



2017年12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

「常に創造的な仕事を行う」

～今日より明日、明日より明後日と、常に改良改善を、絶え間なく続けること～

「思いが言葉となり、言葉が行動となり、行動が習慣となり、習慣が性格となる」

日々仕事に向き合う中で、私が社員と共有している大切な思いの一つです。習慣として深く身につけるまでには、その行動に対し覚悟が必要であり、絶える事の無い強い思いが必要です。

しかしながら、習慣をただ繰り返すのみでは刻々と移り行く時代の流れから取り残され、その瞬間にとるべき選択を取り違えてしまうと私は考えます。



常に自身の行動に対し、「これでいいのか」「何故こうなのか」と自問自答を繰り返し、当たり前慣れる事なく“今日より明日”“明日より明後日”と最善の行動を更新し続けていく事がなによりも大切なのではないのでしょうか。

日々の行動と向き合い、上回り続けていく事でオーナー様、ご入居者様に想像以上のご提案をお届けできるよう尽力してまいります。

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

坂本 隆輔

出身地：静岡県伊東市 / 血液型：A B型 / 趣味：海外サッカー観戦予想をする事 / 好きな言葉：人は財産

- 1 略歴**
 - 伊東高校卒業
 - 専修大学経済学部経済学科卒業
- 2 仕事にける想い**
 - 色々な人と出会い、不動産を通じて多くの縁を作る事
 - 1つの取引を経験して自分自身が成長する事
 - 成長した自分をお客様に成果として提供する事
- 3 私の夢**
 - 伊東市の街づくりに関わり、自分がプロデュースした街並みを形成する事
 - 銀座の不動産取引をする事
- 4 事業内容**
 - 不動産の売買・賃貸借・仲介・管理・運営及びコンサルタント業務とそれらの市場調査、宣伝及び広告業。各種建設工事の請負、設計、施行並びに管理。
 - コンビニ事業（ファミリーマート）

当社ホームページの社員紹介がリニューアルいたしました♪
ご覧いただいた方により親しみを感じ、スタッフの「思い」を伝えられる
よう改善しております!(^^)! ぜひご覧ください!

スタッフ紹介

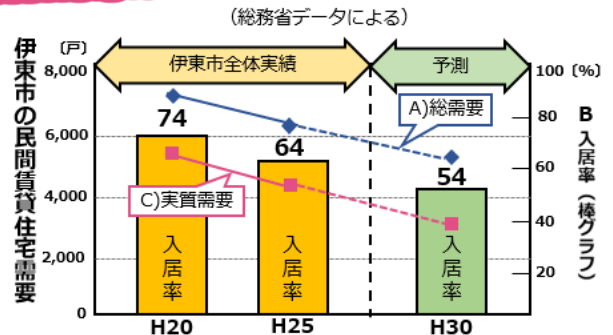


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	坂本 隆輔 (さかもと りゅうすけ)
出身地	静岡県 伊東市
部署	不動産売買
入社年月	2014年2月 (4年目)
特技	サッカー ※最近では運動不足で、息切れしてしまいます…(°Д°)
趣味	海外サッカーの結果をみること。 特にセリエAが好きで、熱烈的なユベントノー (ユベントスのサポーター) です。
コメント	私の夢は伊東市の発展のため、不動産事業を通して街づくりに関わり、自分がプロデュースした街並みを作る事です。 不動産を通じてお会いする皆様との出会いを大切に、多くの縁を繋いでいきたいと考えております。

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	20	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)

空室過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」 物件再生リニューアルの「費用対効果」を検証！

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「リニューアル工事の費用対効果」です。
下記は講座の抜粋です。

<リニューアル工事の費用対効果事例検証>

築21年、構造はPC（プレキャストコンクリート）で間取り3DK、総戸数4戸の賃貸物件。
1室退去が出て当時賃料6万2千円で募集していましたが、空室期間が10ヶ月。
決まる適正賃料は5万5～8千円。オーナー様には返済が10年残っており、賃料はこれ以上下げず、あと20年ぐらいは有効活用していきたいという希望がありました。
そろそろ設備や間取りのリニューアルも必要とのことで、2LDK、100万円のデザインリノベーションを提案し実施したところ、リニューアル提案に1ヶ月、工事に1ヶ月、計2ヶ月を要しましたが、家賃は6万2千円で工事中にお申込みを頂きました。

<賃貸物件再生リニューアル工事の費用対効果を検証 Before&After>

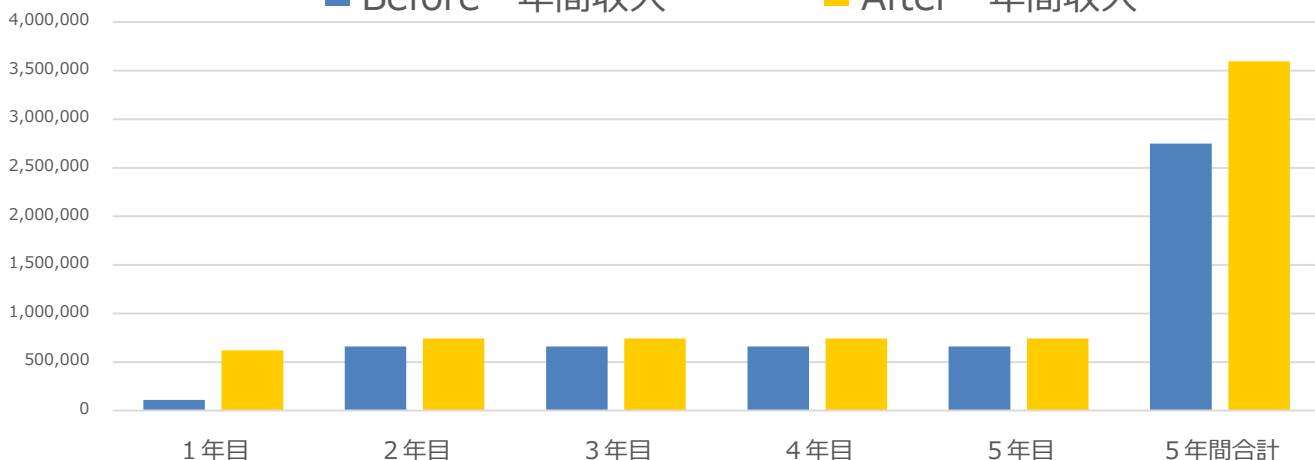
	Before	After
家賃	55,000	62,000
空室期間（月数）	10	2

家賃アップ率：112.7%
家賃アップ額：7,000円

5年間で
846,000円増収！

年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	5年間合計	稼働率
Before 年間収入	110,000	660,000	660,000	660,000	660,000	2,750,000	83.30%
After 年間収入	620,000	744,000	744,000	744,000	744,000	3,596,000	96.70%

■ Before 年間収入 ■ After 年間収入



当時、そのまま放っておいた場合（現状維持）で実質決まる家賃は5万5千円。

10ヶ月の空室期間に対して、再生リニューアル工事後2ヶ月で入居が決まり、家賃は6万2千円で、家賃アップは7千円。5年間で比較すると84万6千円の収入増になります。先日、この部屋の退去がありましたが、同じ条件で入居が決まりました。費用対効果は工事費用が100万円ですので、節税効果やリニューアル後の原状回復工事のコストが下がることからおよそ5年で回収できます。

入居者の入れ替え期間を5年周期とすると、10年で169.2万円、15年で253.8万円の収入増を見込むことが出来ます。一部屋あたりのリニューアルコストの目安が家賃の2～3年前後とも言われていますが、上記の費用対効果事例からもその妥当性が検証できます。

相続相談コーナー

Q.なぜ相続の相談で不動産会社（賃貸管理・仲介）に相談する人が増えているのか？

日本では不動産に関わる税金が多く対策が必要です。保有している時の税金は固定資産税、都市計画税がかかり、取得した時には印紙税、登録免許税、不動産取得税、贈与税、相続税がかかります。売却した時に、印紙税、譲渡所得税、貸している時にも不動産所得税がかかります。

なかでも相続税の申告における財産のトップが不動産です。

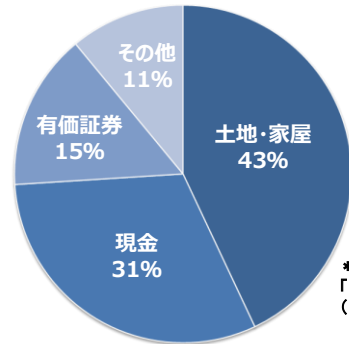
所有する不動産のなかで「いつ」「どの不動産に」「どんな対策を打つのか」が、評価にも承継にも、資産形成にも、大きな影響を与えます。

例えば・・・

- A 物件は売却しないで承継するべき・・・
 - B 物件に小規模宅地の評価減の特例を使う・・・
 - C 物件は建物だけの生前贈与する・・・
- 等、物件に応じた対策を講じる必要があります。

より良い相続対策の準備には、課題やニーズに合わせた経験豊富な専門家選定と、早めの現状分析が、欠かせません。

相続における不動産の割合



* 国税庁発表の「相続税の申告状況について」(H27年分)

不動産が43%と割合が一番多くなっています！

<ニーズにあわせた専門家選定が大切です>

	不動産会社 相続診断士 (調整役)	相続に強い専門家と常に仕事上で連携								
		税理士	不動産 鑑定士	行政書士	司法書士	FP	土地家屋 調査士	公証人	弁護士	金融機関
① 賃貸募集・管理	○									
② 税金(固都税等)	○	○								
③ 相続・贈与	○	○			○	○			○	
④ 遺言 公正証書	○			○	○			○	○	
⑤ 成年後見制度 遺産分割協議書	○			○	○				○	
⑥ 不動産鑑定 広大地評価	○		○							
⑦ 資産管理	○	○			○					
⑧ 生命保険 損害保険	○					○				○
⑨ 不動産トラブル 相隣関係	○								○	
⑩ 物納 境界確定	○						○			
⑪ 底地借地整理	○									
⑫ 事業性ローン 借換え	○						○			○

不動産ソリューション

分割対策としての資産の組み換え事例

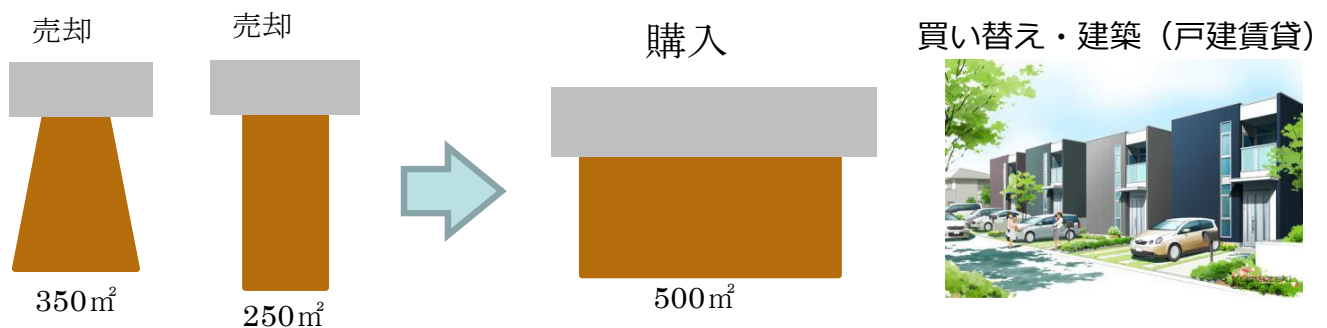


相続対策には主に分割対策、節税対策、納税対策の3つがありますが、分割対策は“争族”を防ぎ、争わずに財産を分ける最も重要な対策です。生前贈与、遺言書でどの資産を誰に相続させるか決めておく、公平な分け方のための資産の組み換え、現金を用意しておく、共有持分登記はなるべく避けるなどの対策があります。資産の組み換えとは、マイホームも含め所有している不動産や金融資産を見直し、その組み合わせを変えることです。今回は相続対策の分割対策を目的とした資産の組み換えについて解説していきます。

<分割対策としての資産の組み換え（その1）>

- ・ 固定資産税だけを払っている遊休地
- ・ 地形が悪い土地
- ・ 500㎡以下の土地

売却して、現金にするか、分割しやすい土地、そして収益のある土地及び建物（アパートなどの賃貸物件）に買い替えする。これが基本的な考え方になります。



<分割対策としての資産の組み換え（その2）>

- ・ **古いアパートをリフォーム**して投資利回り価値を上げ市場価格を上げる。



- ・ **法人化して、会社の名義で賃貸物件を建築**することで、被相続人以外の人の家賃収入にすることができ、所得税などの節税になります。
- ・ 築20年位経過し、借金が終わった賃貸物件の建物だけを2,500万円の相続時精算課税を選択して贈与して、**家賃収入を分散させる**。

業界ニュース

貸し方を変えて不動産の付加価値を向上へ 改めて不動産（空間・土地）の有効活用を考える！



(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

道路交通法の改正で路上駐車が出来なくなったり、住まいの収納スペースが足りないなど、私たちを取り巻く外部環境も変わり、地域に必要とされているサービスにも変化が表れてきています。「誰が利用するか」に焦点をあてることで、新たな需要が生まれはじめています。難しい立地も多いので、プロの目利きは必ず必要ですが、今だからこそ改めて既存の不動産（空間、土地）の有効活用方法を見直して考えてみましょう。これからの時代は、建てるだけが解決策ではなくなってきています。

コインパーキング事業でオーナー様の収益アップ！

<対象不動産>

- ✓ 月極駐車場の空車
- ✓ 古家や遊休地の運用方法
- ✓ 建設計画中の土地、短期活用

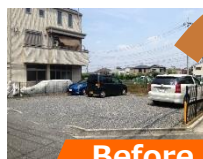


コインパーキング運営で
オーナー様の「収益アップ」↑を実現

- ①土地を貸して収益UP
- ②自分で運営して収益UP
- ③あらゆる方法で収益UP

※現場改善、料金改定、周辺競合CPの動向チェック

- ①周辺所帯数 ⇒ 誰が停めるのか？
 - ②動線 ⇒ 入りやすいか？ 認知されやすいか？
 - ③周辺のコインパーキングの数 ⇒ 価格競争は激しいか？
 - ④1現場での運用台数の設定 ⇒ 現場ごとのキャパシティは？
- ☆住宅地でも可能なエリアが増えてきています。



Before



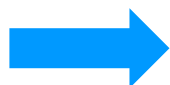
After

テナントや駐車場には不向きな用地はコンテナ事業（屋外収納スペース）

<対象不動産>

- ・月極め駐車場が5台以上空車
- ・テナントや駐車場に不向きな変形地
- ・古家や遊休地
- ・将来売却を考え、建築はしたくない
- ・幹線道路沿いではない
- ・近隣に商店等の施設が無い
- ・事業用定期借地契約は長すぎる

1つでも
当てはまれば



レンタルボックス運営で
「収益UP」↑を実現！



初期投資はかかりますが、

- ・早く2～3年で回収ができる
- ・駐車場の空いたスペースを収益化！

※稼動が9割以上で安定するまでの期間約2年

今月の特選物件

伊東市 猪戸

利回り **17.62%**

価格 **1,600万円**



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市猪戸
- ・交通：JR伊東駅 徒歩8分
- ・築年数：1979年7月（築38年）
- ・使用部分面積：226.17㎡
- ・建物構造：鉄骨造
- ・土地面積：100.00㎡

おすすめポイント

★猪戸通り商店街沿い ★JR伊東線 伊東駅 徒歩8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/>

