

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい



VOL

4

☆今月の注目ポイント☆  
～賃貸経営CFの実態～

Presented by



横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索

## ★今月の特集★

特集 1 お世話になります  
管理物件入居率地域1番を目指して

特集 2 今月のトピックス  
賃貸管理コーナー・業界ニュース  
相続相談コーナー・相続税試算  
不動産ソリューションコーナー

## お世話になります

お世話になります。

お客様との「ふれあい」を大切に！

さて今回で、地域のオーナー様向け情報誌といたしまして賃貸経営通信「ふれあい」ですが、今回で4号目の発行となりました。

これからもオーナー様、地域の方々とのふれあいを大切に、少しでも弊社からの情報が、地域のオーナー様の賃貸経営のお役に立てましたら幸いです。

さて、賃貸住宅は繁忙期も過ぎ、これから次期に向けて物件毎に見直しをかけていく時期ですね。今まで見送ってきた補修を思い切って発注したり、お部屋のグレードアップをしたり、賃貸条件の見直しを考えたりといろいろできることがあります。

今後の物件管理についてじっくりと家族でお話をされる機会ととらえて下さるといいかと思えます。

そんな時に、弊社スタッフが力強い味方になれるように考えています。



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## 三枝商事の空室対策 ～管理物件満室を目指して～

### 自社管理物件の優先順位をNo. 1！



どう管理していけばいいのかわからないよ…

お父さん！建物もどんどん古くなるし、どうするの？



おまかせください！



さて、今回のテーマは『築年数30年を迎えた物件のメンテナンス』についてお話させていただきます。皆様がお持ちの物件は築年数何年の物件になりますか？やはり人間もそうですが、30代を過ぎたころから体力が低下したり内蔵が弱くなったり…なんだか疲れやすくなったなー。なんて感じたことはありませんか？構造や手入れの仕方によっては老朽化を遅くすることも出来ますが、お部屋の中も建物の外観もどんなにきれいにしても老朽化は進みます。これはどうすることも出来ないことなのです。

しかし、お部屋の中は設備（水回り・TVインターホンなど）は交換すれば新品になりますが壁の向こう側は素人ではいじることが出来ません。

常に配管は水が流れている状態になりますので年数が経てば配管もサビが発生します。それをそのままにしておくと…健康被害が出たりする場合があります。

うちのアパート・マンションは大丈夫かな？と気になるオーナー様はこの機会に業者による調査をして頂き、今後の賃貸経営の計画の中に盛り込んで考えて頂ければと思います。

さらに詳しく聞きたい！

という方は担当までお問い合わせください。

## 社員紹介



|        |  |
|--------|--|
| 氏名     | 三枝 治恵  |
| 趣味     | 旅行・手芸  |
| 最近の出来事 | 京都の葵祭へ私の母と妹2人の4人で行って来ました。弊社の二宮君のツテで下賀茂神社境内で見る事が出来ました。境内で行われる「社頭の儀」は勅使による御祭文の奏上や御幣物(ごへいもつ)の奉納、さらに、神馬の引き回し、舞人(まいびと)による「東游(あずまあそび)」の舞が奉納されます。平安絵巻そのまま、不思議な空間へ飛び込んだようでした。5月26日は孫2人が通っている鴨居小学校の運動会でした。午前の部最後に低学年のリレー競技があり、その時鴨居小のゆるキャラ“カモるど”が登場しました。鴨居限定のゆるキャラが居たのにはビックリ！ |
| 一言     | 「ふれあい」もVOL4になりました。おかげさまで皆様にご覧いただけているようで、ひと安心しております。これからもお役にたつ情報をお届け出来ます様がんばります！  |

## 今月のトピックス

### 売却の相談が増えています！！

近頃、売却の相談を頂くことが増えています。併せて相続のご相談もあります。年々相続に関して問題が複雑化しているように感じます。相続人の数がかかりいたり、また、外国在住の方、県外在住の方がいて、売却も利用も出来ずに、固定資産税を払い続けるという状況が続いているというケースも発生しています。

持ち主の方がご健在で、相続人の皆さんの仲の良い間は問題は少ないかもしれませんが、しかし、次の相続が発生すると中々そうもいかない状況が多いように感じます。なぜなら、相続が起こる度に共有者の数が増えたり、血の繋がっていない人が共有者に入ってくる可能性が高くなるからです。「とりあえず共有」という考えはトラブルの元と理解しておいた方が賢明だと思います。相続発生前と後では、出来ることが違います！是非、早めの計画をお考えください。

資産税に詳しい各専門家と連携してサポートさせていただきます！





賃貸管理部  
二宮秀一

## 賃貸物件売却のお取り扱いについて

昨年より、近年の投資ブームもあり、またオーナー様の諸事情により、ご所有の賃貸物件の売却のお手伝いをさせて頂く機会が増加しています。  
収益物件の売却は専門的な知識が必要になります。改めて、オーナー様の資産の最大化・最適化を目指す上で、賃貸物件売却に関して必要になる情報をご紹介します。

### 【賃貸物件売却になる場合のタイミング】

#### ①相続時のタイミング

相続の相談を当社でも非常に多く頂きます。相続時に引き継ぎ手がいらっしゃらない場合や納税資金の準備等、ひとえに“相続”と言っても様々な理由が存在します。実際に相続が起きてからでは遅く満足のいく売買に至らない事が多いので、早めにご相談頂く事がポイントです。

#### ②大規模修繕のタイミング

建物は築年数の経過により劣化をしていきます。  
どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際には多額の支出を伴うため売却を検討するタイミングの一つになります。



#### ③ローン金利の減少するタイミング

ローンの金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では年数が経過するほど金利の額が減少するため、経費に計上できる金額が減少し、保有期間中の税負担が増加する。

#### ④減価償却期間の終了のタイミング

不動産所得における経費で大きな割合を占めている減価償却費は、新築木造で22年経過すると終了します。減価償却費がなくなると経費が減少するため、税負担が増加する。  
さらに物件によってはローンが借りにくくなるというデメリットもあります。

オーナー様による事情で、ご売却したケースを調べてみますと、ほぼ上記4点でした。あくまでオーナー様のご資産を上手に活用する事を目的にしていますので、ご売却後は別途新たな物件を購入されたり（組み替える）、納税・贈与対策をされたり、戦略的な売却としてのお取り扱いになっています。

### 【賃貸物件の売値価格設定方法】

#### ①収益還元法（収益還元価格）

年間賃料収入 ÷ 還元利回り  
※還元利回り → 市場や物件毎に投資家が期待する利回り

#### ②原価積上法（積算価格）

土地 → 路線価（+ 公示地価）  
※必用に応じ取引事例価格も考慮  
建物 → 再調達原価を築年に応じて減価償却します。

#### ③取引事例比較法（取引事例価格）

近隣の類似物件の成約事例を比較して調整します。

### 【賃貸物件の売却時にかかる諸経費】

■手残り金額 = 売却価格 - (諸経費 + 税)

A 売却額 \_\_\_\_\_ 円

B 諸経費 \_\_\_\_\_ 円

|        |         |          |         |
|--------|---------|----------|---------|
| ローン残高  | _____ 円 | 抵当権抹消登記費 | _____ 円 |
| 住所変更登記 | _____ 円 | 仲介手数料    | _____ 円 |
| 印紙代    | _____ 円 | 譲渡所得税    | _____ 円 |

A - B = 手残り金額 \_\_\_\_\_ 円

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：管理ご相談窓口

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一



(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

## 賃貸経営キャッシュフローの実態！ ～全国TOPクラスの管理会社82社のオーナーの実態～

株式会社船井総合研究所「資産管理研究会」に参加する、全国82社の会員企業様で行っている、賃貸経営セミナーにて、参加オーナー様にてキャッシュフロー診断させて頂いています。今回は、その全国からランダムに選んだ(極端なケースは除く)物件のキャッシュフロー診断データを平均化する事で、改めて現在の賃貸経営の実情を紐解いてみました。ぜひご自分の所有物件でのキャッシュフローより比較して頂きたいと思います。

### 【調査結果】

| キャッシュフロー分析まとめ  |        | 平均          |
|----------------|--------|-------------|
| 総居室数           |        | 17.37       |
| 空室数            |        | 1.65        |
| 平均家賃           |        | ¥63,836     |
| 総潜在家賃収入        | GPI    | ¥14,960,616 |
| ▲空室ロス          | -      | ¥1,413,052  |
| 実質家賃収入         | NGI    | ¥13,547,564 |
| ▲運営費用          | OPEX   | ¥3,551,190  |
| 営業純利益(NOI)     | NOI    | ¥9,996,374  |
| ▲年間返済額         | ADS    | ¥8,912,239  |
| 税引き前CF         | BTCF   | ¥2,569,508  |
| 空室ロス率          | 10%以下  | 9.84%       |
| 運営費用率(OPEX率)   | 20%以下  | 25.18%      |
| 営業利益率(NOI率)    | 70%以上  | 64.97%      |
| 税引き前CF率(BTCF率) | 15%以上  | 22.25%      |
| 返済倍率           | 130%以上 | 158.31%     |
| 損益分岐点          | 75%以下  | 67.90%      |

※返済倍率は残債が残っている物件のみの平均

#### ①空室ロス

「空室ロス」基準 = 総潜在収入の10%以下  
結果平均値：9.84% (適正内)

- ・総物件の約30%(9棟)の物件が基準値外
- ・空室平均は年間1.65室と比較的低い
- ・空室ロス率が15%を超えると全体的に危険兆候
- ・空室ロスが高いオーナーは診断しづらい?

#### ③営業利益率

「営業利益率」基準 = 総潜在収入の70%以上  
結果平均値：64.97% (適正外)

- ・63%の物件が基準外
- ・運営費用率と反比例する傾向がやはり高い
- ・最高は83.1%、最低は0.14%(節税?)
- ・営業利益率が80%越えの優良物件(13%)の空室ロスの平均は約4.68%

#### ⑤返済倍率 「返済倍率」基準

= 営業利益 ÷ 返済額が130%以上  
結果平均値：平均値：158.31% (適正内)

- ・最高：685.23%、最低：65.13%
- ・返済倍率が低い事によって、損益分岐の比率が100%を超えてしまう物件も
- ・20%の物件で返済が終了している
- ・借入の残る物件の41%で基準値外

#### ②運営費用率

「運営費用率」基準 = 総潜在収入の20%以下  
結果平均値：25.18% (適正外)

- ・中でも修繕費が占める割合が比較的高い
- ・築年数の古い物件の割合が高め
- ・比率が高い事は管理会社にとって提案の成果?
- ・借入の無いオーナー様は比較的高い傾向  
⇒比率を高める必要が有る

#### ④税引き前CF率

「税引前CF率」基準 = 総潜在収入の15%以上  
結果平均値：22.25% (適正内)

- ・借入の終了した物件の平均：46.42%
- ・借入の無いオーナーは高い比率が出やすい
- ・全体の約13%の物件がキャッシュアウト
- ・キャッシュアウトした全物件で返済倍率も基準外
- ・入居率100%でも年間-46,000円の赤字物件も

#### ⑥損益分岐点 「損益分岐点」基準

= (運営費用 + 年間返済額) ÷ 総潜在収入の75%以下  
結果平均値：67.90% (適正内)

- ・最高：20.31%、最低：112.68%
- ・借入の終了した物件の平均：42.19%
- ・36%の物件が損益分岐点を割っている

#### 【戸数】

平均戸数：17.37戸  
最高戸数：94戸  
最低戸数：2戸  
平均家賃：63,838円



#### 【税引き前CF】

税引き前CFベースで・・・  
最高額：¥12,246,000  
最低額：-¥3,572,575

#### 【気付き】

キャッシュフロー分析がされている物件は、比較的大型な物件が多く家賃も高く入居率も高い?  
⇒優先順位が付けられている?  
⇒CF診断をするオーナーの特性

ご自身のキャッシュフロー診断をしてみたい方、お気軽にご相談ください。

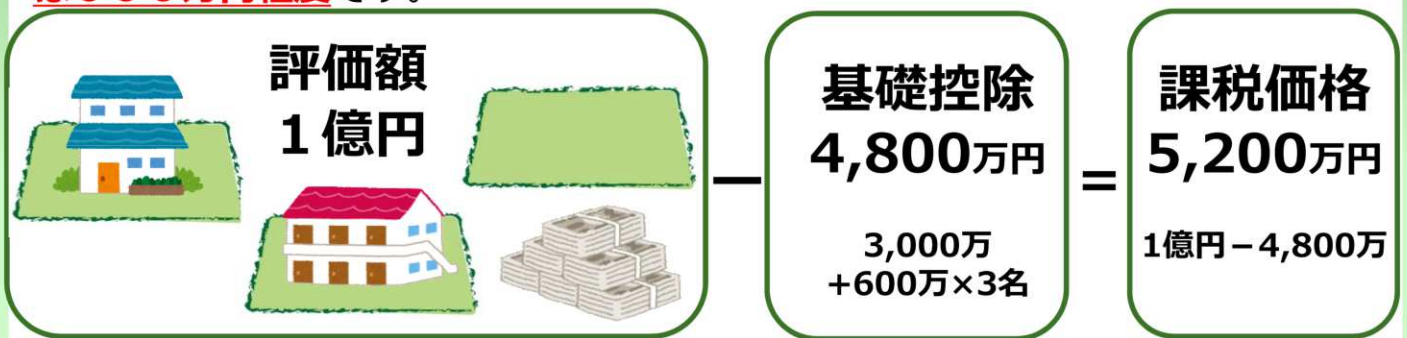
## 相続相談コーナー

### Q. 相続にあたって、どんな対策をすれば良いのでしょうか？

(母が今の住まいと土地、アパートを1棟所有しており、父は他界しております。私と弟が2名の3人兄弟です。数年前に税理士に相談した際、「1億円程度の評価額？」と言われ、そんなに高いのか、と少し不安です。兄弟も1年に一度会う程度です。預貯金はそんなに多くはないようです。)

### ① まずは相続税の試算をしましょう

今回は**ご兄弟3名**でお母様の財産を相続するケースです。**預貯金やその他の資産がほとんど無く、1億円の評価額**ということであれば、概算で**相続税の総額は600万円程度**です。



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 |

### 相続税額

**630万円**

1人あたりの法定相続分  
5,200万円 ÷ 3 = 1,733万円  
一人あたりの相続税額  
1,733 × 15% - 50万円 = 210万円

ただし、今の評価額や預貯金・その他の資産によって、金額は大きく変わるので、注意が必要です。

### ② 分け方をご家族で検討しましょう

今のままでは  
分けられない!?



今のままでは、公平に分けられません。トラブルにならないためには共有は避け、現金化する、不動産ごとに相続するなどの話し合いを持ちましょう。

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一

# 不動産ソリューションコーナー

## 10年後の賃貸経営の収益を考える～キャッシュフロー「現金経営」のススメ～

年数が古くなったアパートをどうしていくか？

オーナー様の思いや、ご家族の背景によっても変わりますが、しっかりした指標が必要です。そのために、ご自身の物件の、「キャッシュフロー」を出すことが、一つの目安になります。

あなたの物件は、どんな数字になるでしょうか？実際に、あるアパートのキャッシュフローを見てみましょう。下図は、あるアパートの1年後、5年後、10年後、までの合計の、税引前までの現金の流れをシミュレートしたケースです。中期的な経営を考えると、この中で大事なことは、「いくら現金が残るのか知ること」です。累計の手残りとお売却額に注目してみると…

現金の流れ

|                    | 1年後         | 5年後         | 10年後        | 10年間累計      |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 適正賃料               | ¥3,384,000  | ¥3,250,657  | ¥3,091,342  | ¥32,357,106 |
| 現況満室賃料             | ¥3,666,000  | ¥3,462,775  | ¥3,290,523  | ¥34,527,150 |
| 賃料差異①(現況)          | ¥282,000    | ¥212,118    | ¥199,180    | ¥2,170,044  |
| ★総潜在賃料収入(PRI)      | ¥3,384,000  | ¥3,250,657  | ¥3,091,342  | ¥32,357,106 |
| 空室ロス               | ¥564,000    | ¥541,776    | ¥515,224    | ¥5,392,851  |
| 賃料差異②(入替時)         | ¥0,000      | ¥0,000      | ¥0,000      | ¥0,000      |
| 未回収損               | ¥282,000    | ¥270,888    | ¥257,612    | ¥2,696,425  |
| ★実効賃料収入(ERI)       | ¥282,000    | ¥270,888    | ¥257,612    | ¥2,696,425  |
| 雑収入                | ¥158,700    | ¥152,447    | ¥144,975    | ¥1,517,456  |
| ★総営業収入(GOI)        | ¥3,260,700  | ¥3,132,215  | ¥2,978,706  | ¥31,178,137 |
| ★運営コスト(OPEX)       | ¥559,058    | ¥537,029    | ¥510,709    | ¥5,345,597  |
| ★営業純利益(NOI)        | ¥2,701,642  | ¥2,595,187  | ¥2,467,997  | ¥25,832,540 |
| ★年間借入金返済(ADS)      | ¥0,000      | ¥0,000      | ¥0,000      | ¥0,000      |
| ★税引前キャッシュフロー(BTCF) | ¥2,701,642  | ¥2,595,187  | ¥2,467,997  | ¥25,832,540 |
| ★所得税住民税等(TAX)      | ¥0,000      | ¥0,000      | ¥0,000      | ¥0,000      |
| ★税引後キャッシュフロー(ATCF) | ¥2,701,642  | ¥2,595,187  | ¥2,467,997  | ¥25,832,540 |
| ★累計手残り             | ¥2,701,642  | ¥13,240,734 | ¥25,832,540 |             |
| 表面利回りからの<br>収益還元法  | 8%          | ¥42,300,000 | ¥40,633,211 | ¥38,641,780 |
|                    | 9%          | ¥37,600,000 | ¥36,118,410 | ¥34,348,248 |
|                    | 10%         | ¥33,840,000 | ¥32,506,569 | ¥30,913,424 |
|                    | 11%         | ¥30,763,636 | ¥29,551,426 | ¥28,103,112 |
|                    | 12%         | ¥28,200,000 | ¥27,088,807 | ¥25,761,186 |
|                    | 13%         | ¥26,030,769 | ¥25,005,053 | ¥23,779,557 |
|                    | 14%         | ¥24,171,429 | ¥23,218,978 | ¥22,081,017 |
| 15%                | ¥22,560,000 | ¥21,671,046 | ¥20,608,940 |             |

今後の課題は…

- ①空室ロスが多く基準値を大きく超える損失が発生している → **累計空室損 539万円**
- ②賃料差異が大きく、将来の賃料下落リスクがある → **年間最大 57万円**
- ③将来10年間である程度の累計手残りが予想される → **累計想定 2,043万円**
- ④今後10年間賃貸し続ける場合、大型修繕が予想される → **費用想定 1,000万円**
- ⑤現状での売却の場合、利回りは10%程度、10年後は15%程度が想定される

この物件の場合、10年後の手残りは2,000万円ほど、という推測になりますが、実際に良い経営を続けるには大型修繕など約1,000万円程度の費用がかかることが見込まれるので、実は1,000万円ほどしか残りません。また10年後に売却すると、約2,000万円でお売却見込みなので、合計3,000万円残る、ということになります。一方で、今売却すると3,400万円程度ですので売却したほうがリスクは少ない、ということになります。整理すると右図の通りです。このオーナーさんは将来のキャッシュフローを考え、売却を選択しました。手元に残る金額で選択も変わります。皆様もキャッシュフローを活用して下さい。

10年後より今売却した方が手残りが多い！

- **現在の売却価格：3400万円**
- 10年後の売却価格：**合計：3,000万円**
  - ・手残り：2,000万円・大型修繕費用：▲1,000万円 → 実質手残り：1,000万円
  - ・売却価格：2,000万円

# 店舗紹介



有限会社 三枝商事

私たちは不動産を通じて  
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために  
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

## ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：「サエグサ通信」事務局  
TEL:045-931-1729

担当：二宮秀一  
FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索