼 ぎ(営業純利益)ではローンが返せないことになります。いずれにしても営業純利益=物件価値を上 げておくことは所有し続けるにも、承継するにも、売却するにも有利に働きます。

### ②入居者価値向上とは、今後、日本の賃貸住宅が力を入れたいテーマです。

入居者価値には基準がありません。一言で言うと「"お家賃以上"の価値を提供出来ているか?」とい うことです。支払っている家賃に対して、お得感を感じさせることが出来ているかどうかは、入居中 や退去時アンケート、サービスリクエストの件数などから読みとることが出来ます。また、解約戸数 や空室日数等は指標になります。解約率は、総戸数に対する年間解約戸数の割合です。

年間解約戸数:総戸数で計算します。住居系物件の平均値は20%程度で、20戸のアパートであれば 、年間4戸の解約があります。単身やファミリー、法人などの入居者層によっても異なりますが、解 約率が高い場合は、解約を促進してしまう価値という認識も必要です。空室期間の基準は60日。退 去から入居までの期間が60日を超える場合は入居者価値が低いと考えて、設備のリニューアル等で 価値を上げるのか、それとも家賃を下げるのか、などの入居者価値を高める対策が必要です。





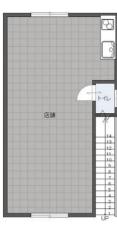
## 今月の特選物件

### 伊東市 寿町

## アパート 利回り 43.2%

### 価格 250万円





大壁和室(60畳)

大壁和室(6.0骨) バルコニ

### 物件概要

1F

· 所在地:静岡県伊東市寿町455-31

・交通:JR伊東駅 徒歩9分 ・建物構造:鉄骨造3階建

・築年数:昭和58年8月(築34年)

・延床面積:92.14㎡

### おすすめポイント

★伊東駅まで徒歩9分 ★近隣商業地域

※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/

