

“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

～2018年12月号～

管理運営物件入居率

96.0%

2018年11月末現在

繁忙期直前。低コストで出来る空室対策！
サブリース契約の注意喚起発表！

Presented by


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-事業のご紹介

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

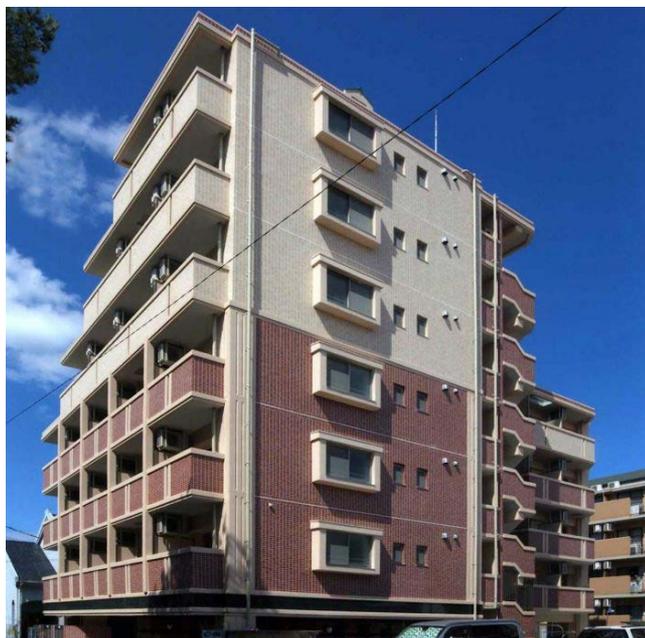
スタッフ紹介



氏名	西別府 翔子	最近嬉しかったこと	2歳になる息子のおしゃべりが上達し、一緒に歌をうたえるようになったこと
出身地	鹿児島県	座右の銘	初心忘るべからず
勤務部署	PM事業部 総務部	ひとこと	オーナー様からも、ご入居者様からも、賃貸仲介業者様からも頼りに思っていただけ不動産管理会社を目指し、日々業務を遂行しております。不動産のエキスパートが揃う弊社をこれからもどうぞ宜しくお願い申し上げます。
入社年月	平成20年4月		

今月の特選物件

物件名 : グレースパーク
住所 : 福岡市城南区南片江6-14-20
土地 : 436.00㎡ (131.89坪)
建物 : RC造 7階建 H19年3月築
間取り : 1K×32戸
駐車場 : 9台
年間収入 : 18,830,000円 (満室想定)
売却価格 : 330,000,000円
利回り : 5.71%
コメント : 地下鉄「福大前」駅徒歩15分！





代表取締役
井上 慶一

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。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。

賃貸物件におすすめのライトなプラン

当社目玉プラン

写真だけプラン

7万円～



写真撮影時のみ、家具をお貸しするプランです。内見時に家具はございません。

ホームステージャーの演出と、カメラマンの撮影が込みです。

セルフステージングプラン

6万円～



インテリアの演出をご自身で行っていただくプランです。

弊社が家具の設置にお伺いした際に、インテリアの演出セットをお渡し致します。レンタル期間は1ヶ月です。

1ヶ月レンタルプラン

9万円～



家具インテリアの演出をホームステージャーが行い、かつ、家具を1ヶ月レンタルできるプランです。

オプションにて写真撮影をお求めいただくことも可能です。

左記は、大手家具量販店において、お手軽にできるホームステージングとして、家具セットが、レンタルできるプランです。今の入居者は、インターネットでの部屋探しが主流を占めており、ポータルサイト上の物件写真を見て入居を判断する人が出てきており、成約の決め手になっているともいえます。これからの繁忙期に備え、低コストでできる居室内を飾り立てる賃貸ホームステージングを考えてみては、いかがでしょうか？

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
井上 慶一

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に向けて、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

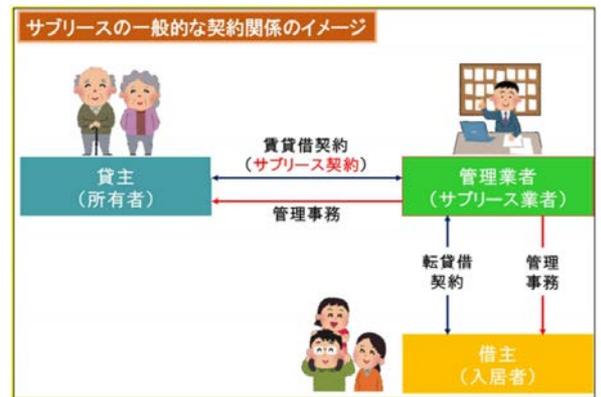
「30年一括借り上げ」とうたわれていても、契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。

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。

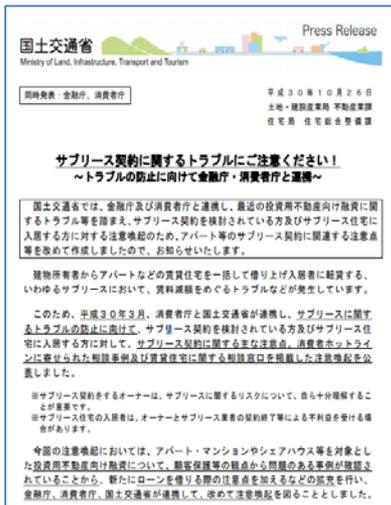
②賃貸経営に関して0年のキャリアを持っています。建築から管理までトータル運営します！

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などのくらいで、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。



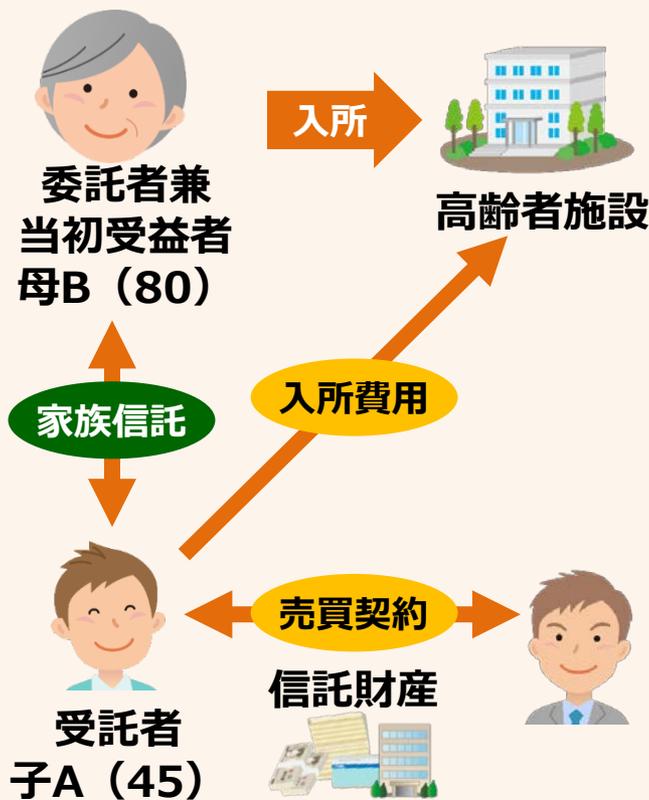
Q. 実家で暮らす高齢の母(80歳)の施設入所費用を実家の売却で捻出できないでしょうか？資金の余裕がなく、母が認知症になる前になんとかしたいのですが。

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？

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

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。

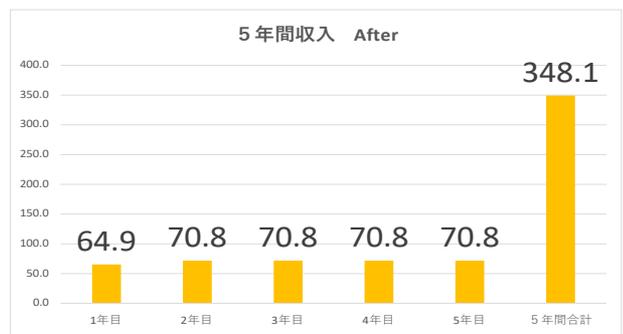
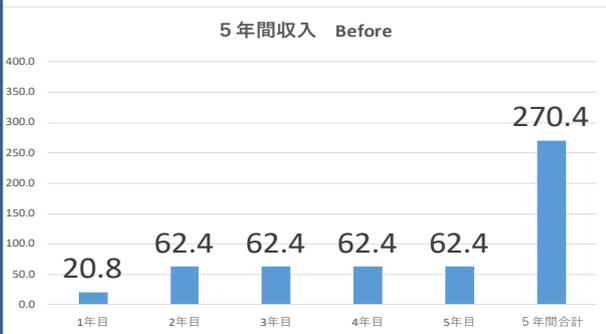
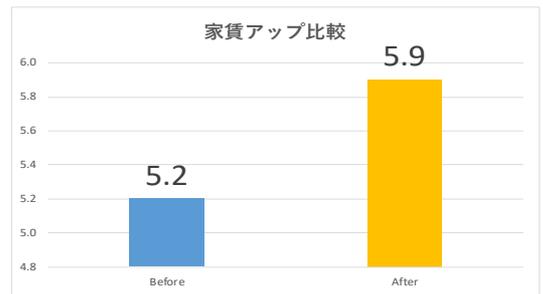
Aさんの物件の5年間での収入比較

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年間での家賃増収額 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。



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！



マンスリー借上げの活用で 賃貸物件の回転率アップ！

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：村田 博之
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

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●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> 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