

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい



☆今月の注目ポイント☆
～借家の新設着工数の変化～

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・相続対策

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。



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

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います。

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。

三枝商事の空室対策 ～管理物件満室を目指して～

こんにちは、三枝商事管理営業部 二宮秀一です。
今回お話しするのは「**健康診断**」をテーマにしたお話しです。

今年も健康診断の通知が届きました。私自身も身体のことをだいいぶん考える歳になりました（汗）
こうして健康診断の通知が来て病院を受診したり、ご自分の身体のことなら体調の変化などで分かるかと思えます。しかし、ご自分がご所有している物件の健康状態はどうでしょうか？
見た目ではなかなかわからない病気（欠陥）があるかもしれません。

これをお読みのオーナー様は定期的に外壁塗装はしてますか？また、配管等の検査はどうでしょうか？

なかなかご自分の物件を見ないオーナー様は特に、建物の状態を詳しく調べるきっかけや気づきが少ないので、何か事故（水漏れ・排管のサビ・外壁の剥れ など）が起こってからアタフタと対応することが比較的多いです。しかし、一口に外壁塗装といってもお金が掛かることなので簡単に決断することは難しいかと思えます。

しかし、そのままにしていたらどんどん状態は悪くなりますし今、繁忙期もあけて少し時間自由に使えるようになっているこの期間中にぜひ、建物の健康診断をしてみたいかがでしょうか？

現状を知ることがとても大事です！

☆ご自分の物件もチェックしてみてください。



○**シーリング材の劣化**
この隙間から雨が侵入して雨漏りになることも。



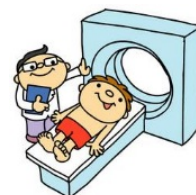
○**チョーキング現象**
外壁を手で擦ってみて色が移るようだったら外壁塗装のサイン！



○**外壁塗装の剥れ**
パリパリになって剥れてしまい、見た目もどんどん悪くなります。



○**クラックの発生**
地震や経年劣化など様々な原因で起こるヒビ割れ。



社員紹介



氏名	小林 優子 ※1月にショートヘアーになりました！
入社日	平成20年4月
趣味	寝ても覚めてもバドミントン！（笑） 休みの日はバドミントンの練習をしています。 試合中に両ひざの前十字靱帯を切る大ケガもしましたがそれでも辞められず写真のように頑丈なサポーターを付けて日々、練習してます。
一言	入社してから10年が経ちました。 たくさんの経験を得て少しは成長できたのかな？ 今後も少しでもみなさんのお役にたてるよう頑張っていきますのでよろしくお願い致します。

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。相続人の数がかなりいたり、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

戦略的に経費を使い物件再生と節税効果！

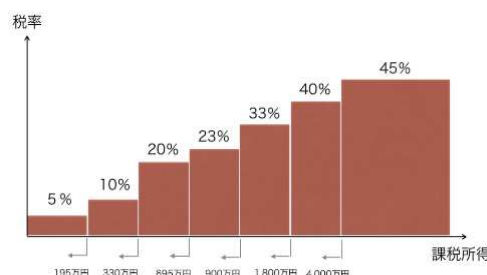
全国の先進的な賃貸管理会社が集う(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会の先月のテーマは「戦略的に経費を使って、物件価値を向上させる！」でした。下記は講座の抜粋です。

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。

● 平成27年以後の所得税税率



- ・ 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

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。

【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

貸家の新築着工数は、増え続ける！？ ～貸家新築着工数は減少傾向、それでも建ち続ける理由～

国土交通省は4月末日、平成29年度の住宅新築着工数を発表しました。賃貸住宅の新築着工数は41万355戸と、前年度比に比べ4%減で、およそ3年ぶりに減少しました。貸家の新築着工数を、大きく地域別でみると、首都圏は14万8557戸で前年度比3.4%減、中部圏は3万9736戸で2.9%減、近畿圏は5万8442戸で2.4%減でした。地方都市での減少は激しく、20%以上の減少の都市も出ています。



(株)船井総合研究所
不動産支援部 上席コンサルタント
松井 哲也氏

ただし、2016年に震災が起こった熊本県は6350戸で同22.9%増と、全国にて唯一20%を超え、新築着工数が増えていました。これらの貸家の新築着工数が減少している原因は、2017年から始まったアパートローンの引き締めによる影響が大きく寄与し、着工数が減少していると考えられます。マイナス金利政策で、低金利融資が続く中、収益用不動産の購買需要の高まりに合わせ、都市圏を中心に新築物件の開発が進んでいます。

金融庁によると、2016年に全国の金融機関が新規に貸し出した不動産融資額は、前年を15.2%上回る12兆2,806億円となり、統計がある1977年以来、過去最高となりました。内訳をみると、アパートローンなどの「個人による貸家業」の項目も堅調でした。対して2017年は前年比5.2%減の11兆7,143億円に下がりました。金融庁が金融機関への立ち入り調査の方針を示す「考査の実施方針」の2017年度版には、不動産向け融資のリスクを点検する旨が示されていました。事業性を見極めた適切な融資を行うよう地銀を中心とする金融機関に通告がなされた結果、審査基準が厳しくなっています。

下記の表をご覧ください。平成30年の数値がまだ出ていませんので、最新推移は出せていませんが、平成21年～平成25年の直近5年間の全国貸家数（実際に存在する数）と同じ時期での全国新築貸家数の推移を調べてみると、驚くべき点がありました。**新築で建築されている数に対して、実存する貸家の数がかなり少なかったのです。**666,200戸が5年間の間に解体されて（賃貸経営を辞める）いる事が予測されました。逆にその分、より新築での貸家数も必要であることが分かります。

近年見られる相続対策の活発化や、築年数の古い物件での建替需要など、決して貸家の新築着工がなくなるわけではありません。将来予測では、新設住宅着工戸数は、全体で見ると2016年度の97万戸から、2020年度には74万戸、2025年度には66万戸、2030年度には55万戸と減少していく見込みではありますが、2030年度には持家18万戸、分譲11万戸、貸家（給与住宅を含む）25万戸となる見込みです。今の増え方の約60%には落ちますが、2030年になっても貸家建築は必要性の高いものになっています。

改めて、ご自身の現状、将来に合わせて、地域で将来予測ができ、長年にわたり入居率、家賃を維持できる、資産管理会社での企画・建築の計画をお勧めします。

【全国での借家数と新築貸家数推移の矛盾】

国土交通省「住宅土地統計調査」より算出

	H10	H15	H20	H25
借家総数	20,250,000	20,840,900	21,896,800	22,810,700
居住あり	16,730,000	17,166,000	17,770,000	18,518,900
うち民営借家	12,049,800	12,561,300	13,365,500	14,582,500
居住なし	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800
空室率	17.4%	17.6%	18.8%	18.8%
持ち家居住	26,467,800	28,665,900	30,316,100	32,165,800

	H6～H10	H11～H15	H16～H20	H21～H25
持家	2,664,092	2,053,964	1,715,014	1,561,839
貸家	2,760,700	2,185,615	2,419,317	1,580,100
給与住宅	121,611	52,268	46,997	40,500
分譲住宅	1,722,754	1,637,554	1,688,547	1,116,036
計	7,269,157	5,929,401	5,869,875	4,298,475

『貸家・直近5年数値増減』

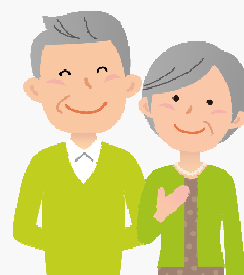
- ・貸家居住あり（H21～25）
+748,900
- ・貸家居住なし（H21～25）
+165,000
- ↓
- ・貸家新築着工数（H21～25）
+1,580,100

※貸家解体想定数（H21～25）
- 666,200

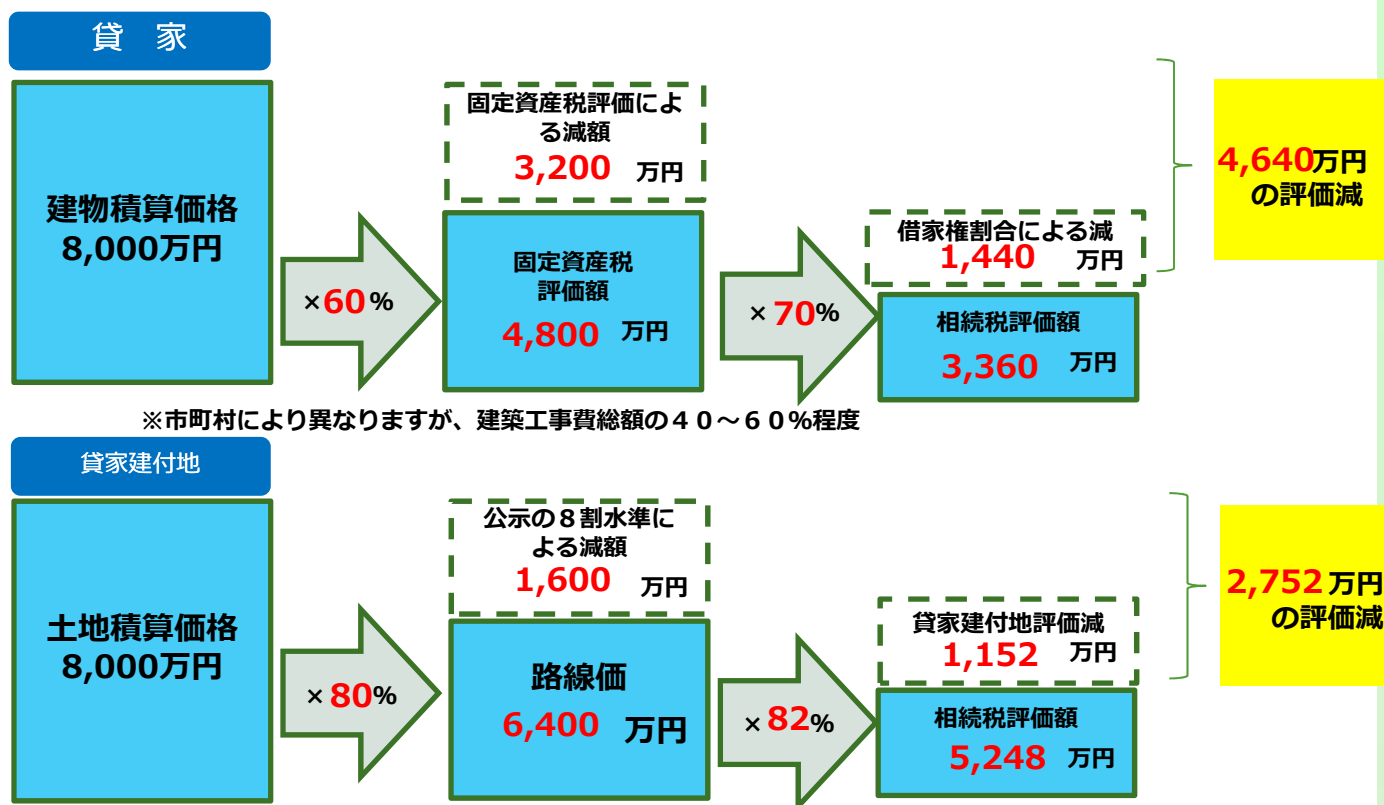
相続相談コーナー

Q. なぜアパートを所有することが相続対策になるのですか？

A. アパートについては、アパート（貸家）、アパート用地（貸家建付地）特有の評価方法が適用され、評価が下がる為です。



実際のケースを見てみましょう。下記はあるアパートの評価の例です。Aさんは、**建物の積算価格8,000万円、土地の積算価格8,000万円**のアパートを所有しています。単純に積算価格を足すと1億6,000万円となりますが、**相続時の評価額は建物と土地の合計1億6,000万円となるわけではありません。**下記のように積算価格から、建物であれば固定資産税評価額による減額、借家権割合による減額、という形で相続時の評価額は下がります。土地についても同様に、そもそも国が定める路線価は一般的な取引価格より低く、さらに貸家建付地という評価減が活用され、評価が低くなります。



結果、本来積算価格が1億6,000万円の積算価格のAさんの相続財産は、相続時の評価としては、建物3,360万円、土地5,248万円、合計8,608万円となり、7,392万円の評価減となります。評価が下がることで、支払うべき相続税も少なくなりますので、相続税の節税対策に有効な方法と言えます。

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。

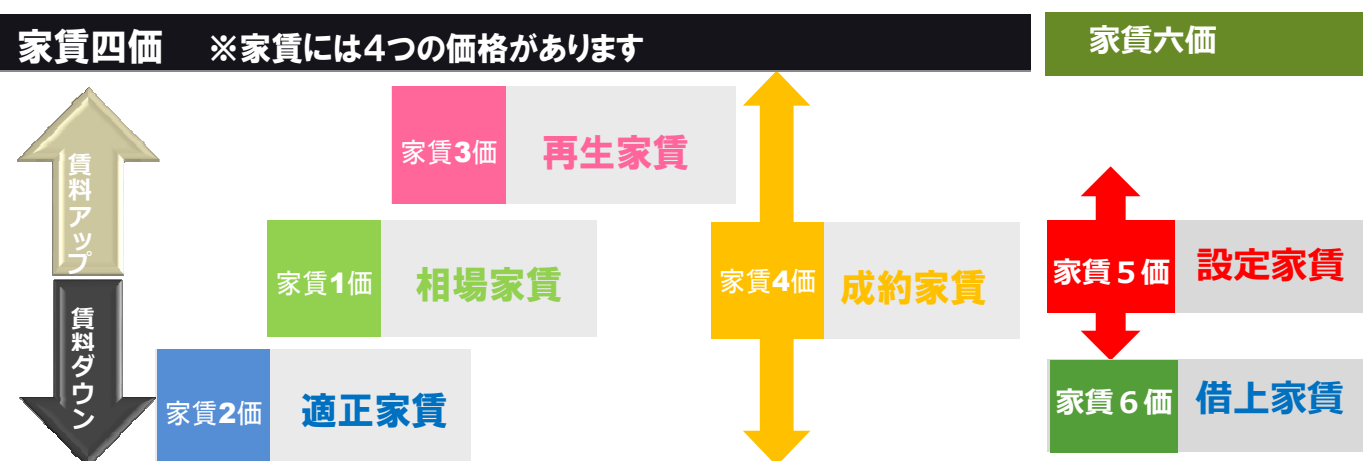
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一

～意外と知らない管理契約とサブリース契約の違い～

ここで知って頂きたいのは、下記の表です。実は、家賃には複数の考え方があります。一般的な貸し方では、家賃四価と言われ、実際にオーナーの収入になるのは、『4 価』の成約家賃です。サブリース契約の場合、成約価格より低い設定で『設定家賃（5 価）』があり、オーナーに支払われるのは『借上げ家賃（6 価）』となります。



オーナー様ご自身が物件を理解し、
対策を打つことで収益の悪化は防げ
ます。ぜひ、ご自身の家賃から見直
してみてください。

	号室	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
A	101													
	102													
	103													
B	201													
	202													
	203													
C	101													
	102													
	103													
D	105													
	201													
	202													
E	203													
	205													
	101													
F	102													
	103													
	105													
G	201													
	202													
	203													
H	205													
	101													
	102													

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 0 0 分～午後 6 時 0 0 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 担当:二宮秀一
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索