賃貸経営のための大家さん応援マガジン

国土・交通大臣免許（4）第5831号
埼玉県知事許可（特-28）第33627号
埼玉県（7）第1527号

エムタウン通信

～1月号～

おかげさまで 創業95年
MATUI SANGYO M-TOWN

今月の注目ポイント：ネットで部屋を探す入居者ニーズの多様化に対応する！
配偶者の相続税の税額軽減について

特集 1

早期客付けに効果絶大！？　ゼロ賃貸！

特集 2

賃貸管理コーナー・業界ニュース

埼玉県三郷市彦成1-1
松井産業株式会社
TEL：048-957-3211
FAX：048-959-2818

松井産業　検索

早期客付けに効果絶大！

「ゼロ賃貸」の導入で、早期に空室解消された成功事例をご紹介します！

記事担当の藤本です

４部屋の空室がたった３０日間で満室に！

半年間空室だった部屋を含めH２９年６月時点で３部屋の空室があり**「ゼロ賃貸」**をご提案致しました。H２９年７月に更に１部屋空きが出ましたが、**３０日で４部屋全て申込**を頂きました！

敷金０円
礼金０円
初月賃料０円

◆住所：埼玉県吉川市
◆最寄駅：JR吉川駅 徒歩１０分
◆築年月：１９８７年９月
◆構造：鉄骨造　３階建
◆主な間取り：３ＤＫ
◆総戸数：６戸
◆募集賃料　６.１万円~

キャンペーンのご案内

空室診断キャンペーン

行います！！

「うちのマンションはなぜ決まらないんだろう…」

繁忙期が終わっても、空室を残している物件も沢山あると思います。対策を打たずに放っておくと、長期空室に繋がります。お困りのオーナー様は是非お問合せ下さい。

- ☑ **空室が決まらない**
- ☑ **よその物件はどうしているの？！**
- ☑ **今の入居者に長く住んでもらうには・・・？！**

無料で診断致します。診断希望の方はお問合せ下さい！

お問い合わせ

☎ **048-957-3211**

担当：藤本
受付時間：10：00~18：00（水曜日を除く）

賃貸管理コーナー

松井産業株式会社
管理部　藤本

空室過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」
2018年　繁忙期のチェックポイント！
ネットで部屋を探す入居者ニーズの多様化に対応する！

全国の先進的な賃貸管理会社が集う㈱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「繁忙期前　決まる物件チェックポイント」です。下記は講座の抜粋です。

入居希望者は、まずはインターネットで物件を選別した後に、仲介店舗に向かいます。その為、主要な不動産ポータルサイトで、入居希望者の目に留まる、検索される条件や設備の設定を確認します。
下記はあるエリアでの不動産ポータルサイトの検索結果と検索条件画面です。該当物件は1787件。各条件の（　　）内の数字、例えばエアコン(1338）とはエアコンが設置されている部屋が1338室あるということです。反対にエアコンが付いていない部屋は、その他の条件が良くても検索されないということです。ネットでの部屋探しの対策は、まずは検索され絞られても残る物件にすることです。入居者はまず家賃＝予算で検索し、次に設備・サービスで絞りこみを行います。今の入居者ニーズは、あって当たり前の”実家仕様”の設備・サービス以上の快適な暮らしとなっています。日当たりが悪い、立地が悪い、築年数が経っているなど物件に欠点はつきものですが、まずは賃料＝適正家賃（２ケ月で決まる賃料）はいくらか？を管理会社に確認し、その他の要素で競合物件と比較し、対策を立てます。対策を打つ設備・サービスはお家賃以上がポイントです。（船井総合研究所　賃貸管理ビジネス研究会講座抜粋）

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：管理ご相談窓口
TEL：048-957-3211　　担当：藤本

今月の収益物件紹介コーナー

吉川市平沼 売アパート

想定利回り **10%**　価格 **2,140円**

JR武蔵野線　吉川駅から
徒歩８分

【物件概要】
- 所在地/吉川市平沼５番地３７
- 土地権利/所有権
- 構造/軽量鉄骨造スレート葺２階建
- 土地面積/99.66㎡
- 延床面積/96.8
- 築年月/昭和62年2月新築

オーナーチェンジ物件
２K×３世帯、１K×１世帯
積水ハウス施工のアパート

グレースハイツ三郷

価格 **3,150万円**

表面利回り **8.47%**

JR三郷駅 徒歩13分
TX三郷中央駅 徒歩18分

【物件概要】
- 所在地/三郷市幸房309番地1
- 構造/SRC造地上11階建8階部分
- 専有面積/58.32㎡
- 間取り/３DK
- 総戸数/127戸
- 築年月/昭和55年7月

二駅利用可！
管体制良好！ペット飼育相談可能！

売りビル・店舗

想定利回り **10%**　価格 **1億2,600万円**

JR吉川駅から徒歩１分

【物件概要】
- 所在地/吉川市保1丁目2-16
- 土地権利/所有権
- 構造/鉄骨造 陸屋根
  地下1階付き平屋建
- 土地面積/244.43㎡
- 延床面積/380.57㎡
- 築年月/平成2年10月

吉川駅１分の好立地！
北口ロータリー向き！

コーラルハイム

想定利回り **9.0%**　価格 **3,200万円**

JR吉川駅から徒歩5分

【物件概要】
- 所在地/三郷市早稲田2-13-13
- 土地権利/所有権
- 構造/軽量鉄骨造２階建
- 土地面積/201.25㎡
- 専有面積/163㎡
- 総戸数/６戸
- 築年月/昭和54年8月

オーナーチェンジ
現状３室賃貸中！弊社にて賃貸管理中！

ライオンズマンション吉川

想定利回り **7.6%**　価格 **1,180万円**

JR吉川駅から徒歩6分

【物件概要】
- 所在地/吉川市保1丁目26番地3
- 土地権利/所有権
- 構造/鉄筋コンクリート造
- 間取り/３ＤＫ
- 総戸数/49戸
- 築年月/昭和63年11月

オーナーチェンジ物件
角部屋☆オートロック☆広々バルコニー

１棟売アパート

想定利回り **9.64%**　価格 **4,950万円**

JR三郷駅から徒歩18分

【物件概要】
- 所在地/三郷市早稲田7丁目18-2
- 土地権利/所有権
- 構造/木造 スレート葺２階建
- 土地面積/168.92㎡
- 総戸数/１R×１０戸
- 築年月/平成２年２月

オーナーチェンジ
外壁・屋根など塗装済！
全室ロフト付！満室稼働中！

不動産ソリューションコーナー

松井産業株式会社
代表取締役　松井宏之
相続診断士
ＪＩＤＡ相続診断協会

老朽化してきたアパートの資産形成法？！

「老朽化した建物をどうするか？」いつかは決断が必要となってきます。売却か？建て替えか？リノベーションか？答えは、建物の構造・築年数・借入れ状況・老朽化の進行具合・入居状況など総合的なチェックをして、資産形成、相続、承継のことを考えて判断する必要があります。まずは立地としてアパートの需要があるのか？需要がある場合は、リノベーションを行うことで、資産形成、相続承継対策につなげていきます。リノベーションの費用はケースバイケースで、建物の構造によっても違いますが、老朽化物件のリノベーションを行うことは、相続税の節税にもつながります。

相続発生前に実施することで、工事に要した費用分だけ相続財産が減ることになるからです。大規模なリノベーションを行ったとしても、それによって固定資産税評価額が上がるということは、通常はありません。築年数が古く、固定資産税評価額が500万円しかないマンションのリノベーションに数千万円をかけたとしても、評価額は500万円のままです。大型リノベーションにより現実の不動産の資産価値が上がったとしても、一般的には税法上の評価額には反映されないのです。リノベーションに1,000万円使えば、その分ダイレクトに相続税評価額が減り、税額も低くなります。

逆に自宅や賃貸住宅を相続した人が、相続発生後に自分でリノベーションするとなると、相続税を払った残りからリノベーション費用を捻出することになります。リノベーション費用を相続発生の前に払うか後に払うかで、手元に残る金額にとても大きな差が出る場合がありますので注意が必要です。

また、賃貸住宅のリフォームやリノベーションの代金は減価償却の対象として、何年かに分けて経費で落とすことができます。それを考えるとリノベーションに限らず、いずれ必要になることが分かっている修繕やリフォームであれば、被相続人が健在のうちに済ませておくほうがお得だといえます。

売却を選択する場合は、可能な限り高く売却しましょう。アパートのまま「オーナーチェンジ物件」として売る場合は、想定賃料収入から逆算する「収益還元法」で値決めするケースが多いです。満室想定で720万円のアパートならば、利回り10%とすれば7200万円、8%としたら9,000万円、といった具合に売却額が設定されます。いずれにしても資産形成、相続、承継など目的や将来設計を考えて総合的に判断する必要があります。

所有物件の将来を予測する。
所有する物件が将来に渡って、資産を形成できるか？

	現在	将来	提案内容（売却、購入、修繕、建替え、有効活用）
所有物件	◎	○	維持または買換え
所有物件	○	◎	維持
所有物件	△	△または×	顧客背景が重要！
所有物件	×	△または×	維持または売却・買換え

不動産の購入、売却のご相談・査定・調査　すべて無料＆秘密厳守です。
お気軽にご相談ください！
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口
担当：植草　　TEL：048-957-3211

業界ニュース

３０年家賃保証は当初の保証額がずっと続くわけではありません！
長期にわたる魅力的なアパートづくりへ！

㈱船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井哲也

最近、新築を建て３０年家賃保証契約をしているオーナー様からの経営判断のお問い合わせが増えています。「３０年家賃保証とは、契約当初の家賃や保証額がそのまま３０年続くものだと思っていた」というものです。しかし、現実はそうではありません。確かに人口が増え、優良な賃貸住宅が不足していた時代では建てれば決まるという状況でした。しかし、平成２０年のリーマンショックを境に供給過剰の「借り手市場」に変わっているのです。今や築１５年でも空室率３０%、年間家賃平均下落率が１.５%の物件も存在します。

そのような状況で、オーナー様に魅力的に聞こえるのが「３０年家賃保証」です。建築会社の営業マンが「何から何までお任せください。放っておいても家賃がずっと入ってきますよ」と、わざわざ誤解させるようなセールストークをすることにも責任はあることでしょう。つまり、３０年家賃保証とは、オーナー様の賃貸経営に関する知識不足を前提としたシステムということも言えるかもしれません。以下、問題点を整理します。

問題点①　数年ごとに家賃の見直しがある

新築時に家賃５万円で３０年家賃保証を契約したとします。初めは入居率もよく、一時的な空室が出ても、例えば家賃の９割（４万５千円）が入金されました。このあたりはオーナー様の期待通りです。ところが築１０年を過ぎて建物が古くなると、しだいに空室が目立ち、やがて全戸数の３割が空いてしまう。そして、「入居者が集まりやすいように家賃を４万円に下げてください」という交渉が･･･。「えっ？」と思ってもあとの祭り。契約書には確かに「２年ごとの家賃の見直し」の項目があります。やむを得ず値下げに同意したものの、空室に対する保証も４万円の９割にあたる３万９千円に引き下げられます。もちろん、値下げの効果で満室状態を回復したとしても、家賃そのものが下がるので収支計画は下方修正となります。

問題点②　一方的な契約解除もある

前述の場合、当初の家賃５万円を主張しても、契約は更新されず契約解除となることがあります。契約書には、両者が合意しない場合の契約解除についても書かれているのです。この場合、オーナー様は３０年どころかわずか１０年余りで放り出されることになるのです。初めから契約解除を狙って法外な減額要求という場合もあります。

問題点③　保証料は高額。保証されるのは家賃のみ。

オーナー様の中には、家賃保証を受けるのにお金はかからないと思っている方もいらっしゃいますが、実際は家賃の１０～１５%ほどを保証料として支払っています。この保証料は実はオーナー様の手取り額にも匹敵するほど高額な場合があります。更に、家賃保証とはその名の通り「家賃のみ」の保証であって、建物のメンテナンスや修繕費、もちろん設備のリニューアル工事はオーナー様の負担となります。

以上の点をふまえると、家賃保証は新築で入居者の集まりやすい時期は高額な家賃保証を受け取り、老朽化に向けてのリスクはオーナー任せか？という疑問もまったく的外れではないことがわかります。

対策は「まず保証ありき」ではなく、長期にわたり魅力を保ち続けるアパートをつくることです。その為には業者任せでなく賃貸経営の最低限の知識を身につけ、専門家をしっかりと選定することがポイントです。そうすれば、より納得のいく結果を出すことができるようになります。あなたが信頼できる地元の管理会社をつくり、市場動向を掴んだアパート経営を始めれば競合できるオーナーは少ないはずです！

相続相談コーナー

Q.配偶者の相続税の税額軽減について教えて？

配偶者の税額の軽減とは、被相続人の**配偶者**が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が、下記の金額のどちらか多い金額までは**配偶者**に**相続税**はかからないという制度です。この制度は、一言でいうと**「夫婦の間で相続する場合には、最低でも１億６千万円まで相続税を課税しませんよ」**という制度です。配偶者には、なぜこのような特例が適用されるのでしょうか。

それは、主に以下の３つの理由からです。

・配偶者の老後の生活の保障すること
・財産の形成においては少なからず配偶者の貢献があったこと
・同一世代間での財産の移転になるので次の相続までの期間が短いこと

これらの事情を考慮し、配偶者は税額の軽減措置を受けられるようになっているのです。
しかし、特例が適用される要件をしっかりと把握せずに手続きを行なったり、次に起こる二次相続を全く想定せずに安易に遺産分割をしてしまったりすると、本来払わなくてもよい無駄な税金を払ってしまうリスクがあるので注意が必要です。

配偶者の税額軽減

法定相続分 OR **１億6,000万円**

⇒ どちらか大きい方まで、**非課税！**

◆ 適用要件 ◆

要件①	**遺産分割協議書が完成していること**
要件②	**税額軽減規定適用の申告をしていること**

二次相続とは、配偶者の片方の相続により財産を取得したもう片方に起きる相続のことです。つまり夫の相続により財産を取得した妻に相続が起きることです。配偶者の税額軽減が使えないため、相続税の税負担が重くなることや、親という調整役がいないことによる分割のトラブルが増えることが二次相続の問題点です。二次相続を見据えた一次相続の対策が必要になります。

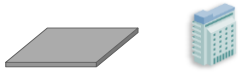
二次相続の際、相続税がかかるようであれば、
配偶者は『将来評価額が下がるもの・二次対策が講じ易いもの』を相続する。

現預金　**家　屋**

消費したり、時の経過により課税価格を下げられる財産

⇩

配偶者へ



土地　**株式**

状況によって課税価格が上昇してしまう財産

⇩

配偶者以外へ

相続財産の評価方法や特例適用については一定の条件があります。
相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください！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：相続ご相談窓口　048-957-3211

店舗紹介

みなさまのいちばん身近な地元密着不動産業者として
安心サービスでお応えします。

松井産業本社
埼玉県三郷市彦成1-1
TEL：048-957-3211

住宅部
三郷市ピアラシティ2-6-1
TEL：048-949-0112

三郷駅前店
埼玉県三郷市三郷2-2-3
TEL：048-952-1181

三郷中央駅前店
埼玉県三郷市谷中346
グランアベニューⅢ101号室
TEL：048-953-7771

吉川駅前店
埼玉県吉川市木売1-4-11
TEL：048-981-8530

竹の塚店
東京都足立区竹の塚1-37-6
TEL：03-3850-5550

炭の家
埼玉県三郷市天神2-72
TEL：048-949-0112

住まいるパーク
埼玉県三郷市彦成1丁目1

リフォーム館
埼玉県三郷市彦成1丁目1
TEL：048-957-8511

●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：エムタウン通信事務局　　担当：藤本
TEL:048-957-3211

松井産業株式会社　検索

発行：松井産業㈱