



2017年11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

「誰にも負けない努力をする

～地道な仕事を、一步一步堅実に、たゆまぬ努力をしていく～」

人並以上の努力を継続するには、情熱がなければ続けることはできません。そしてその情熱を持つには「夢」と「覚悟」を持たなければならないと私は考えます。

私は『地域貢献』という夢を覚悟を持って達成するため、様々な資格の取得・セミナーへの参加等、日々努力を積み重ねています。

しかし、小さな積み重ねは地道な事の繰り返しですすぐに結果も出ません。

そんな時、ブレない「夢」と「覚悟」があれば、努力をし続ける事ができます。確かな一歩の積み重ねでしか、成功は掴めないのではないのでしょうか。



そして私は、私こそが1番「誰にも負けない努力」をしなければならないと考えています。オーナー様、入居者様に、さくらパートナーズに未来を託そうとおっしゃっていただけるように、私はじめ社員一同日々努力してまいります。

今後ともいっそうのお引き立て、ご指導を賜りますよう心より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

LINE@
はじめました!

ご登録お願いします



伊豆のオススメ物件やお得なキャンペーン情報を配信中のLINE@はご登録いただけましたでしょうか!?(*´▽´)

LINE@では日頃の感謝を込めた抽選イベントを開催しております。お気軽にご登録下さい♪

その他にも…

スタッフが毎日更新! 公式SNSもぜひご覧ください

(公式) Facebook <https://www.facebook.com/sakurapartners>



(公式) Twitter <https://twitter.com/sakurapartners>



スタッフ紹介

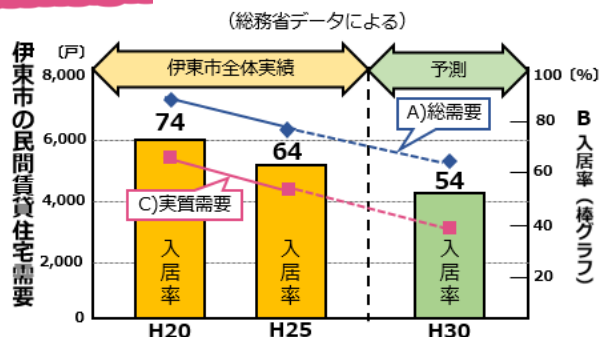


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	野村 美夏 (のむら みか)
出身地	伊東市
部署	社長企画支援
職歴	ウェディングプランナー
好きな言葉	「人生は言葉で伝えない想いのほうが遥かに多い」 『日本人は想いを言葉にすることが苦手』これは学生時代イギリスへ留学した際に私が感じたことです。自分の想いは自分の心の中で想っていても伝わらないという私の共感できた言葉だった為、好きな言葉となります。
コメント	多くの方にとって一生に一度のマイホームであるということ 生涯の中で最も長く過ごす時間を提供するものであるということ お客様の人生においてかけがえのない“家”となることを大切にしています

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〕 $C = A \times B / 100$	5,476	4,096 (▲1,380)	2,916 (▲1,180)

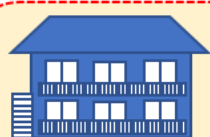


家賃5万円/月×6戸



	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)

戦略的に経費を使い物件再生と節税効果！

全国の先進的な賃貸管理会社が集う(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会の先月のテーマは「戦略的に経費を使って、物件価値を向上させる！」でした。下記は講座の抜粋です。

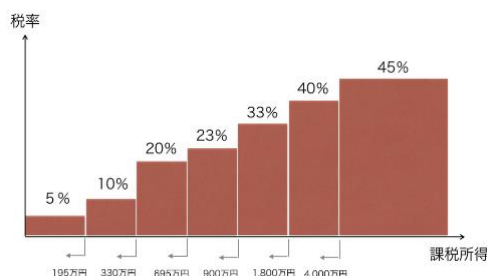
65万円の必要経費にはいくらの節税効果があるのか？

そもそも、必要経費が増えるとどの程度節税効果が生まれるのか、知っているようで知らない方も少なくないでしょう。よく経費で落ちるからとむやみに支出するケースがありますが、支払った金額がまるまる節税になるという訳ではありませんので、注意してください。

例えばリフォームをして65万円が修繕費となって不動産の課税所得金額が65万円減ったとします。これを所得税と住民税で考えると、所得税は累進課税ですので、最低税率の5%、10%、20%、23%、33%、40%、45%の場合、以下の様な考え方になります。

- ・ 5%の場合：650,000円×(所得税5%+住民税10%)=97,500円
- ・ 10%の場合：650,000円×(所得税10%+住民税10%)=130,000円
- ・ 20%の場合：650,000円×(所得税20%+住民税10%)=195,000円
- ・ 23%の場合：650,000円×(所得税23%+住民税10%)=214,500円
- ・ 33%の場合：650,000円×(所得税33%+住民税10%)=279,500円
- ・ 40%の場合：650,000円×(所得税40%+住民税10%)=325,000円
- ・ 45%の場合：650,000円×(所得税45%+住民税10%)=357,500円

● 平成27年以後の所得税税率



65万円の経費を使いますが、所得税率5%で住民税10%と合わせて9.75万円、最高税率45%で「35.75万円」経費を使うと税率の分だけ税金が安くなります。

別の見方をすると、税率分を割り引いた価格でリフォームできたり、物件の価値向上につながれたということになります。

今の時代、リニューアル工事をしたからといって家賃の大幅アップは期待できません。

しかし、何もしなかった場合と比べて家賃下落は止まり、空室期間は短縮し、更には不満による退去が減り入居期間が長くなっています。時代遅れの間取り、設備の物件が多い中で新築が供給され、何も対策を立てない物件が空室として残ります。

しかし、実態は賃貸住宅への住み替え需要は安定していますので、**適切なリニューアル投資で入居者ニーズに応える**ことで、物件価値は向上して、家賃も下げ止まり、物件の収入も向上します。

例えば、自分の税率が30%の場合は、10万円のパソコンを経費で購入すると、3万円税金が安くなるので、トータルで見るとパソコンを7万円で購入できたと考えることができます。経費になるからパソコンを買うということではなく、「10万円するパソコンが7万円で購入できる。これはお買い得といえるのか？」という視点で判断することが大切だということです。お買い得なのかどうかを判断するには、「割引率」つまり、自分の税率を知らなければなりません。自分の割引率が15%なのか、30%なのかによって、購入、投資すべきかどうかの判断が変わると思います。

自身の税率も含めた情報を知らないことは、間違った経営判断にもつながります。まずは、自分の割引率（税率）をしっかりと把握しましょう。その上で、税金と手残りの予測を立てながら、今、何に経費を使うべきなのかを決めていくことが大切です。

相続相談コーナー

Q. 土地の税金、日本の相続税率は世界最高水準ですが、相続税のかからない国はどこですか？

ご存知のとおり日本では土地や建物にかかわる税金は多く、なかでも相続税の税率は高く対策が必要です。世界中には相続税がない国も存在します。中国、シンガポール、オーストラリア、スウェーデン、インド、マレーシアは相続税がありません。このように世界中を見渡せば、相続税がない国も多くあります。また、福利厚生が厚いと言われている北欧諸国も相続税を廃止しています。

【相続税のない国 一例】

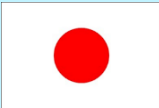


次に相続税がある国の控除額や税率と比較したのが下図です。日本の相続税率は世界でも最高水準です。何もしない場合は、相続税が多額になり、納税資金の準備がなく、急ぎで土地を不利な条件で売却することになったり、遺産分割で争続となったりすることがあります。しかし、いろいろな節税対策の道もあり、所有する資産に合った対策をすることで大きな節税ができます。資産価値を下げずに相続税評価を下げる方法としては、

- ①養子縁組で控除を増やす
- ②小規模宅地の評価減を使う
- ③広大地による評価減を使う
- ④相続時精算課税制度の活用
- ⑤賃貸住宅の建築

などがありますが、所有する不動産のなかで、いつ、どんな評価減や制度を使うのか？で相続評価は大きく変わってきますので注意が必要です。

【相続税がある国の控除額と最高税率】

ドイツ  ・基礎控除：5,400万円 ・最高税率：30%	アメリカ  ・基礎控除：6億5,000万円 ・最高税率：40%	日本  ・基礎控除：3,000万円 ・最高税率：55%
---	--	--

不動産ソリューション

収益不動産の売買による資産の組み換えについて詳しく知りたい!!!



今ある資産を別の資産に組み替えることで相続の分割対策や相続税の節税、納税資金の確保、資産の承継、収入増を可能にするのが資産の組み換えです。

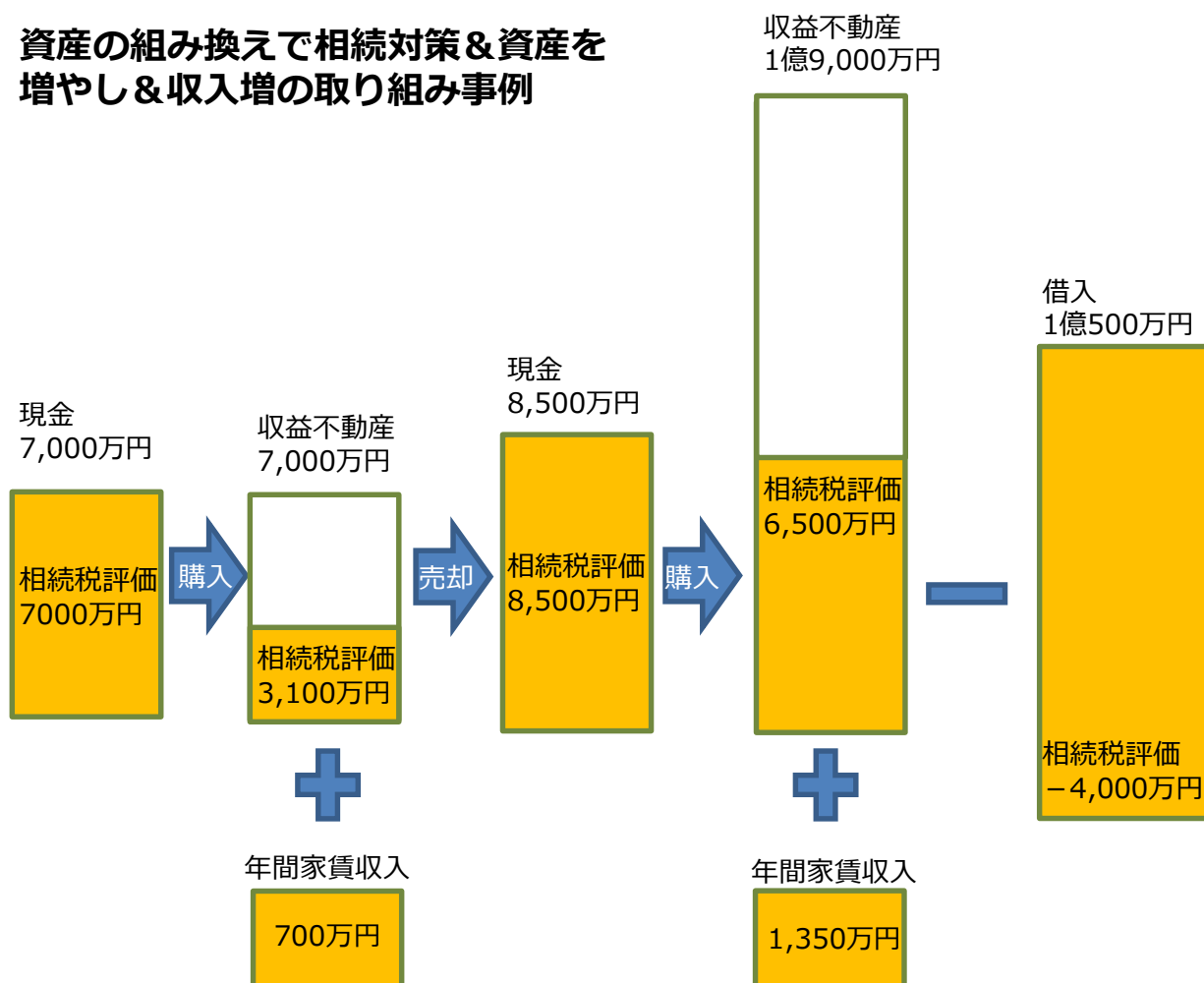
収益不動産の売買で相続（節税）対策、将来の資産形成・収入増対策について、事例でお伝えします。

現金7,000万の相続税評価額は7,000万円です。収益不動産 7,000万円を現金で購入します。すると相続税評価額は3,100万に圧縮されました。購入した収益不動産の年間の家賃収入は表面利回り10%で700万。

しかし、その他の資産も多いため、購入した収益不動産が今の時代背景のなかで高値の8,500万円で売却でき、立地の良い駅前の土地を売却した現金で購入。新築マンション建築の計画を進めます。銀行から1億500万を借り入れし、マンションを建築。土地建物の相続税評価額は約6500万。年間家賃収入は1350万円となりました。

当初購入した収益不動産の売却により売却益を得ることができ、また買い替えにより相続資産を圧縮させることにより納税額を抑え、節税対策と将来、好立地での資産形成、収入増への取り組みが収益不動産の売買による資産の組み換えです。

図) 資産の組み換えで相続対策&資産を増やし&収入増の取り組み事例





(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

空室過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」 1つの部屋に家賃が4つ！？「家賃四価」対策とは！

今年の3月に平成28年度の住宅市場動向調査報告が発表になりました。この調査は平成27年度中に、民間賃貸住宅（個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅で、社宅などの給与住宅、公的住宅、学生アパートを除く）に入居した世帯の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として国土交通省が毎年実施しています。

民間賃貸住宅入居世帯における選択理由（複数回答）は、「家賃が適切だったから」が55.7%で最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かったから」が47.7%、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」が34.0%で続きます。

入居した民間賃貸住宅の建築時期は「平成27年以降」、「平成17年～平成26年」、「平成7年～平成16年」、「昭和60年～平成6年」がいずれも2割程度。平均築後年数は17.2年。住み替え前の住宅の種類は「民間賃貸住宅」からの住み替えが49.1%で最も多く、次いで「親・兄弟姉妹など親族の住宅」からの住み替えが24.5%という結果になっています。つまり古い物件だから決まらないわけではないということ。住み替えが約50%近いということは、賃貸住宅に住んだ経験もあり選択のための知識や情報をもっているユーザーも多いということがわかります。選択理由で第三位の「立地環境」は既存物件にはどうにもならない部分と言えますから、残された「適正な家賃」「良好な物件（デザイン・設備）」対策がいかに大切かについて家賃四価の視点からお伝えします。

通常は1つのものにつけられる値段は1種類（一物一価）が原則ですが、家賃には異なる4つの価格があり、これを「家賃四価」と船井総研では呼んでいます。

家賃の価格1つめは「相場家賃」で、周辺のアパート・マンションの現在空室で募集している家賃の平均で、新規募集家賃を検討する際の比較材料となりますが、全て空いているという家賃の相場という価格です。2つめが「適正家賃」で、2ヶ月で決まる家賃を指しています。相場家賃のおよそ95～90%程度です。どうしても相場の家賃で決めたい募集戦略の場合はプラスアルファの設備の設置やフリーレントなどの条件変更が必要になります。3つめが「再生家賃」。現状の家賃の2～3年分の設備投資をすることで再設定可能な家賃です。適正家賃のおよそ120%が1つの目安です。あくまで相場家賃の120%でありませんので注意が必要です。最後の4つめの価格が最終的に契約が決定した「成約家賃」。家賃の価格は1つではありません。もちろん物件の個別事情によっても異なります。

家賃四価 ※家賃には4つの価格があります



目指すは「コストパフォーマンスに優れている物件」をつくること。具体的に言うと、一般的には相場よりも若干安めで「お得感」のある物件から決まっていきます。次にお得物件が少なくなると相場の物件の中で何か目立つものがある物件が決まります。逆に言えば相場よりも高い物件や相場の範囲内だが目立つ特徴のない物件はなかなか決まらないという事になっています。「家賃」は賃貸経営にとって臨機応変な対応が可能な唯一かつ最大の武器です！募集戦略によってうまく使い分け、更新時に家賃アップも検討する時代になっていきます。

今月の特選物件

伊東市 宇佐美

利回り **13.50%**

価格 **2400万円**



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市宇佐美
- ・交通：JR宇佐美駅 徒歩7分
- ・建物構造：RC造
- ・築年数：1974年5月（築44年）
- ・建物面積：295.80㎡

おすすめポイント

★ JR伊東線 宇佐美 徒歩7分 ★

※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/>

