



2018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(1)

P6 相続相談コーナー(2)

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



言い訳する人はアマチュア 諦めないのがプロ
～できない理由よりできる理由を見つけよう～

言い訳をしない人は責任は自分にあると考える人です。責任を自分にあると考える人は外部的な要因も含めて言い訳をしないことを普段の心掛けとし、そして自分の人生に責任を持つのだと覚悟し、失敗した場合は責任部分を素直に認め、謝罪することのできる人です。言い訳をしても状況は変わらないどころか悪化します。言い訳をして対処が遅れば状況は悪くなるものです。

言い訳をしない人は知識やスキル、人間性が身に付き、信頼を得て、成長することができるでしょう。

社員一同、日々できる理由を模索し、オーナー様、お客様に安心して任せていただける会社へ成長してまいります。

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。



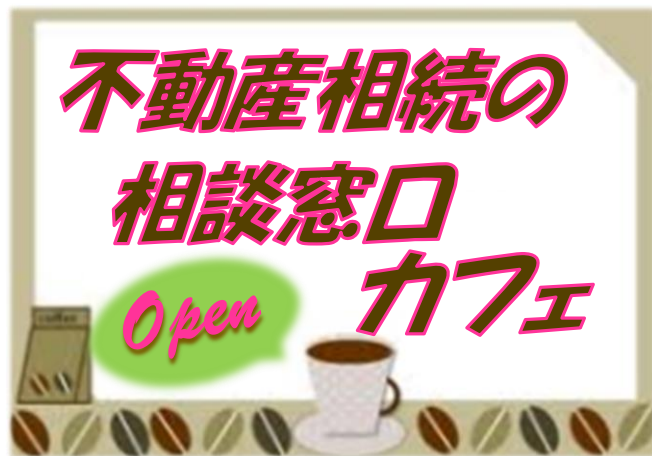
株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役 廣井重人

今月のトピックス

不動産相続の相談窓口カフェを
開店します！

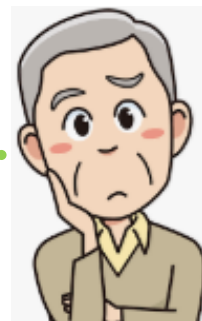
ランチをしながら、お話を聞かせて
いただきます。

お気楽にお立ち寄りください。



10月
さくらビル1階に
オープンします！

相続の話どこで
すればいいの？



スタッフ紹介

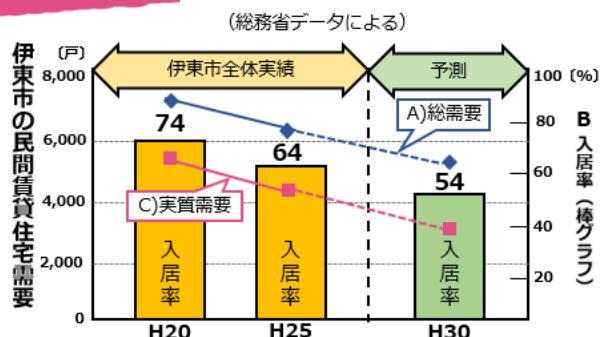


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	坂本 力也
出身地	伊東市宇佐美
部署	不動産営業
入社年月	2018年1月
職歴	化学工場勤務
休日の過ごし方	釣り オオクワガタ飼育
コメント	前職では、スマートフォンなどに使用される部品を製造しておりました。 私は営業担当として、お客様、オーナー様の将来を常に創造し、常に考え言葉にして伝えなければならないと感じております。 入社して間もないですが、さくらパートナーズに関わる全ての皆様に安心を与えることができるよう日々精進してまいります。

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) $C = A \times B / 100$	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	15
	万円/月 (対H20年)	300 (▲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

市場に圧倒的に少ない・・・ “ターゲット入居者様・限定の物件づくり”

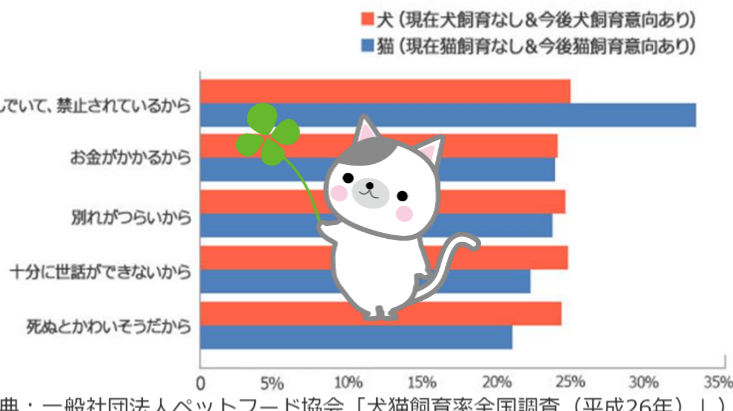
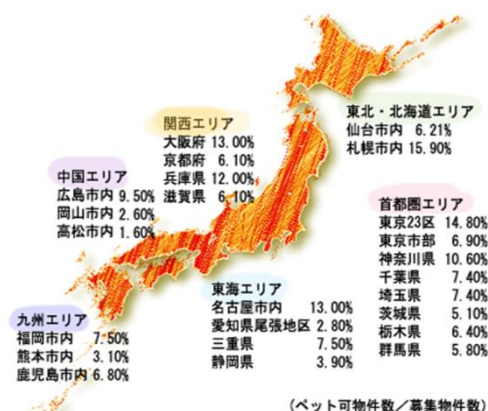


まだまだ続く、賃貸住宅の空室に対して、オーナー様の物件・資産状況に合わせて、これまでのような募集条件では、なかなか問い合わせが来なくなっているのが現状です。逆転の発想「マーケットイン」にて、オーナー様の事情ではなく、あくまで入居者さんのニーズに沿った、市場に合わせた空室対策の一部をご紹介しますと思います。

最近注目され始めたのが、「ネコと一緒に住める物件」です。日本ペットフード協会の調査によれば、日本で飼育されている犬猫の数は約2,000万頭、猫が953万匹（前年比2.3%増）に対し、犬は892万匹（同4.7%減）にも上ります。ちなみに1994年の調査開始以来、初めて猫が犬を上回ったと言われます。しかし、大手ポータルサイトで、物件を探しても「ペット相談可」は1割もないというのが現状です。ましてや「ペット共生物件」となるとほぼ皆無であり、実は圧倒的に「ねこ」はNGとされているところも多いです。そんな実情とニーズのギャップが多いのも、オーナー様の事情から対策を考える習慣があるのではないのでしょうか？

■賃貸住宅でペット可物件の割合はごくわずか

■ペット飼育をあきらめる理由TOP 5



「ネコと一緒に住める物件（共生物件）」が受け入れられる理由は、①借りたいのに借りられない 需給バランスが崩れている、②猫と住みたい人の 心に強く残る物件になる、③多くの方がまだ動いてない 競合が少ない今がチャンスと言われます。弊社が所属する船井総合研究所の賃貸管理ビジネス研究会では、「ねこ共生物件」として仕様をプチリフォームした物件の契約に関しては、契約までの期間も短く、契約率もかなり高い数値を出して、全国でも事例が多く出ています。

ネコ共生物件の仕様

キャットウォーク



壁に固定するタイプのキャットウォーク。部屋に合わせて2辺に設置可能。

ハンモック



天井からつり上げるタイプのハンモック。ハンモック部分は取り外しが可能。

光触媒壁紙



光触媒と消臭剤の効果が半永久的に持続する壁紙。ひっかき対応クロスを使用しない範囲に仕様。

キャットステップ



棚板を任意の高さに設置できるポールを壁に設置。

ひっかき対応クロス



傷に強く、猫のひっかき行為を防止する壁紙。表面に抗菌性フィルムがラミネートされており、手入れも簡単。

ペット専用床材



一般的なクッションフロアよりも厚い、2.0mm厚の床材。傷や汚れが付きにくく、消臭・抗菌・防ダニ効果がある。

ひと昔前まで、ペット可物件と言えば、駅から遠く（立地が悪く）、築年数が古く、設備などの使用もよくない、いわゆる決まらない物件を、「とりあえずペット可能にしておこうか」というのが一般的な考え方でした。

しかしながら、賃貸空室大国になった日本の市場では、趣味趣向などをもった限定した入居者層の方々とはとても貴重なお客様になり得ます。改めて、“競争相手”になる物件の中で、他とは違う『コシかない』という、ターゲットに合わせた物件を商品化していく必要性があります。「選ばれる物件」になるためには、新商品の部屋づくりとして「〇〇部屋プラン（各種ターゲットに合わせ）」を主体的に考慮されてはいかがでしょうか？

相続相談コーナー(1)

Q. 子供に相続する場合の、『いい物件』の目安はありますか？

A. お子さんが『継ぎたい』と思う資産にするために、『収入が残る』資産を残しましょう。

相続前のご相談で、『息子さん・娘さんが“不動産を継ぎたくない”』とおっしゃっている、というご相談が増えています。物件が古くなり、経営も安定せず、将来、収入を生むメリットよりも、経費がかかったり家賃が減ったり、というリスクを気にされるケースです。『いい物件』の目安には、**ROAという考え方を活用して、ご自身の物件の『収益性』を確保しておく**ことが大事です。



『いい物件』の目安は、ROAで判断する

目安の一つが、**ROAを高めておく**、ということです。耳慣れない言葉かもしれませんが、ROA比較とは**当期利益を資産総額で割ったもの**です。ある物件の例を見てみましょう。

■ある資産のROA比較

	資産の価値	年間収入	年間支出	年間収支	ROA
物件A	6,000万円	700万円	150万円	550万円	9.1%
物件B	6,000万円	500万円	150万円	350万円	5.8%

物件Aと物件Bを比較すると、『資産の価値（相続時の価値）』と『年間支出』は一緒ですが、『年間収入』は大きく違っています。結果、ROAは物件AはBの倍以上の数字となっていて、

『いい物件』の目安の一つとなります。一般的には、**資産全体で8%を超えると優秀な資産**と言われています。

また、ROAを相続税率と比較すると、相続税を支払うための必要な収入の目安にもなります。**例えば、相続税率30%の資産のROAが10%であれば、 $10\% \times 3$ 年で相続税を支払えるだけの現金が貯められる**、ということになります。ぜひ、ご自身の資産を測る目安としてROAを活用してみてください。

相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	--
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

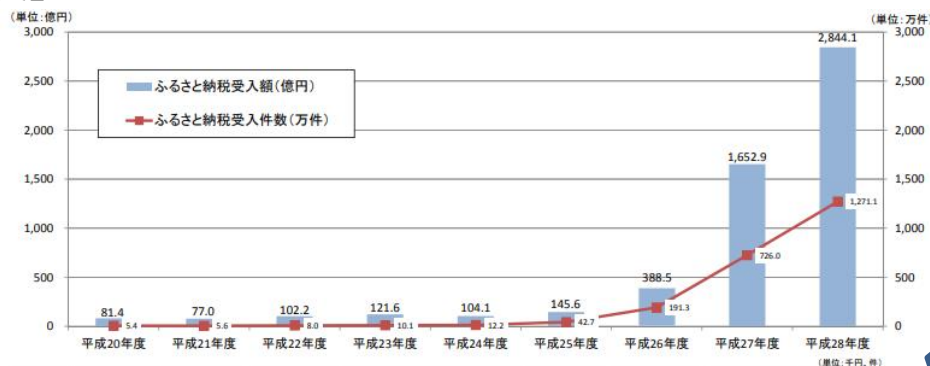


相続相談コーナー(2)

簡単にできるお得な節税対策!?

～ふるさと納税を活用して、豊かな生活を実現しよう～

ふるさと納税をご存知ですか？総務省 自治税務局の1,788の地方団体調査によると、ほとんどの方が知っているのに、まだ1割程度しか利用されていない、という制度なのですが、どうせ納税するなら、ぜひ活用して頂きたい『お得な制度』の一つです。



	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
受入額	8,139,573	7,697,723	10,217,708	12,162,570	10,410,020	14,563,583	38,852,167	165,291,021 (28,674,022)	284,408,875 (50,123,497)
受入件数	53,671	56,332	79,926	100,861	122,347	427,069	1,912,922	7,260,093 (1,476,897)	12,710,780 (2,566,587)

※ 全地方団体(都道府県及び市区町村)を対象に調査を実施。

※ 受入額及び受入件数については、各地方団体で「ふるさと納税」と整理しているもの(法人からの寄附を含む地方団体もあり)。

※ 平成23年度東北地方太平洋沖地震に係る義援金等については、含まれないものもある。

※ 「平成27年度」及び「平成28年度」の欄のうち、()内の数値はふるさと納税ワンストップ特例制度の利用実績(把握している限りのデータを回答している地方団体もあり)。

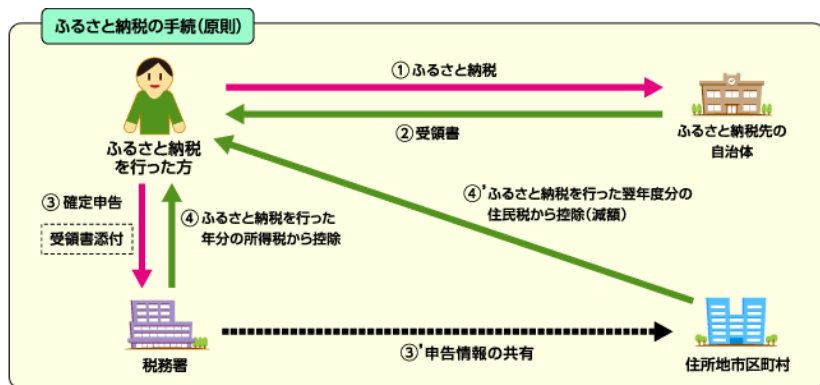
総務省によるふるさと納税の利用実態調査結果。

ここ数年、一気に伸びていますが、まだまだ人口に対しての利用率は約1割程度で『知っていても利用されていない』というのが実態のようです。

ふるさと納税とは、各自治体に寄付を行うことで、所得税の還付や住民税の控除が受けられ、寄付された自治体から返礼品を受け取れる制度です。**自己負担は基本2,000円で、30%程度の還元率の返礼品を自治体から受け取れる**、という仕組みです。**控除増減額は収入や世帯数によっても変わりますが、収入1,000万円のご夫婦で約17万円を寄付金に当てることができる**ので、その分の

返礼品が得になる、という形です(総務省HPより)。難しい仕組みのように思われますが、確定申告をされているオーナー様であれば、税理士さんに相談頂ければ、簡単に手続きも可能です。

また、**インターネットで簡単に返礼品から納税先の自治体を選べたり、手続きをすることができるようになってきている**ことも昨今利用率が増えている要因の一つです。



2018年の納税期限は12月31日までまだまだ時間があります。

『ふるさと納税』でインターネットで検索していただくと、簡単に登録・検索できます。寄付額に上限はありますが、賃貸経営で納税額が多いオーナー様ほど活用のメリットが高いため、ぜひ活用してみてください。

業界ニュース



(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

ご存知の通り、金融庁は金融機関に対し不動産向け融資のリスクを点検する旨が示され、事業性を見極めた適切な融資を行うよう、地方銀行などの金融機関に通告がなされました。そして全国各地で金融機関による審査基準が、ますます厳しくなっていると言えます。とは言っても、金融機関にとって、事業用のローンを取りやめたわけではありません。

今回は、弊社が関わる全国の投資物件販売を積極的に行う不動産会社さんが日々、金融機関から融資を引き出すために行っている取り組みより、昨今の“審査基準”のポイントをまとめました。

【金融機関の融資審査のロジックを把握する】

金融機関では、融資審査する際の計算式をもっています。一般的に基準額や%を参考に表しました。大きなポイントは3つあり、返済比率、担保評価、そして年収倍率になります。

①返済比率 = 年間返済額 ÷ 満室想定賃料 ⇒ 一般的には返済比率の融資可能上限**60%~70%**
返済比率から、物件購入に必要な“**投入自己資金**”がわかる！融資期間（新築木造アパートの場合）、金利目安、融資可能返済比率上限になる。**年間返済額が満室想定賃料の「融資可能返済比率上限」倍になる金額が融資可能金額の上限になります。**

②担保評価（積算評価）

A) = (路線価 × 掛け率D × 土地面積 + 再調達原価 × 建築面積) × 掛け率E

B) = (固定資産税評価額 × 掛け率F + 再調達原価 × 建築面積) × 掛け率E

C) = 売買価格 × 掛け率G

⇒ 一般的には 掛け率D**120%** 掛け率E**60%~80%**

掛け率F**1.45** 掛け率G**60%~80%**

担保評価から、物件購入に必要な“**見合い自己資金**”がわかります。**物件価格と担保評価の差額が、持っていてほしい自己資金の金額になります。**

③年収倍率 = 年収の何倍が融資上限か ⇒ 一般的には**10倍~15倍**です。年収倍率は、物件購入に必要な“**年収**”がわかります。**年収の何倍まで融資が可能かを示す指標です。**

【各金融機関×物件 で必要な属性を把握する】

(某物件) 金融機関	必要年収	必要自己資金
××銀行	780万円	390万円
□□信金	980万円	不要
〇〇銀行	1,000万円	100万円



金融機関によって戦略も考え方も違っているのが現状ですので、金融機関別に対策を考えるか、自分の属性にあった金融機関を探すか、の二択になります。銀行の融資には、よく五つの原則があるとされています。①公共性、②収益性、③健全性、④成長性、⑤処分性です。公共性とは、物件の安定性と言い換えられます。いわゆる違法建築・反社会勢力の住人などです。また安全で快適な居住空間を提供することが公共性につながるとも言われます。収益性はそのままリスクに見合った金利を徴収する事ができるかです。健全性は既存事業で十分な利益は出ているのかを問いますので非常にシンプルです。成長性は将来の社会構造の変化を見越し、それに対応した事業（物件）であるかを判断します。そして処分性は、不動産の流動性が高いかどうかということになります。常にこの原則に合わせて融資を受けられるかが重要になります。今後は、銀行が融資先を選別するように、堅実な投資家による銀行の選別も、進んでいくと見られています。



今月の特選物件

収益・投資物件

伊東市宇佐美

価格 2,700万円

利回り 13.16%

現在満室



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市宇佐美
- ・交通：伊豆急行伊豆急行線宇佐美駅 徒歩 9 分
- ・建物構造：軽量鉄骨造2階建
- ・築年数：1994年 2 月（築24年）
- ・延床面積：317.98㎡

おすすめポイント

★宇佐美駅まで徒歩 9 分

★生活利便性良し

※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/>

