

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

VOL 9



☆今月の注目ポイント☆
～「賃貸ホームステージング」のご提案～
～民事信託を活用した実家売却信託～

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

師走の慌ただしい季節となりましたが、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

1 1月の終わりに弊社の社員旅行で伊勢へ参りました。行先は、社員が決めたのですが、伊勢へ行ったことのないものが7人中6人もいましたので、珍しくすぐに決定。初めて伊勢神宮を参拝し、感激いたしました。

「一生に一度は行きたい美し国の伊勢神宮」という観光用のポスターを見た記憶がありますが、「日本人であれば一生に一度は行かなければならない聖地、伊勢神宮」という思いが自然とこみ上げて参りました。

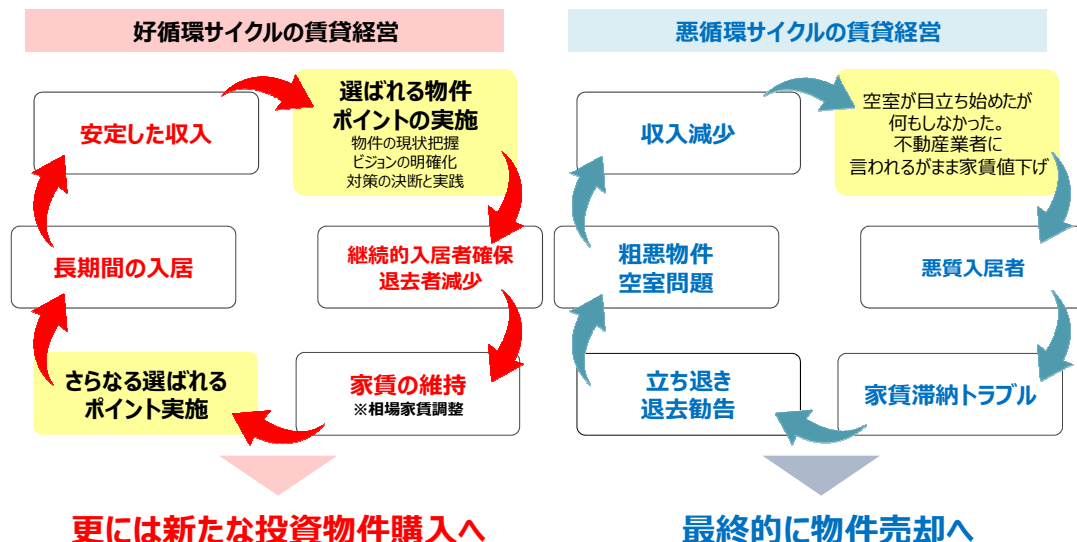


(有)三枝商事
代表 三枝 信之

1泊2日の旅行です。参拝する順番・方法等全く知りませんでしたが、旅行好きの二宮君（伊勢は3回目とのこと。）にレクチャーしてもらいスケジュールを立てました。移動は、電車・バス・徒歩のみです。初日：夫婦岩と二見興玉神社→外宮→内宮近くの宿・おかげ横丁
2日目：朝6時 内宮→旅館に戻る→おかげ横丁→猿田彦神社→月夜見宮お陰様で2日間合計45,000歩です。お腹がへこんだかな～
外宮・内宮の最初の鳥居を超えた時、空気が変わったような別の世界に入り込んだ気がいたしました。そんな日本最大のパワースポットで祈願したのは、もちろん会社の発展と皆様のご健康。それに空室が早く満室になるようお願いして参りました。

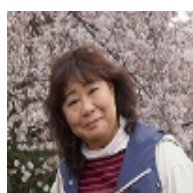
今年も一年お世話になりまして感謝申し上げます。どうぞ良いお年をお迎えくださいませ。

三枝商事の空室対策 ～好循環賃貸経営の考え方～

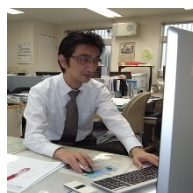


好循環賃貸経営とは三方良し。物件の価値を上げて、入居者・オーナー様・物件にとって良い経営を目指しましょう！

賃貸管理スタッフのご紹介



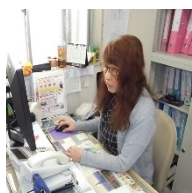
三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Yosikazu



二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美
Kubota Mayumi



田谷 まみ子
Taya Mamiko



小林 優子
Kobayashi Yuko

いつもお世話になっております！

入居者が求める設備ランキング

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」TOP10	
単身者向け	ファミリー向け
1位 インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN) 4年連続1位。入居してすぐ使えることで導入手続の手間を省ける点が好評。	1位 インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN) 今や1人1台、家族で使うスマートフォンはデータ容量を気にせず使える無料プランが人気。
2位 宅配ボックス 不在時の多い単身者に人気。近所路上から2年連続上位キープ。	2位 追っだし機能 遠く離れた住居に異なるファミリー層に人気の高い機能。
3位 エントランスのオートロック セキュリティが重要視される。また、家賃アップの要因。	3位 エントランスのオートロック 小さい子どものいる家庭からの要望が多い。
4位 ランク外 備え付け家具・家電	4位 宅配ボックス
5位 浴室換気乾燥機	5位 システムキッチン
6位 ホームセキュリティ	6位 ホームセキュリティ
7位 独立洗面化粧台	7位 ガレージ(屋内/屋外)
8位 防犯カメラ	8位 ウォークインクローゼット
9位 ウォークインクローゼット	9位 浴室換気乾燥機
10位 システムキッチン	10位 ランク外 太陽光パネル(入居者個別売電)

「この設備がなければ入居が決まらない」TOP10	
単身者向け	ファミリー向け
1位 室内洗濯機置き場 駅近の限られた敷地の中で洗濯機を置く場所を確保したいと求める方が多い。	1位 室内洗濯機置き場 駅近の限られた敷地の中で洗濯機を置く場所を確保したいと求める方が多い。
2位 TVモニター付きインターホン 近所迷惑防止とセキュリティ向上に効果的。	2位 独立洗面化粧台 ファミリー層では設置されていることが条件。高層階でも設置できる。
3位 独立洗面化粧台 バストイレとは別にほしいという要望が多い。	3位 追っだし機能 小さい子どものいる家庭からの要望が多い。
4位 洗濯機能付き便座	4位 TVモニター付きインターホン
5位 インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)	5位 洗濯機能付き便座
6位 エントランスのオートロック	6位 システムキッチン
7位 備え付け照明	7位 エントランスのオートロック
8位 宅配ボックス	8位 インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)
9位 ガスコンロ(二口/三口)	9位 ガスコンロ(二口/三口)
10位 システムキッチン	10位 エレベーター

全国賃貸住宅新聞社が「入居者に人気の設備ランキング2018」を発表しました。全国の不動産会社に対し「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」、「この設備がなければ入居が決まらない」の項目でアンケート調査を行なった結果がランキング形式で紹介されています。内容は単身者向け、ファミリー向けに分けたものになっています。上記の表を参考にすると、入居者に対して抑えるポイントは2点あります。

- 賃貸物件のWEB環境の整備は**“当たり前”**
 - **“安心・安全・便利”⇒実家仕様の快適さを求める**
- 繁忙期直前のこの時期ですが、上記の2点とご自身の物件とを比較して、対策をして頂ければと思います。

おすすめサービス

当店だけの新入居プラン

ZERO(ゼロ)チンタイ

はじめました。

**敷金・礼金
保険料・保証料
仲介手数料
一切不要**

敷金・礼金・保険料・保証料・仲介手数料
入居時に不要です！
原状回復費もゼロです！

～今までにない、新しい賃貸のカたち～

ZEROチンタイ (敷料50,000円の場合)

通常の場合	ZEROチンタイ
敷金	0円
礼金	0円
保険料	0円
保証料	0円
仲介手数料	0円
原状回復費	0円
敷料	50,000円
合計	50,000円

なんと約200,000円お得！

新商品「ZEROチンタイ」のご案内

繁忙期前のこの時期に募集条件の見直しはいかがでしょうか？
ここ1～2年、入居希望者のニーズが**“大きく変化”**しています。
これまでのような募集条件では、問合せさえ取れなくなっています。

そんな中で、いま一番決まりやすいのは、**「入居時費用のかからない物件」**です。

これまでは、一部の管理オーナーの物件で、先行して**「入居時費用ゼロキャンペーン」**を実施してまいりましたが、**とても人気の高い物件**となっております。

弊社で管理を頂いているオーナーだけに限定してご案内をいたしますが、ご興味のある方はぜひお問い合わせください。

お問い合わせは→TEL:045-931-1729



賃貸管理部
二宮秀一

繁忙期直前。低コストで出来る空室対策！ 「賃貸ホームステージング」のご提案

ホームステージングという言葉を知っていますか？
現在、不動産の業界では、急速に導入事例が増えています。ホームステージングとは、居室の片づけや掃除、家財梱包・整理収納を施すとともに、インテリア演出などで室内を見栄えの良い空間にする技術です。

売却予定の中古住宅や、賃貸物件の空室の内見に導入することで、訪れたお客様が実際の生活空間をイメージしやすくなるというものです。代り映えしないガラとした住空間を内見のお客様に見せてもなかなか反応がなかったのが、ホームステージングを施した部屋を紹介すると、イメージが湧き成約につながるケースが多いと言われます。空き室・空き家の効率的な賃貸成約や中古物件の売却でも役立つとして住宅・不動産業界で注目を集めています。

ホームステージングのプロを輩出する動きも活発です。日本ホームステージング協会では、認定資格「ホームステージャー」の育成に取り組んでいます。今年3月末現在、認定ホームステージャーは1000人を突破したそうです。1年間で約10倍にまで膨らんでおり、2017年度には2000人を超えたそうです。

実際、住宅・不動産事業者の導入が相次いでいます。新築分譲の、マンションのモデルルームや、一棟モデルハウスにもホームステージャーの提案を取り入れることで同様の効果も出てきているようです。



昨今、賃貸住宅のオーナー様から、保有物件を売却したいといった相談が増えていますが、収益物件の売却においても、ホームステージングにより室内にオシャレな家具や装飾を施すことで、早期の売却につながると考えています。まだ中古住宅の売却での取り組みが圧倒的に多いですが、賃貸住宅オーナー様が、見合ったコストの中で、賃貸住宅の集客活動にも、さらに応用できると考えられます。



私事ではございますが、11月13日に結婚式を挙げました。会社から花束と手作りのぬいぐるみ(治恵さん作)を貰いました。これからもよろしくお願い致します。



(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

国土交通省・消費者庁・金融庁の連名で サブリース契約の注意喚起発表！

10月26日に、国土交通省・消費者庁・金融庁と連携しアパート等のサブリース契約に関連して、賃料減額などのトラブルが多発していることを受け、オーナーや入居者向けに、契約内容への注意喚起や、相談窓口設置などが公表されました。今回の注意喚起は、昨今問題になっていた投資用不動産向け融資での顧客保護の観点も含まれていまして、あらためてサブリース契約の在り方を問う問題提起にもなっています。

不動産業者、金融業者の不正、虚偽の行為が発端にはなっていますが、賃貸住宅を所有する、また建築を予定しているオーナーさん向けに、何を注意すべきなのかのポイントを解説したいと思います。

【オーナー様の注意点】

①賃料が変更になる場合があります

ほとんどのサブリース契約では、定期的に賃料を見直すことになっています。「家賃保証」とうたわれていても、入居状況の悪化や近隣の家賃相場の下落により賃料が減額する可能性があります。また「空室保証」とうたわれていても、入居者の募集時に賃料支払の免責期間が設けられている場合があります。借入返済との関係がありますので返済額と入金額の実態を常に確認することをお勧めします。

②契約期間中でも解約されることがあります

「30年一括借り上げ」とうたわれていても、契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。

③契約後の出費もあります

サブリース業者が賃貸住宅を使用する為に必要な修繕費用を求められる場合があります。最も大きいのが老朽化等による、建物や設備の修繕費用です。また賃貸住宅に対する固定資産税は所有者であるオーナーの負担となります。出費の項目を抑えていく必要があります。

③基準となる契約書と自身の契約書を比較確認してください

国土交通省推奨の「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」があります。詳細項目にわたり、自身の契約書と比較をして、イレギュラーな部分がないか確認をお勧めします。サブリース業者からは、必ず重要事項の説明を受ける事もお勧めします。

【業者さんの“提案キーワード”にご注意ください】

①今のまま何もしないと、大変なことになりますよ！

確かに何もしていない方も見受けられます。大事なものは物件への空室対策・家賃UP対策や、利益増加策の具体的な方法論を実行する事です。サブリースをする事が解決策ではありません。

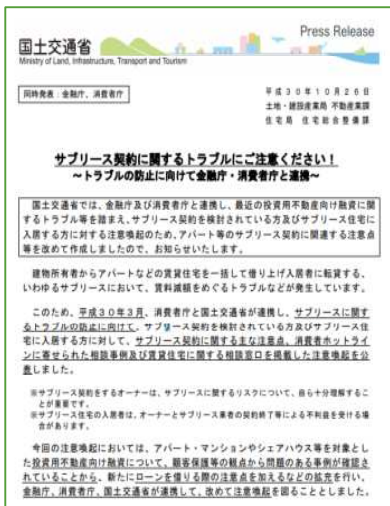
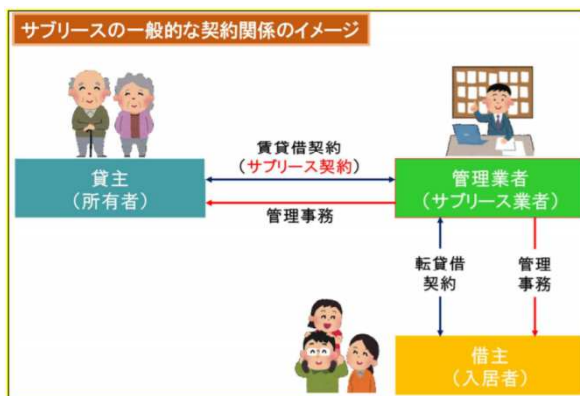
②賃貸経営に関して〇年のキャリアを持っています。建築から管理までトータル運営します！

証拠になる実態があるかが重要です。扱っている物件入居率がどのくらいで、具体策、成功実例があるかがポイントになります。

③家賃保証、空室保証をつけますから安心ください！

保証内容は後々変わってくる可能性が高いです。やはり保証する事が安心ではなく、成功実例があり、具体的な方法論の実行が重要になります。

空室対策、家賃UP対策、利益増加策の成功事例や、実績のある不動産管理会社はあります。パートナー企業として見極め、あくまでご自身が当事者になって賃貸経営を進めていかれる事を願います。



相続相談コーナー

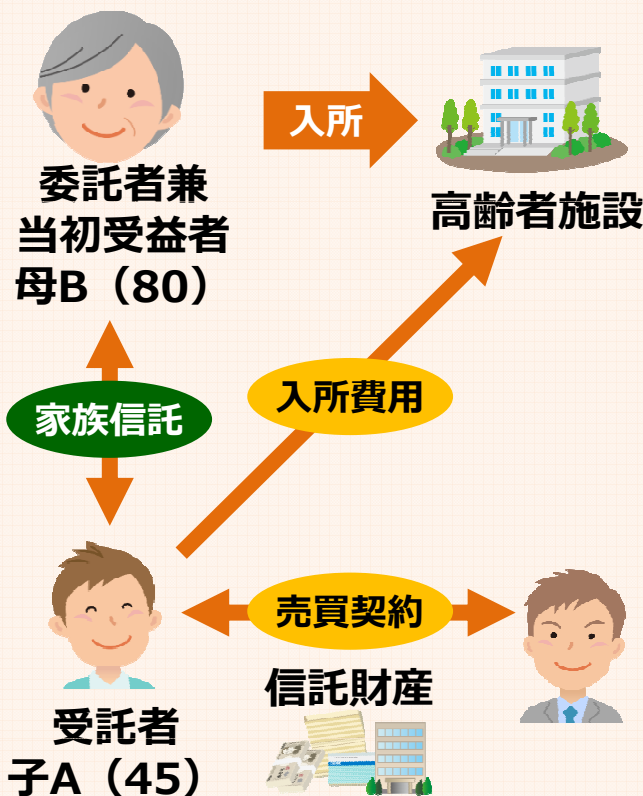
Q. 実家で暮らす高齢の母(80歳)の施設入所費用を実家の売却で捻出できないでしょうか？資金の余裕がなく、母が認知症になる前になんとかしたいのですが。

A. 民事信託を活用した実家売却信託、という方法があります。

家族間での民事信託を利用することで税制面でも有利に進められる可能性があります。民事信託を利用した場合、有利になる点を踏まえてみましょう。

民事信託を利用した場合（実家売却信託）

お母さんを委託者兼当初受益者、息子さんを受託者とし、信託財産を自宅不動産と若干の金銭とする家族信託契約を締結すると・・・



- ① 家族信託設定時の課税は登録免許税（通常移転の約1/5）のみで、不動産取得税および譲渡所得税は一切発生しない
- ② お母さんが認知症になっても、息子さんが受託者の権限で自宅不動産を売却し、金銭信託に変換することが可能
- ③ 信託財産の売却はお母さんに対する課税となるので、居住用不動産の売却として、3,000万円特別控除の特例を使うことができる
- ④ 相続が発生した場合、お母さんの相続として相続税が計算されるので、小規模宅地等の特例が使える
- ⑤ 相続の際、遺言執行や遺産分割協議等が一切不要で、即時に二次受益者に受益権が移動する

上記のように信託制度を上手に活用することで将来の相続まで考えた対策が可能になります。ぜひご検討されてはいかがでしょうか？

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

物件再生で収入アップ！ポイントを抑えましょう。

古くなった物件をいつまで持たせるのか？物件をより良い状態に保ちたいけど、どこまでお金をかけていいのかわからない。そんな場合の大事な投資判断のポイントをお伝えします。

リノベーションを行う投資判断（設備と効果）のポイント

下の表は、空室期間が長く続く、Aさんの物件の状況です。家賃が5.2万円の物件ですが、8ヶ月間空室の状態・・・家賃を5.9万円に上げて、1ヶ月で入居が決まったらどうなるかを試算してみました。

Aさんの物件の5年間の収入比較

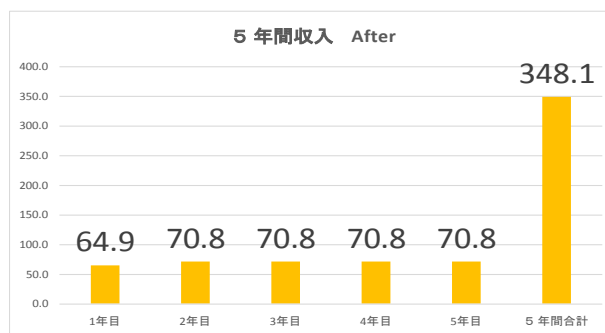
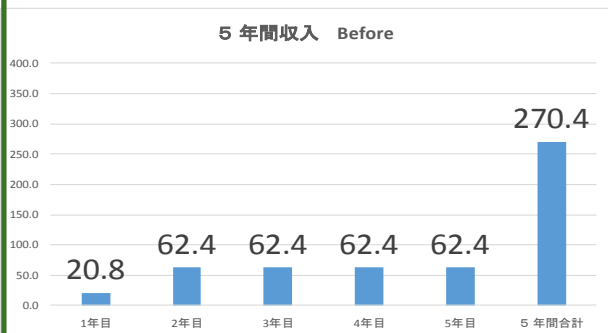
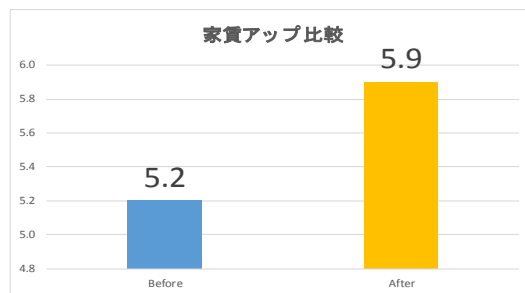
物件名：

金額単位：万円

	Before	After	アップ率	アップ額
家賃設定	5.2	5.9	113.5%	0.7
空室期間（月数）	8	1		

Before	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	5年間合計	稼働率
年間収入	20.8	62.4	62.4	62.4	62.4	270.4	86.7%
After	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	5年間合計	稼働率
年間収入	64.9	70.8	70.8	70.8	70.8	348.1	98.3%

5年間の家賃増収額 77.7



リニューアル節税効果（家賃増収額分でリニューアル工事をした場合）

所得税・住民税率	15%	20%	33%	43%	50%	55%
節税効果額	11.7	15.5	25.6	33.4	38.9	42.7

その他リニューアル効果

- ①家賃下落抑制 ②空室期間短縮
- ③原状回復工事費用抑制 ④不満による退去抑制

そのままの家賃で8ヶ月で決まる場合と、家賃を上げて1ヶ月で決まる場合を比較すると、5年間で77.7万円の差が出ます。単純に10年間で考えると、倍の約155万円の差が出る計算になります。節税効果を考えると、更にプラスαの効果が見られる、ということになります。家賃を上げる場合と上げない場合で、10年後に家賃に差が出た状態が続く、と考えると、プラスになった155万円+α以内の費用であれば、長期的な賃貸経営を考えるオーナーさんであれば、費用対効果が見込める、ということになります。

特に古い物件でリノベーションなど大型の投資が必要な場合には、どれだけの費用をかけて、どれだけの効果があるか、ということを見極めて対策を打ってみてください。



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。



社員旅行2018 伊勢神宮

旅行では、美味しい料理と美味しいお酒を楽しみ、温泉にどっぷり浸かり紅葉も楽しんできました。写真は内宮近くに泊まった伊久旅館とおかげ横丁、そして伊勢と言えば赤福本店です。もちろん赤福も食べてきました。とても楽しい2日間でした。



●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- ☐ 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

- ☐ 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

★お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局
TEL:045-931-1729

担当:二宮秀一
FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索

