

“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9月号～

管理運営物件入居率

95.9%

2018年8月末現在

火災保険を活用して、
自然災害による建物の損害を補填する

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,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 ソリューションコーナー

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、不動産アドバイザリー事業）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	藤森 貴信
出身地	福岡市
勤務部署	P M事業部
入社年月	平成30年5月

休日の過ごし方	九州の自然が好きでよく各地をドライブしています。
最近嬉しかったこと	もうすぐ40になる従姉が先月イケメンと結婚したこと。
座右の銘	何事も楽しむ！
ひとこと	賃貸管理業務を担当しております。 賃貸・売買仲介の経験もありますので、 管理以外の事もぜひご相談ください！

今月の特選物件

物件名 : CLUB博多駅南レジデンス
住 所 : 福岡市博多区博多駅南2-18-2
土 地 : 355.94㎡ (107.67坪)
建 物 : R C造 13階建 H29年6月築
間取り : 1LDK×50戸
駐車場 : 9台
年間収入 : 49,104,000円 (満室想定)
売却価格 : 930,000,000円 (税別)
利回り : 5.28%
コメント : 博多駅徒歩12分、築浅物件です





代表取締役 井上慶一
(不動産鑑定士)

火災保険を活用して、 自然災害による建物の損害を補填する

2018年7月初旬、西日本を中心に、全国的に広い範囲で台風および梅雨前線等の影響による集中豪雨がありました。ご被害に遭われた皆様には、謹んでお見舞い申し上げます。賃貸住宅オーナーの皆様にとっても、自然災害による建物や、建物内の家財などの損害に遭われた後の対応について、考えて頂きたいと思います。今回は、全国でも実例として出てきている、火災保険が、自然災害による建物や建物内の家財などの損害を補填する事ができる事象についてお知らせしたいと思います。

保険の契約条項は複雑ですので、自然災害（風・雪災害など）、落雷などに、使える可能性があることを知らない方が、実は多くいらっしゃいます。

また、建築と保険の専門的な知識が必要となるため、オーナー様個人が申請することはかなり困難で適応されることが難しいのが実情です。またよく聞かれますが、火災保険には、自動車保険のような等級がないため、保険金の支給を受けても保険料が上がるという心配がない事もご存じでしょうか。

オーナー様の保険の種類や、損害箇所によっては、保険金が支給されない場合もありますが、申請結果によって、保険金範囲内の修繕工事を行える可能性もある事は、ぜひ覚えておいて頂きたいと思います。

保険活用による修繕箇所のでは、屋根、ベランダ・バルコニー、窓、外壁、雨どい、通気口など、建物に関して、かなり多くの部分にまで、実施しています。対象となる建物も、賃貸アパートに限らず、一般戸建住宅はもちろん、店舗・工場・寮など、様々なタイプまで対応しています。また、保険適応外での工事も合わせて、工事業者さんに依頼する事で、足場を組む手間などから費用を抑えて工事を行っている場合もありました。

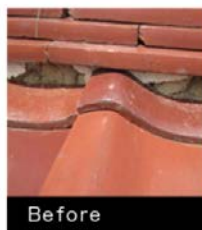
ただし補償には、期限がある事は覚えておいて頂きたいと思います。風災・雪災など災害にあってから最大3年が補償の期限になります。加入されている保険会社の約款に記載されているので、こちらは一度確認をお勧めします。逆に言うと、過去の損害に関しての補償も対象となる可能性があります。月日の経過と共に災害との関係を証明するのが難しくなるため、保険金額の減額となる場合もありますのでご注意ください。

保険金の請求に関しては、日々保険料を支払っている被保険者として然るべき権利にはなります。ご自身で加入している契約内容を今一度確認頂き、どこまで損害が補償されるのか知っておく必要はあると思います。多種多様な補償が用意されている火災保険ですが、これを機にその補償範囲と活用方法を確認して見るのはいかがでしょうか？弊社でも、過去の事例があります。また保険会社さんへの相談も合わせて行う事も可能ですので、該当する損害箇所、火災保険加入の場合には、一度ご相談いただければ幸いです。

風害



【板金屋根】
風災で痛んでしまった貫板と棟板金を全て新しいものに交換し、釘の頭をシーリング処理しました。



【瓦屋根】
風災によって剥がれてしまった漆喰もご覧の通り。今回はお客様のご希望により白い漆喰から黒い漆喰に変更しました。



雪害



【カーポート】
強風で割れてしまったカーポートを全て外して骨組みだけになりました。新しいポリカーボネートをはめて、カーポートの修理は完了です。



【板金屋根】
雪害によって痛んだ板金及び貫板を総交換し、雨樋部分も交換しました。



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
(不動産鑑定士)

賃貸住宅のお部屋探しの方法が変わる！ 不動産テック時代到来？！

不動産の業界では、「不動産テック」という新しい造語ができました。不動産テックとはテクノロジーの力によって、不動産売買、賃貸、投資の新しい仕組みを生み出したり、従来の商慣習を変えようという取り組みのことを指します。日本の不動産市場は、世界の中でも透明性が低く、デジタル化指数を見ても軒並み低位に位置しており、「時代遅れ」の産業とも言われてきました。しかし、今不動産業界でも新築信仰から、中古取引、空き家空き室対策などの市場が急拡大する中で、政府後押しもあり急速に不動産テックを拡大していこうという動きに変わってきました。

不動産テックによるお部屋探しステップ

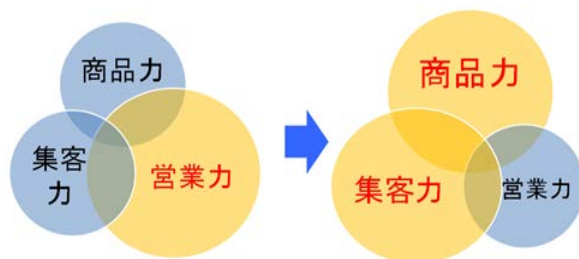


【不動産テックによるお部屋探しサービスの変化】

特に賃貸でのお部屋探しにおいては、この不動産テックのサービス領域が広がっています。大きなポイントは、今後お部屋探しのお客様が、賃貸店舗に行かなくとも、インターネット上にて完結できるようになっていくという流れです。ネット上に、大量に掲載された物件を検索し、ネット上での不動産会社とのやり取りの中で条件確認・空き室確認に合わせ、自宅に居ながらVRでのバーチャル案内、そしてスマートキー活用での現地セルフでの案内も始まってきました。さらには、IT重説や電子サインも法的にも緩和され進んできており、TV電話、カード決済など、こちらも自宅で申込から契約の手続きを進められる環境が整ってきています。

【不動産テックによる賃貸管理会社の変革】

今までは、お客様には店舗に来て頂き、賃貸店舗社員さんの営業力で、物件を案内したり、契約に至る動きが中心でしたが、不動産テックのサービスが増えれば増えるほど、物件の商品力そのものと、ネット上にお客様を集めていく集客力が、賃貸店舗を差別化するようになってきています。そういった商品力・集客力に力を入れる賃貸仲介・管理会社を見極めて頂く事も重要なポイントになっていきます。



＜ポータルサイトでのこだわり検索 例＞

建物設備

☐ 駐車場あり ☐ 駐車場2台以上 ☐ 敷地内駐車場 ☐ 駐輪場あり

☐ バイク置場あり ☐ エレベーター ☐ 宅配ボックス ☐ 敷地内ゴミ置場

☐ バルコニー付 ☐ ルーフバルコニー付 ☐ 有明窓 ☐ 都市ガス

☐ プロパンガス ☐ バリアフリー

セキュリティ

☐ オートロック ☐ 管理人有り ☐ TVモニタ付きインターホン ☐ 防犯カメラ

☐ セキュリティ会社加入済

入居条件

☐ 即入居可 ☐ 女性限定 ☐ ペット相談可 ☐ 家族相談可

☐ 事務所用可 ☐ ルームシェア可 ☐ 高齢者歓迎 ☐ LGBTフレンドリー

☐ カスタマイズ可 ☐ DIY可 ☐ 定期借家含まない

【不動産テック時代到来に合わせたオーナー様対応とは】

オーナー様の所有する物件が、ネット上で見つけてもらえ、決めてもらえるために、物件商品力を上げることが重要です。

- ・同仕様での物件と比較して賃料、初期費用の割安感。
- ・将来に向けて入居者ニーズに合わせた+設備。
(スマートキー、AI・IOT設備、インターネット無料)
- ・検索されやすい幅を広げた入居者、ターゲット向け部屋作り
(ペット共生可、外国人複数可、防犯対策部屋など)
- ・写真映えする内装、リフォーム
(新設備、アクセントクロス、照明など)

Q. 賃貸物件を引き継ぎたいのですが、空室が多く家賃も下がり、相続した後の修繕費が心配です。。

A. 対策としては、今のうちに再生リフォームしておくことです。相続前に物件価値が向上し、収益性もアップします。更に、相続税評価額は同じでも投資費用（現金・債務）を引くことで相続税が減額される効果があります。

また、減価償却資産に計上した場合、相続人がその経費の恩恵を受けることができます。しかし、年間収入が増えることで手残りが増え、相続税の対象資産(現金)が徐々に増えてしまうことも考えられますが、キャッシュフローが増えることで、対策の幅が広がります。つまり、相続税を抑え、所有者の投資した効果を相続人へ引き継ぐことが出来ます。

賃貸住宅を持っているだけで財産になる時代は終わりました。持っているだけでその賃貸住宅から将来に向けて収益が見込めなければ財産といえない状態になります。資産から生み出される収益が長期的に安定していれば、優良資産と言えます。逆が不良資産です。何もしなければ相続人が引き継いだ後の収入も下がり続けてしまいます。

(例)築20年4世帯のアパートを所有している。建物の固定資産税評価額は**600万円**。

賃料収入は5万円×4世帯=20万円/月で現在満室。今のうちに800万円のリノベーションを行った結果、今後の入居から募集賃料は6万円となったケース。(増収に対する投資利回り6%)

(現状のままで承継の場合)

相続税評価

600万円(建物：固定資産税評価額)



現在の収益性
将来の収益性

年間240万円の収入
△?×?

(リノベーションして承継の場合)

相続税評価

600万円(建物：固定資産税評価額)

▲800万円

※相続税計算で投資した額を減算出来る。



対策後の収益性
将来の収益性

年間288万円の収入
○!!

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

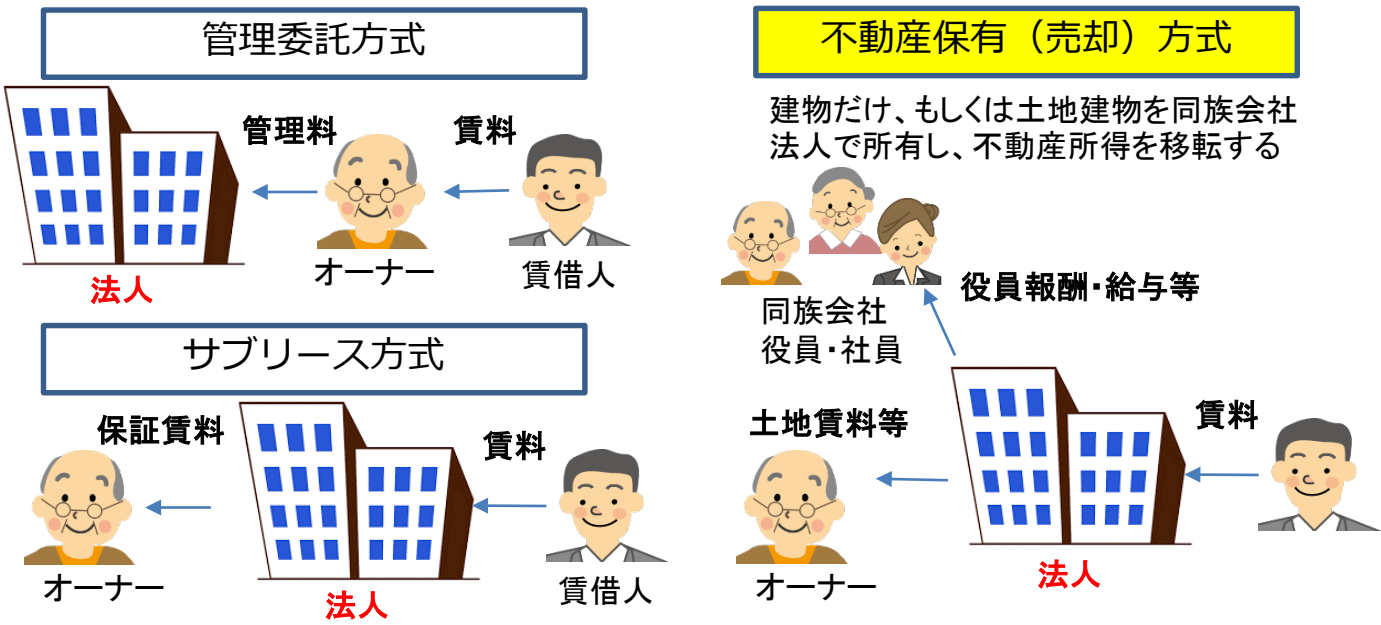
Tel 092-737-8588

担当：宮崎・村田

法人化はなにが有利？今一度メリットを見直しましょう

現在、個人で所有している資産を法人を活用することで税金の負担を軽減したり、相続時の対策をするための方法として、法人を活用することができます。

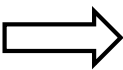
法人を活用して所得を分散することで高額な所得が一人のオーナーに集中し高額な所得税を防いだりすることができますが、いくつか方式があるので整理してみましょう。



同じ法人を活用する方法でも、不動産保有方式のほうが所得が分散され、より対策の効果が高くなる、と言われています。また、将来の相続対策への対策の自由度も高くなっています。下記は、法人化の目安として、かかる費用と個人、法人の場合の所得税率の目安を入れています。一般的に**家賃収入3,000万円以上、課税所得1,000万円（500万円）以上であれば法人所有形式が有利**と言われていますので、ご自身の現状と見比べて上手に活用してみてくださいはいかがでしょうか？

法人化に掛かる費用

設立費用約30万円
法人住民税7万円/年
税理士費用30～40万円/年



イニシャルコストとランニングコストがかかるため、ある程度の不動産収入がなければ固定費負けしてしまう…

個人
900万円超～1,800万円以下 33%
1,800万円超 50%

法人
800万円以下 25%
800万円超 38%



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：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●

- ☐ 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