



2018年1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

Person Relations Business ~人と人との思いを繋ぎ関係を築く~

静岡県知事(4)第11455号

代表挨拶

第22期を迎えるにあたり

当社さくらパートナーズは11月1日をもって第22期に突入いたしました。私が代表取締役として不動産事業にかかわらせていただいてから10年という節目を迎えたこととなります。

ここまで困難に直面することもありながら、諦めず前に進み続けることで少しずつ成長を続けて来られたのも、信頼し自身の大切なご資産をお任せくださったオーナー様、そのご家族様、ご入居者様、そして私を支えオーナー様の為、会社の為に共に歩んでくれているスタッフのおかげと深い感謝の念を抱いております。

この感謝の気持ちを心に抱いているだけではなく、必ずや結果として形を変えて還元していくために今期新たに「Person Relations Business」を掲げ改革に踏み切りました。

5G・AI化が大きく取り上げられる時代だからこそ、人と人との結びつきと顔を合わせる事でこそ成り立つ関係性の強さを重要と捉え、関わらせていただく全ての方の生涯に寄り添ったご提案を続けてまいります。

「人と人との思いを繋ぎ関係を築く Person【人】 Relations【関係】 Business【事業】」今こそ人と全力で向き合い縁を結ぶ事に覚悟を持って邁進してまいりますので今後ともお見守りいただき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

社内レイアウトをご来店いただいた方によりリラックスした状態でご要望をお伝えいただける環境を目指しリニューアルいたしました！
お一人おひとりの求めるご要望に寄り添い最善のご提案をいたします☆



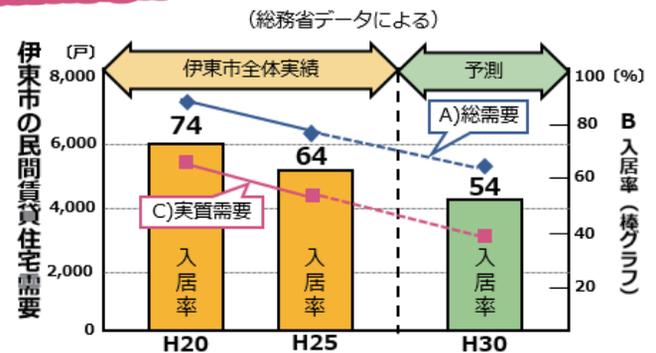
スタッフ紹介



氏名	水野 隆之 (みずの たかゆき)
出身地	静岡県三島市
事業	不動産営業
入社年月	2017年1月
特技	格闘技
趣味	映画鑑賞 モータースポーツ 歴史探訪
コメント	お客様に寄り添い、さくらパートナーズのファンになっていただけるよう、勇往邁進いたします。お困りごとなど、ございましたら、お気軽にご相談ください。

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!!



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」

退去から始まる高生産性を実現するお部屋作り

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「退去から始まる高生産性を実現する部屋づくり」です。下記は講座の抜粋です。

＜原状回復から現状回復へ＞

以前の状態に戻す「原状回復」ではなく、今の時代に合わせて決まる修繕をする「現状回復」3つのポイント

＜ポイントその1＞

修繕の際の必須設備の交換

LED照明、台所シングルレバー、風呂サーモスタット水栓は必須。お部屋の見た目に関わる部分を取替するだけでイメージアップ。



＜ポイントその2＞

WEB上での見え方を重視したお部屋作り

WEB上での写真の写りを重視して修繕を行なっていきます。全て真っ白なクロスは色飛びするので、WEB上ではお客様の目に留まりにくいケースもあります。一面にアクセントクロスを入れて奥行きを出すことによって写真映りが良くなりお客様の印象アップ！
奇抜なクロスよりは無彩色のクロスのほうが好まれる傾向にあります。

○



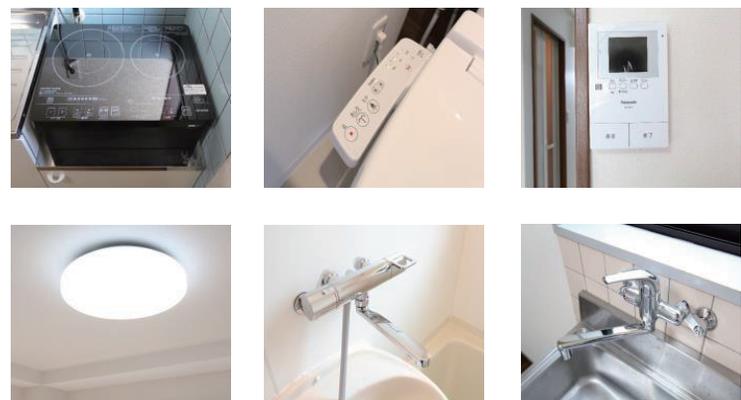
×



＜ポイントその3＞

実家仕様の設備の導入

温水洗浄便座、TVインターフォン、IHは随時導入。



お部屋の設備の条件変更も大事ですが、**お客様を案内した時のお部屋の全体の印象が良くなるようにする事が最重要です。**

相続相談コーナー



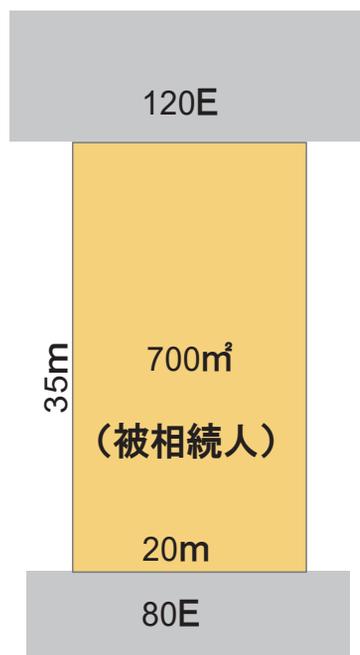
Q.遺産分割の方法で相続税額評価が下がる土地！？

相続人の遺産分割の方法により、評価額が変わるものもあります！代表的な例が土地です。土地を分筆する場合、その土地は分筆前の土地全体の評価額によるのではなく、分筆後の各土地の評価額の合計によりますので、全体としての評価額が変わることとなります。

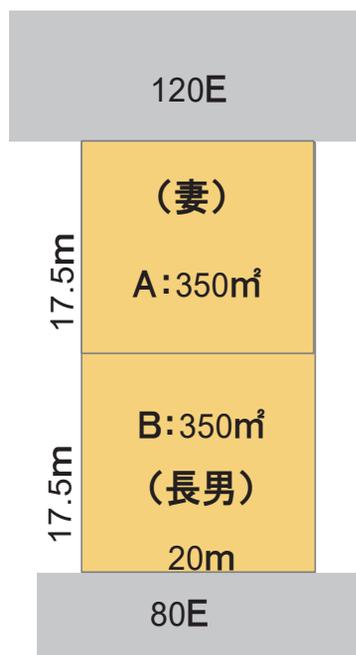
この場合、気を付けなければならないのは、分割の方法によっては、評価額が高くなる場合もあります。また、その遺産分割が著しく不合理とみなされるような場合、全体を一つ土地としてその価額を計算した上で、分割後の面積で按分します。つまり、分割前の相続開始の時の状態での評価となります。

相続対策により、土地の分割を検討する場合には、これらの分筆後の形状による評価であることを十分考慮して行うことが重要になります。ただ、「評価が安くなるように分ける」といった発想ではなく、分割の基本は、各相続人に適した分割です！

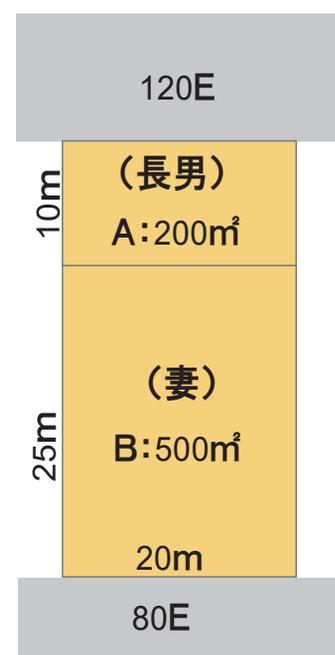
<同じ土地でも分割の仕方で相続税評価が変わる3例>



面積×路線価＝相続評価
 $700\text{m}^2 \times (12\text{万円} + 8\text{万円} \times 2\%)$
 = **8,512万円**



面積×路線価＝相続評価
 $A: 350\text{m}^2 \times 12\text{万円} = 4,200\text{万円}$
 $B: 350\text{m}^2 \times 8\text{万円} = 2,800\text{万円}$
 $A+B = 7,000\text{万円} \cdots 1,512\text{万円}$
 の評価減



面積×路線価＝相続評価
 $A: 200\text{m}^2 \times 12\text{万円} = 2,400\text{万円}$
 $B: 500\text{m}^2 \times 8\text{万円} = 4,000\text{万円}$
 $A+B = 6,400\text{万円} \cdots 2,112\text{万円}$
 の評価減

不動産ソリューション

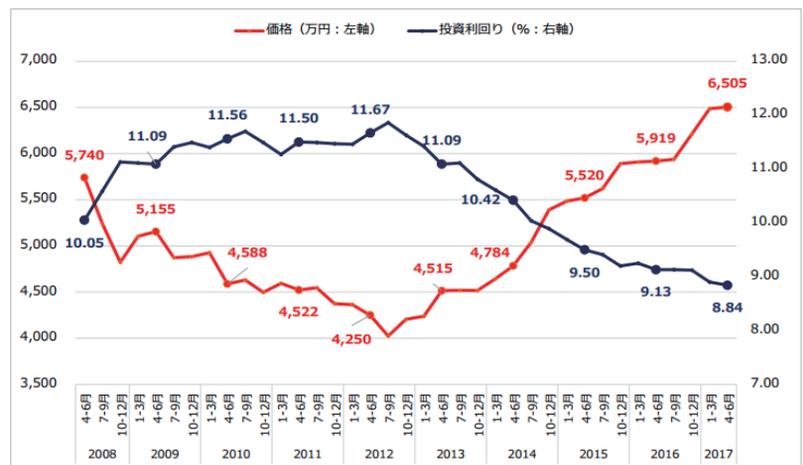
収益（投資用）不動産の登録物件価格上昇！ 投資利回り低下傾向。計画的な出口戦略で資産形成

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」の全国の収益（投資用）不動産のマーケット動向調査を参考に収益不動産市場動向を考えてみましょう。下記の調査は健美家に登録された物件（以下、登録物件）とメールで問い合わせのあった物件（以下、問い合わせ物件）の投資利回り（表面利回り）、物件価格を四半期別に集計したものです。

■ 一棟アパート

一棟アパートの登録物件の投資利回りは8.84%（前期比0.06ポイント低下）と2016年7～9月期から3期連続で低下。価格は6,505万円（前期比0.28%増）とほぼ横ばいであるものの、2006年1月～3月期以来の最高値となっています。

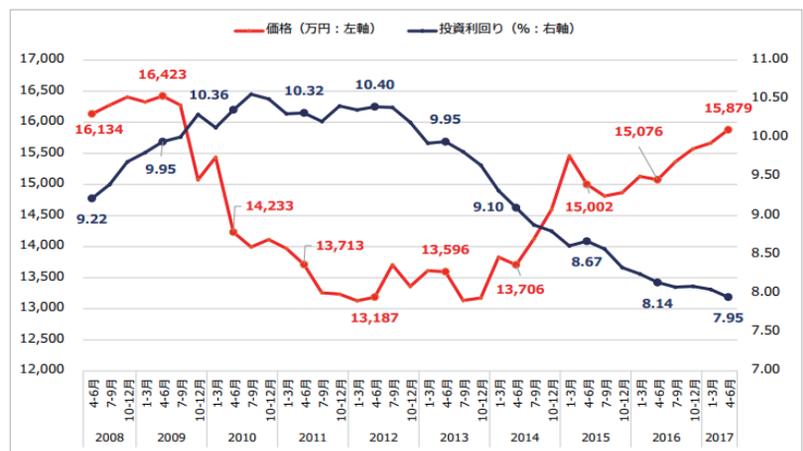
【全国：登録物件 投資利回り・価格の推移】



■ 一棟マンション

一棟マンションの登録物件の投資利回りは7.95%（前期比0.10ポイント低下）と、2006年4～6月期以来となる7%台に低下。価格は15,879万円（前期比1.37%増）と4期連続で上昇し、2009年7～9月期以来の最高値となりました。

【全国：登録物件 投資利回り・価格の推移】



ここ数年における不動産投資市場動向を踏まえると今は売り時です。

しかし、買い時、売り時を考える場合は、事前に収支計算、損益計算をもとに将来を予測し、出口戦略のスケジュールを立てる必要があります。その為にはまず資産の評価や査定を行い、資産がどのくらいあって、トータルの収益がどれくらい出ているのかを明確にしておく必要があります。そしてスケジュールをもとに計画的に購入、売却を行うことが、優良資産を承継し、資産を形成する大事なポイントです。

業界ニュース

民泊新法 = 住宅宿泊事業法案成立。2018年施行予定。 適法に民泊サービスを実施する方法とは？



(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

2017年に入り民泊新法が成立しました。これによって、今まで法律上グレーゾーンになっていた部分にルールが定められることになり、民泊業界はさらに盛り上がりを見せています。ただし、新法の内容に対して好意的な意見だけではなく、民泊ホスト、関連事業者、仲介プラットフォーム、自治体など、立場によって受け止め方が異なるようです。民泊新法は、ホテルや旅館など、これまでも存在した旅館業法に基づく宿泊施設ではなく、住宅での宿泊事業を規定するための新しい法律です。法案のポイントは下記の通りです。

法案のポイント

1.年間提供日数上限180日 = マンスリー併用型

2.住宅宿泊事業者は都道府県知事への届出

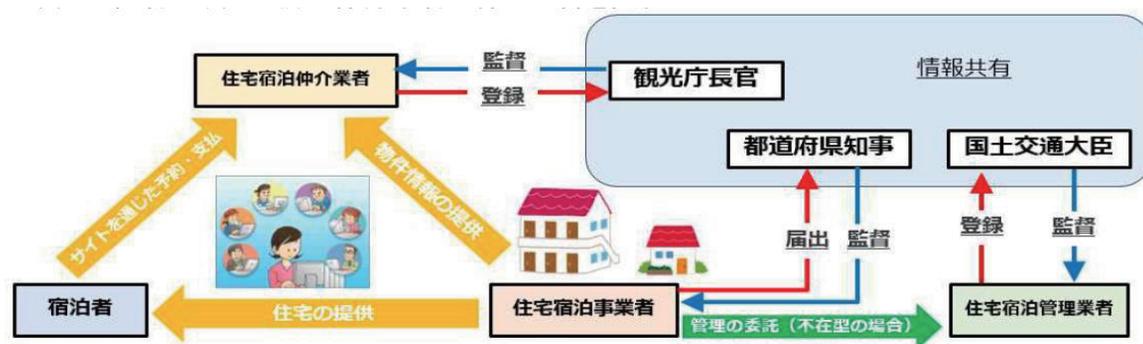
⇒自治体により条例内容が変わる可能性がある

- ・住宅宿泊管理業者は国土交通大臣の登録が必要

⇒民泊部屋を管理する不動産業者など

- ・住宅宿泊仲介業者は観光庁長官の登録が必要

⇒Airbnbなどの仲介ポータルサイトなど



3.明確な判断基準を再確認(上限180日)

法案成立の段階では、2018年1月開始を目指していましたが、各自治体の準備期間などを考慮して同年6月施工に変更になりました。課題はまだたくさんありますが、既存のビジネスモデルを覆した新たなサービスが誕生します。

「常識に捉われない自由な発想」と「行動力」を大切にしていきたいですね。

少子高齢化が進むニッポン。新市場を切り開く革新力がなければ成長できない時代を迎えています。豊かな未来には新たな成長エンジンを生み出す「挑戦」が欠かせません。

今月の特選物件

伊豆の国市寺家

利回り **10.00%**

価格 **5,640万円**



物件概要

- ・所在地：静岡県伊豆の国市寺家
- ・交通：伊豆箱根鉄道 伊豆長岡駅 徒歩8分・建物構造：鉄骨造
- ・築年数：1992年3月（築25年）
- ・建物延べ床面積：447.16㎡ ・土地面積：793.61㎡

おすすめポイント

★平成築の鉄骨造、利回り10% ★現在満室です！！

※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/>

