

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2019年1月号～

管理運営物件入居率

96.0%

2018年12月末現在



物件検索は「写真の多さ」、設備は「独立洗面台・ネット無料」
消費税8→10%へ増税！賃貸オーナーに必要な対策とは？！

Presented by

不動産鑑定、相続・資産運用ソリューション業務
さくらコンサルティングファーム

SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索



～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 スタッフ紹介
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご紹介

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券事業、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

代表取締役 井上 慶一

スタッフ紹介



氏名	河野 武英	趣味	音楽鑑賞
出身地	福岡県	最近嬉しかった事	甥が成人し、一緒に飲めた事
勤務部署	マンスリー事業部	ひとこと	新たな取り組みとして、マンスリー事業部を運営していますが、オーナー様の空室対策として弊社で借りさせて頂く案件も多数ございます。詳しくはお問い合わせくださいませ。
入社年月	平成25年1月		

今月の特選物件

物件名 : フォルビート博多
住 所 : 福岡市博多区東比恵1丁目3-23
土 地 : 678.04㎡ (205.11坪)
建 物 : 鉄骨造 7階建 H7年5月築
間取り : 1R×42戸
駐車場 : 16台
年間収入 : 28,529,000円 (満室想定)
売却価格 : 480,000,000円
利回り : 5.94%
コメント : 地下鉄「東比恵」駅徒歩3分！
2019年4月以降のお引渡し





不動産鑑定士
井上 慶一

物件検索は「写真の多さ」、 設備は「独立洗面台・ネット無料」、 ～入居者サイトアンケート結果発表～

不動産情報サイト運営事業者で構成される不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）が10月27日、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果を発表しました。過去1年間のうちに、インターネットで自身が住む賃貸または購入するための不動産物件情報を調べた人を対象に、調査しています。調査期間は3/15～5/15、有効回答人数は約1,000人。今回は、その結果を踏まえて、繁忙期に向けた対策を一緒に考えていきましょう。

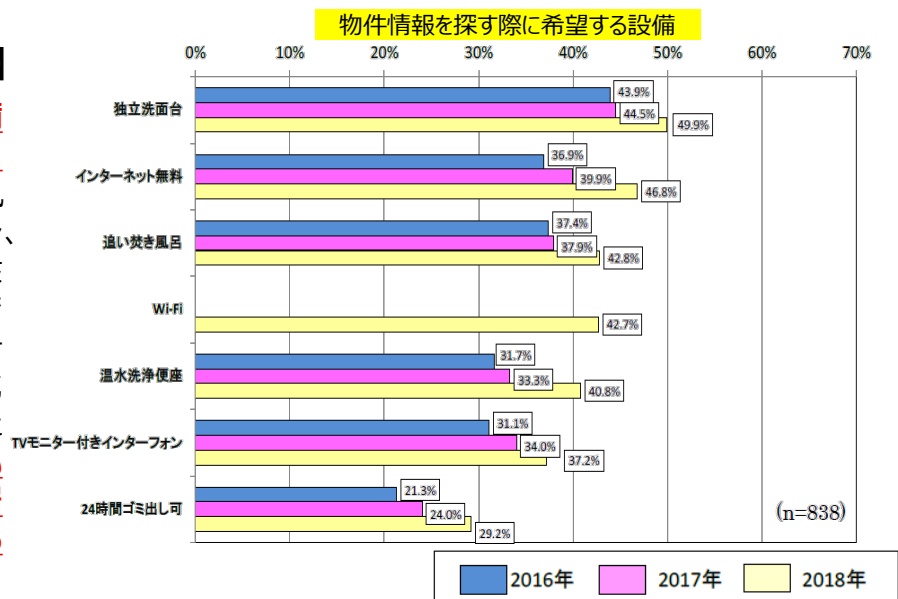
【物件検索は“写真の多さ”が重要】

物件を契約した人に対し物件検索後に問い合わせ・訪問する不動産会社を選ぶときのポイントは、「**写真の点数が多い**」が**83.3%**と突出して高く、「特にポイントとなる点」も**45.1%**が**同項目を選択**していました。また「物件情報を探す際に必要だと思う情報は？」という質問の回答には、上位10項目のうち9項目が写真関連の回答となっている事もわかりました。つまり、**物件を検索し、探すポイントは、ほとんどが写真情報に集中**しています。



【希望する設備トップ2は “独立洗面台・ネット無料”】

物件情報を探す際に希望する設備のトップ2は、独立洗面台とインターネット無料でした。その他、追い炊き風呂、温水洗浄便座、TVモニターフォン、24時間ゴミ出し可能と続いて回答されていました。物件が古くなっていく中でも、今の時流に合わせて、入居者が希望する設備を取り付けていく事は、成約に向けてとても重要になります。またこれは**不動産情報サイトの進化とともに、設備検索項目が増え、より入居者さんが、求める希望が広がっている**とも言えます。



空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

Tel 092-737-8588

担当：宮崎・村田



代表取締役
不動産鑑定士
井上 慶一

2019年10月、消費税8→10%へ増税！ 賃貸オーナーに必要な対策とは？

【消費税増税は賃貸経営にどう影響する？】

いよいよ2019年10月に消費税が10%へ引き上げられることになりました。予定通り10%に増税した場合、賃貸経営にはどんな影響が出てくるのでしょうか。賃貸経営を行うオーナーの皆様に、10%増税に向けて押さえておくべきポイントを紹介します。

【消費税10%増税が影響する3つのポイント】

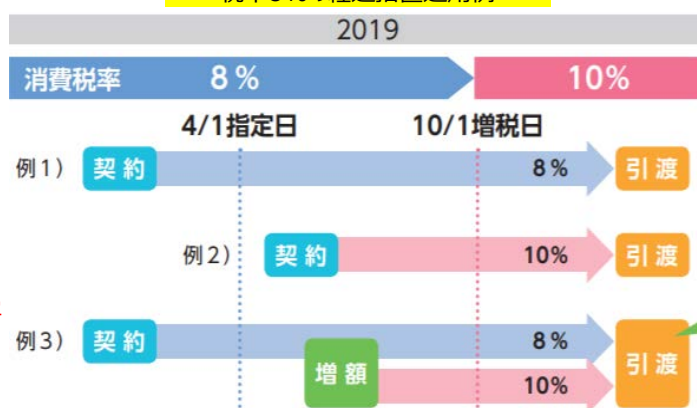
①工事・建築費用

建物を修繕工事、また建築する場合には、相談から打ち合わせ、企画設計、建築請負契約まで時間が掛かります。さらに建築では着工から完成・引き渡しまでさらに多くの時間がかかります。そうすると、今から計画を実行に移したとしても、2019年10月の増税スタートまでに完成に至らないケースもあると考えられます。そうなれば、増税分の2%が重くのしかかることになりかねません。

国ではこうした点を考慮して、①2019年9月30日までに引き渡し完了した場合、または②2019年3月末日までに契約を締結した場合に、現行と同様に税率8%が適用されるという「経過措置」の適用を打ち出しています。消費税の税率が引上げられる前の所定の時期までに工事請負契約をし、消費税率の引上げ後に引渡しを受ける場合、引上げ前の消費税率の適用が認められる措置のことです。

経過措置を適用すれば、仮に①の条件を満たせなくても、2019年3月末日まで契約を済ませておけば完成・引き渡しは10月を過ぎても増税となりません。したがって、2019年3月中に契約を締結できるようにするためには、少なくとも半年前の2018年10月から計画を実行に移すことが望まれます。ただし、増税前の駆け込み需要で、どの業者も繁忙を極めることが予想されるので、できれば余裕をもって2018年内、また2019年の早い段階では、工事・建築プランの方向性を固めておくことをおすすめします。

税率8%の経過措置適用例



②売買価格

収益物件、住宅など、不動産を購入する場合に消費税が課税されるのは、「建物」にかかる価格になります。「土地」部分については、元々消費するものではないため、消費税は課税されません。これは、収益物件、一戸建、マンションでも同じです。また、「消費税が課税されるのは新築だけ」とも言われていますが、正しくは売主が「課税事業者」の場合に消費税が課税されます。そのため、中古であっても課税業者が保有している物件であれば、消費税の課税対象となりますので注意しましょう。不動産の売買に関しては、高額な物件になればなるほど、大きな差が出ますので、購入時期については改めてご考慮ください。

③仲介手数料

上記のように不動産を購入する場合には、不動産会社に対して仲介手数料を支払わなければなりません。この仲介手数料 (売買価格×3%+6万円)×消費税 も課税対象となります。既に不動産会社で、仲介手数料を支払って、購入する計画のある場合は、増税前に購入することをおすすめします。

工事、建築、売買価格、仲介手数料、そのほか個人的に住宅建築や、住宅購入をされる方もいると思います。消費税の増税前か後かでは、数十万円もの価格差が生じることもあります。一般の住宅購入者にとって消費税増税はかなり大きな負担となりますので、政府はこのような事態を見越して、一定の要件のもと所得税や住民税が控除できる制度を別途設けている部分もあります。

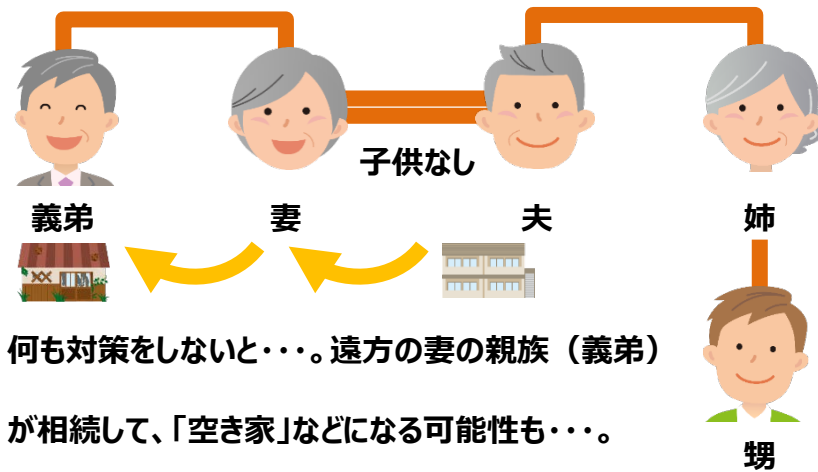
オーナーの皆様にとっては、それぞれの状況や、計画があると思いますが、今一度上記3点のポイントを考慮しながら、2019年10月の消費税増税に向けて、ご準備頂けることをおすすめします。

相続相談コーナー

Q. 自分が亡くなったら、妻に自宅を相続させたいと思っています。ただ、私達には子供がいないので、妻が亡くなった後に、家系である甥に相続させることはできますか？

A. そのまま相続すると、奥様が亡くなった後、義弟が相続する可能性が高くなりますね。事前に対策を打つことで甥御さんに相続することもできます。

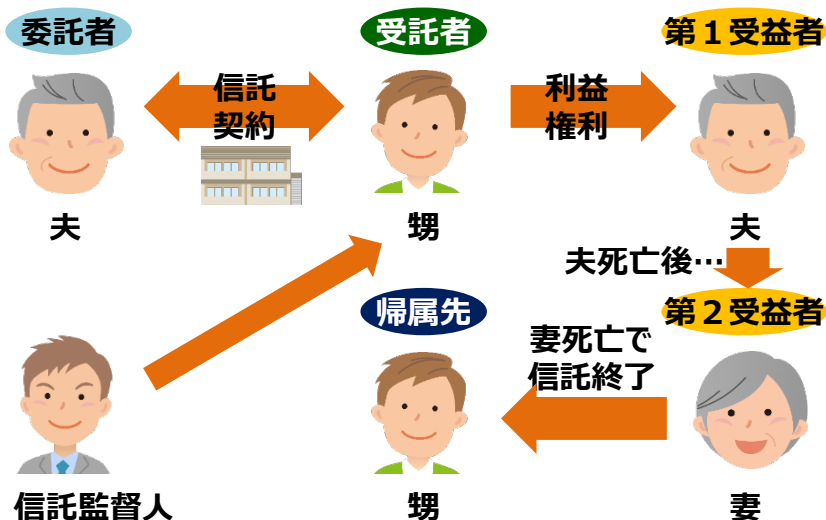
このままだと・・・義弟が相続？！



何も対策をしないと・・・。遠方の妻の親族（義弟）が相続して、「空き家」などになる可能性も・・・。

現状ですと、ご本人様（夫）と奥様の間にお子さんがいらっしゃらない、とのことですので、左上図のように、妻に相続した後、妻の法定相続人は義弟、ということになります。ですのでもしかしたら将来、義弟が資産を相続することになる可能性があります。
これでは将来、資産が活用されず、空き家になるなどの懸念もあります。

民事信託を活用して甥御さんに相続させるケース



例えば、民事信託を活用し、ご本人様と甥御さんで左下図のような信託契約を取り交わすことで、直系のご家族がいっしょになくても、家系のご親戚に将来の資産を託すことが可能です。また、信託の契約期間は売却を禁止したり、甥御さんの監督者を置くこともできます。ぜひ一度ご検討されてみてはいかがでしょうか？

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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 092-737-8522

担当：宮崎・村田

現金が残せる経営のポイントは借換にあり！？
赤字経営になる前に、借入返済を見直しましょう

昨年度から、不動産市場では『赤字経営』に対する注意喚起の報道が増えてきています。船井総合研究所の調査によると、特に地方都市のオーナーの所有物件の1割～2割が赤字になっているのではないが、という調査データも出ています※。賃貸経営を見直し、将来に渡って健全な経営を目指しましょう。

※全国の地主系オーナーのアパートをランダムに抽出。サンプル数47件。うち、“税引前”赤字件数7件。

賃貸経営の支出は借り入れ返済が最も多い！？

【あるアパートの現金の流れと目安指標】

1年間の現金の流れ		満室時の収入に対しての割合	
		実績値	目安数値
満室時の収入 (GPI)	1, 584万円		
▲空室損失 (3. 03%)	▲48万円	(100%)	
▲家賃未回収損 (滞納)	0万円	(3. 03%)	←5～10%以内
▲賃料差異	0万円		
+雑収入	0万円		
実効総収入 (EGI)	1, 536万円	(96. 7%)	←90%以内
▲運営費 (OPEX)	▲237万円	(15%)	←15～20%以内
営業純利益 (NOI)	1, 299万円	(82. 53%)	←60～70%以上
▲年間返済額 (ADS)	▲683万円	(43. 12%)	←55%以内
税引前キャッシュフロー (BTCF)	616万円	(38. 89%)	←25～30%以上
▲税金 (所得税・法人税)	---		
税引後キャッシュフロー (ATCF)	616万円		

左の表は、あるアパートの1年間の現金の流れをまとめた表です。満室時の収入から、空室の損失、家賃の未回収…など税金の支払いを終えて、最後に残る税引き後のキャッシュフロー、という一連の流れを入れています（今回のケースの場合はほとんど所得税がかからないので所得税は0円です）。

右側に目安の数値、ということで実際に、満室時の賃料に対して、どれくらいの目安で経営をすればいいか、という指標を入れています。各項目が、この数値以内に収まっていれば、安全な経営となります。

このアパートの場合、経営自体は目安指標と見比べても順調で、現金が残っていますので健全な経営で安心、ということですね。ただ、大事なことは皆さんの賃貸経営はどうなっているか、ということをはきちんと把握しておくことです。一般的な赤字経営の多くは、『築年数が経過し、家賃下落や空室増加が発生すると、家賃収入に対する返済額の比率が増えて赤字になる』というケースがほとんどです。収入が減っても返済額が変わらなければ、賃貸経営で残る現金が少なくなる、ということになります。

まずは金融機関や不動産会社に相談しましょう！

借り入れ状況を把握し、内容を見直すことで、賃貸経営が一気に改善されることもあります。方法としては金利の引き下げや返済期間を伸ばすことによって月々の返済金額を下げる、ということになりますが、今までの返済内容や、金融機関によって条件が大きく異なる場合があります。場合によっては金融機関の変更も必要になります。ご不安なオーナー様は、まずは弊社でもご相談にのれますので、気軽にお問い合わせください。



サツとくらせる♪

さくらす

マンスリー事業を立ち上げました！

管理・サービスはお任せください！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



マンスリーに関する
お問い合わせは

WEBサイトからも
お問合せが可能です



サツとくらせる♪

さくらす

TEL 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F
株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：河野 武英

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>

会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【住所】

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

【TEL】

092-737-8588

【FAX】

092-737-8522

営業時間 9:30~18:00

定休日 土日祝日



アパマンショップ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1088

営業時間 10:00~19:00

定休日 水曜日

●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: さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588