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

賃貸経営通信

～3月号～

おかげさまで
創業96年
MATUI SANGYO
M-TOWN

今月の注目ポイント： これからの賃貸仲介・管理業　2018年時流予測
今すぐチェック！相続対策実践編　~世代飛び越し贈与~

特集 1

早期客付けに効果絶大！？　ゼロ賃貸！

特集 2

賃貸管理業界の時流

埼玉県三郷市彦成1-1
松井産業株式会社
MATUI SANGYO M-TOWN
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）

今月の収益物件紹介コーナー

クローバーハイツ

確定利回り **12%**　価格 **1,000円**

三郷中央駅から
バス１２分

【物件概要】
- 所在地/三郷市戸ヶ崎3-239-10
- 土地権利/所有権
- 構造/木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
- 土地面積/141.55㎡
- 専有面積/31.8㎡
- 築年月/昭和49年3月新築

オーナーチェンジ物件
２DK×２世帯（１０７号・１０８号）

コーラルハイム

満室時利回り **9%**　価格 **3,200万円**

JR武蔵野線
三郷駅より　徒歩５分

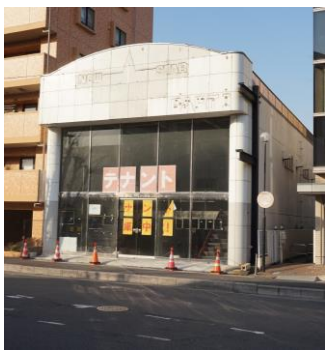
【物件概要】
- 所在地/三郷市早稲田2-13-13
- 土地面積/201.25㎡
- 専有面積/163㎡
- 総戸数/６戸（２K）
- 築年月/昭和54年8月

オーナーチェンジ物件！
月額賃料２７万円！

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！

１棟売アパート

想定利回り **9.64%**　価格 **4,950万円**

三郷駅から徒歩１８分

【物件概要】
- 所在地/三郷市早稲田7-18-2
- 土地権利/所有権
- 土地面積/184.7㎡
- 建物面積/168.92㎡
- 総戸数/１R×１０戸
- 築年月/平成２年２月

平成２４年２月　外壁屋根塗装済！
全室ロフト！満室稼働中！

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

ガーラみさと

想定利回り **5.6%**　価格 **2,890万円**

新三郷駅から徒歩21分

【物件概要】
- 所在地/三郷市彦成2丁目371-9
- 構造/木造２階建
- 土地面積/112.56㎡
- 土地権利/所有権
- 総戸数/２DK×２戸
- 築年月/平成20年８月

オーナーチェンジ！ワンフロア１世帯！
現在満室です！！

賃貸管理業界の時流

松井産業株式会社
管理部　藤本

これからの賃貸仲介・管理業　2018年時流予測

今号は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年次総会での、2018年時流予測からの取るべき戦略講座からの抜粋です。ぜひオーナー様の2018年の目指すべき戦略のご参考にして頂ければと思います。

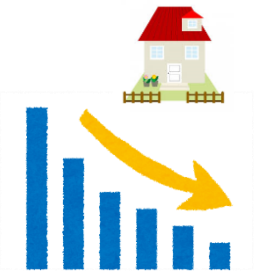
（１）部屋探しの期間短縮化・非来店型契約の増加

●リクルート住まいカンパニーが『2016年度　賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査（首都圏版）』を発表。部屋探しから契約までの期間が、平均**18.7日**と過去９年間で最短。「一人暮らし・学生」に限定すると平均8.4日間とさらに短くなる。

●全世帯で、１～30日未満に部屋を契約したという回答を合わせると、全体の８割を占める。過去の調査結果を見ると2015年22.1日、2014年が22.8日で、益々短縮化が進んでいる。

●部屋探しする際に訪問する仲介店舗の数は平均**1.6店舗**。２店舗以下だと72.9%を占める。また9.9%が訪問しないという回答だった。

●内見した物件数は平均**3.1物件**で、**8.8%**が内見していない。店舗や物件に足を運ばずに入居する部屋を決めている人が**１割弱**いる。世帯別に比較すると、来店と内見をしない割合が高いのは「学生」で、どちらも15%を超えていた。一都三県の賃貸住宅に住む18歳以上を対象。



（２）貸家着工数の減少・融資基準の厳格化

●国土交通省・貸家着工件数が２カ月連続（2017年6、7月）で減少。金融機関の貸付条件が厳しくなっていることが背景にある。土地を保有している場合でも賃貸住宅の事業環境を加味しエリアによっては賃貸住宅建設の融資をしないケースも出てきている。ＡＩを活用した不動産情報システムを導入するなど、銀行の融資姿勢に変化が出てきている。

●2017年7月の新設住宅着工件数、貸家が６月前年同月比で**３万6365戸**と、**3.7%**の減少。うち、民間資金による貸家は**4.5%減**の**３万2959戸**。５月までは前年同月比で７カ月連続の増だったのが、減少に転じている。銀行の融資姿勢の変化が要因の一つと言えそう。

●土地を持たないサラリーマン投資家（年収500～700万円前後）によるフルローン、オーバーローン層の融資は厳しくなっている。手持ち資金なしの投資家に融資がつかなくなってきている。自己資金を10～15%程度入れるのが普通になっている。

（３）経営難物件の増加

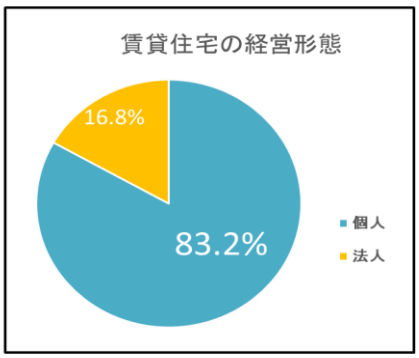
●タスの賃貸住宅市場レポートにて、住宅・土地統計調査から、全賃貸住宅ストック（在庫）に占める「経営難等物件」の割合を推定。首都圏の**19～30%**の賃貸住宅が「経営難等物件データ」となっている可能性があることがわかった。

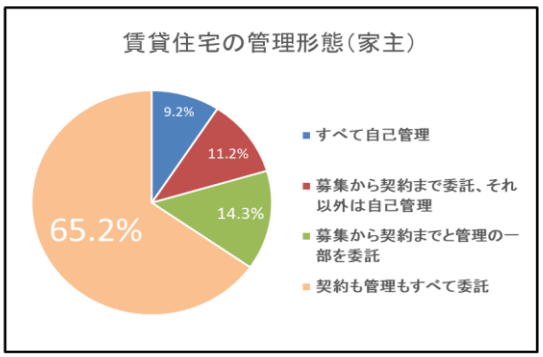
●「経営難等物件データ」とは、資金難などにより管理会社に管理を委託できず、仲介手数料さえ払えない経営状態の家主の賃貸住宅のことを指す。そうなると、不動産会社の顧客ではなくなるので、レインズなどのデータから抜け落ちることとなる。

●2025年以降は首都圏における世帯数の減少が始まるため、さらに「経営難等物件データ」は増加すると考えられ、いかに長期入居してもらうかが賃貸の安定経営の鍵となるとみている。

●住宅・土地統計調査から空室率を算出すると、全国平均でも20%超、厳しいエリアでは30%を超える地域もあるため、『経営難等物件』については、今後全国で増加の一途をたどると考えられる。

<賃貸住宅の管理・経営形態>





（国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査）

賃貸管理業界の時流

2018年　目指すべき事業戦略

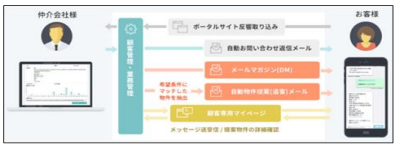
（１）貸し方革命！　新しい“不動産テック仲介”へ！

②24H365日web･SNSから
写真･動画で部屋探し

<地域ポータル>
地域１番商品力
物件看板告知

<ターゲットweb>
地域１番実績数
ターゲット専用物件

③LINE、チャット、メールにて反響対応



④webで内見できる、
簡単な手続きでセルフ内見

⑤web申込･IT重説･カード決済

①物件情報を365日入力･更新

→お部屋探しの利便性！在宅で、検索しやすく、問い合わせしやすい形へ今後変貌していく。
新しい貸し方に対応すべき、先進の賃貸仲介･管理会社との連携。

（２）“資産管理･資産運用”への展開！

①所有物件･入居率95%の“空室対策（入居促進･退去防止）”

②家賃を下げない（戻せる）“再生リノベーション”

③物件価値向上を目指す“建物メンテナンス･大規模修繕“

④自身の“ビジョンを叶える資産運用･管理”

Before：大手サブリース（建築から10年間を試算）

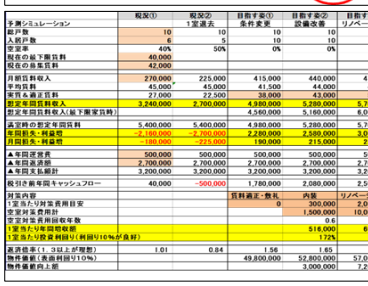
D社

現状のサブリースでは
2400万円

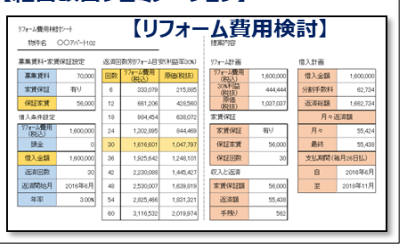
After：自社管理切替（建築から10年間を試算）

管理切替＋リノベ
入居率95%
3400万円

【CFシュミレーション】



【経営改善シュミレーション】



→現状の家賃収入･物件価値向上を進めながら、、将来に向けて自身の資産に関して、どう管理･
運用していくのか？考慮して対策をうっていく必要がある。

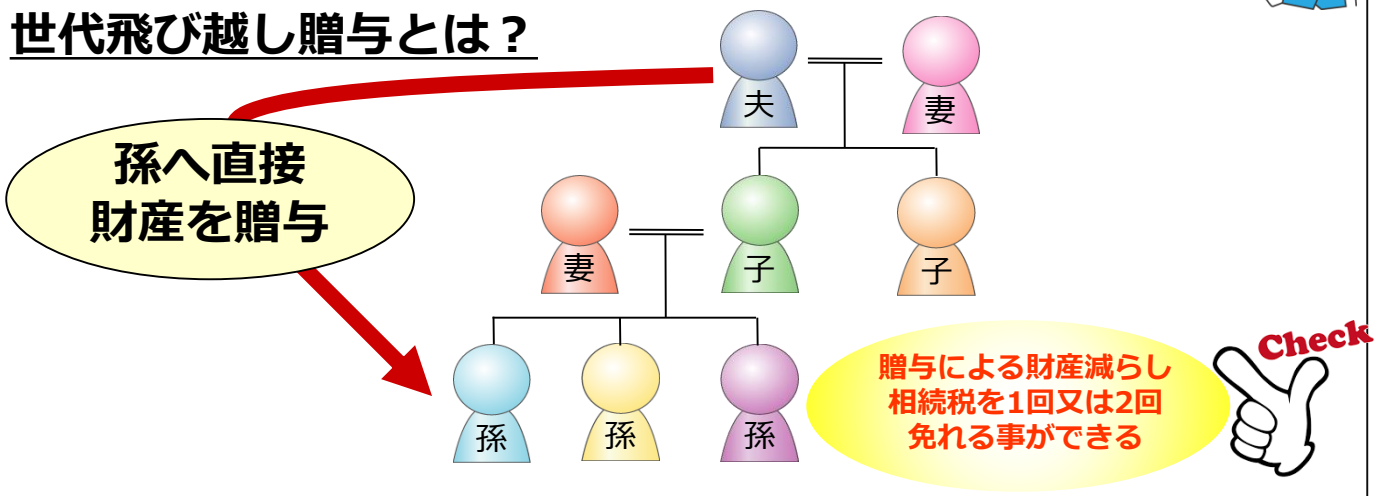
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：管理ご相談窓口
TEL：048-957-3211　　担当：藤本

不動産ソリューションコーナー

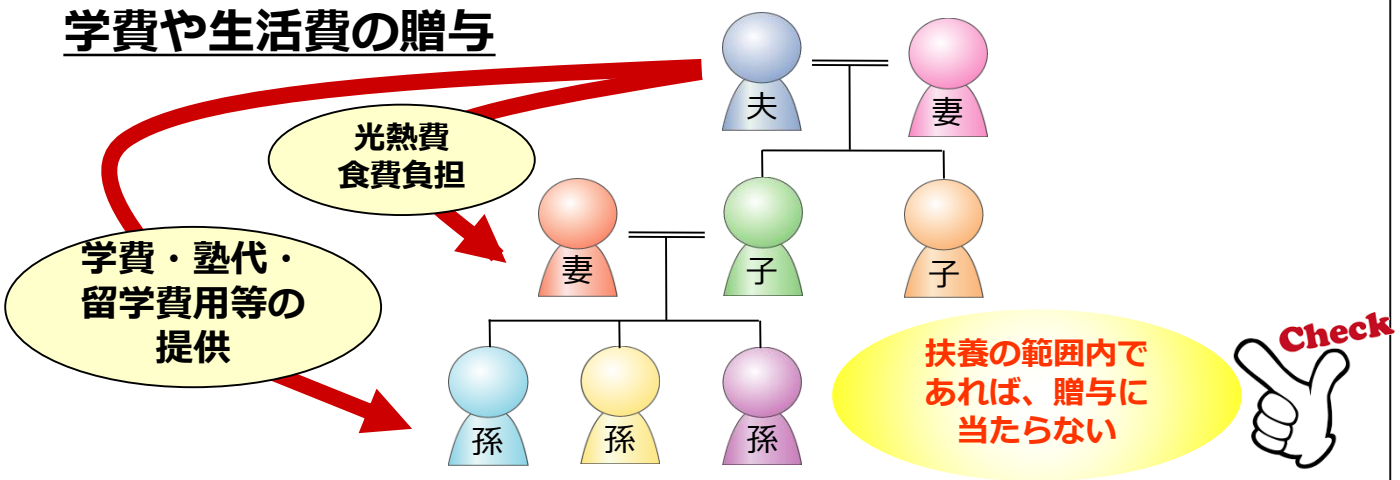
今すぐチェック！相続対策実践編　～世代飛び越し贈与～

お孫さんがいらっしゃる場合、すぐに実践できる将来対策をご紹介します。

世代飛び越し贈与とは？



学費や生活費の贈与



相続税法21の3①二
夫婦や親子、兄弟姉妹などの扶養義務者から生活費や教育費に充てるために取得した財産で、通常必要と認められるものについては贈与税の課税価格に参入しない。
（注）「扶養義務者」とは、法律上、配偶者、直系血族及び兄弟姉妹並びに三親等内の親族で家庭裁判所の審判を受けて扶養義務者となった者をいいますが、これらの者のほか、三親等内の親族で生計を一にする者もこれに含めて取り扱うものとする（相続税法1の2一、相続税法基本通達1の2－1）

相続税法基本通達21の3－4
相続税法第21条の3第1項第2号に規定する教育費とは、被扶養者の教育上通常必要と認められる学資、教材費、文具費等をいい、義務教育費に限らないのであるから留意する。

相続税法基本通達21の3－5
相続税法第21条の3第1項第2号の規定により生活費又は教育費に充てるためのものとして贈与税の課税価格に参入しない財産は、生活費又は教育費として必要な都度直接これらの用に充てるために贈与によって取得した財産をいうものとする。したがって、生活費又は教育費の名義で取得した財産を預貯金した場合又は株式の買入代金もしくは家屋の買入代金に充当したような場合における当該預貯金又は買入代金等の金額は、通常必要と認められるもの以外のものとして取り扱うものとする。

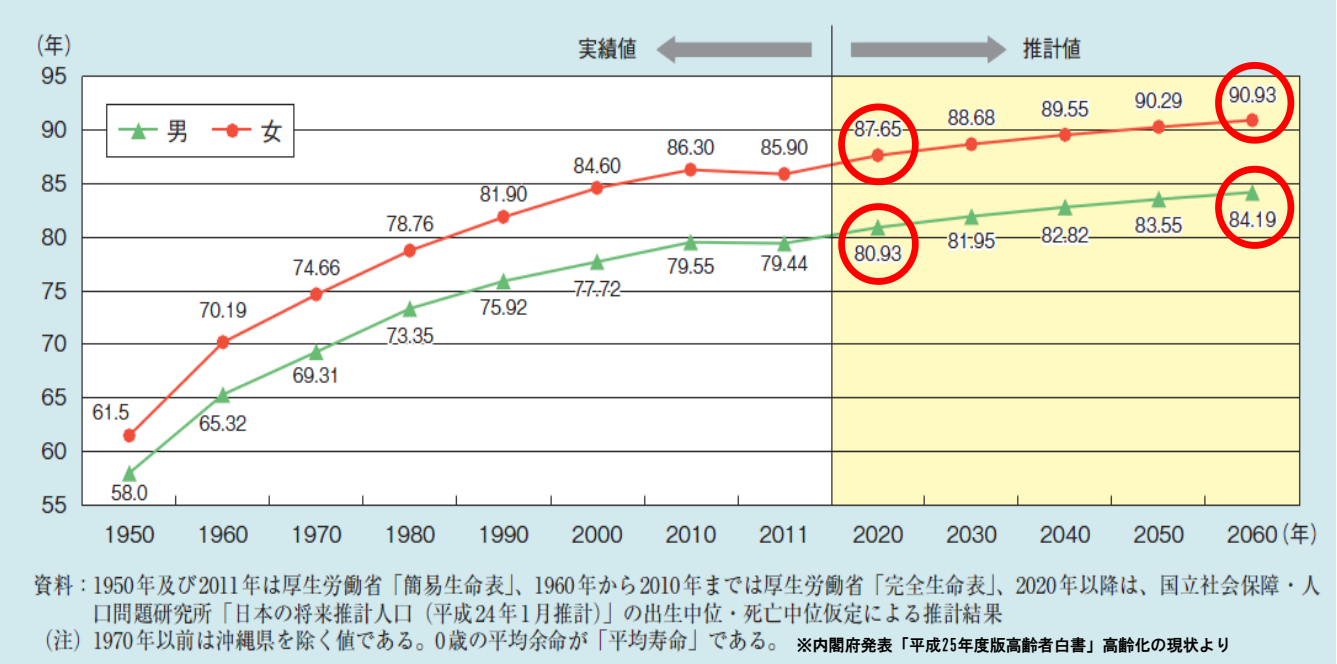
実際にかかる学費・生活費を非課税で贈与することができます。実際に大学を卒業するまでの教育・養育費用は、2,000万円弱~3,000万円程度、と言われています。
これらの費用を「親→子→孫」という贈与ではなく、「親→孫」と直接お孫さんに贈与することで、贈与税がかからず相続対策にもなります。

相続相談コーナー

Q.相続対策は早い方がいい、と言われますが、どのタイミングではじめるのが良いですか？

もし、あなたやあなたのご家族が、相続を意識し始めたら、**すぐにでもはじめる必要があります。**これは、円満な相続を行うために、何か対策を打とうとした場合、「相続する人」が元気である（正常な判断ができる）必要があるからです。

＜長寿時代の到来で平均寿命は伸びていく＞

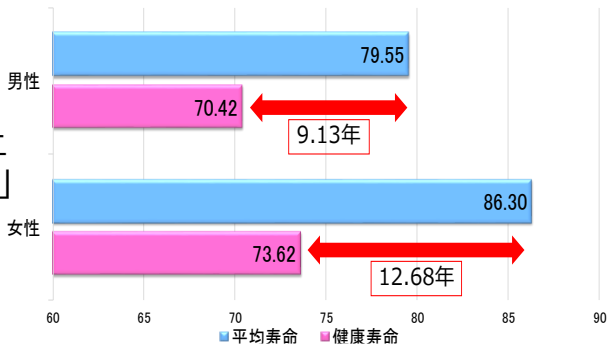


資料：1950年及び2011年は厚生労働省「簡易生命表」、1960年から2010年までは厚生労働省「完全生命表」、2020年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果
（注）1970年以前は沖縄県を除く値である。0歳の平均余命が「平均寿命」である。 ※内閣府発表「平成25年度版高齢者白書」高齢化の現状より

「平均寿命」と「健康寿命」の差は、10年超！！

特に、今の日本の社会では、高齢化が進み、寿命が伸びたことで「長生き」がとても身近になっています。ただし、一方で長生きはしても晩年は病院や高齢者施設で過ごす、と言ったケースも同様に増えています。なんと、女性では10年以上も「心身ともに健康で自立した生活が“できない”」時間があるのです。

もし、そんな状況になってから相続対策をしようとしても、当人に判断能力がない状態では、事前に資産を売却したり、たとえば空室対策に費用をかける、ということも難しくなります。



平均寿命（平成22年）：厚生労働省「平成22年完全生命表」
健康寿命（平成22年）：厚生労働科学研究費補助金
「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用効果に関する研究」

より良い相続対策の準備には、いつ健康でなくなっても良いように、できるだけ早めに対策をすすめることをお勧めします。もし「何から始めればいいかわからない」「できるだけ人に知られず相談したい」という場合は是非下記よりご相談ください。

空室対策、収益向上、資金繰り改善、リフォーム工事のご相談・お問い合わせは
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続ご相談窓口　048-957-3211

エムタウン情報学院

生前贈与

参加無料
先着20名

☑生前対策に興味はあるけど何から手を付けていいかわからない
☑贈与するのにも税金がかかるの！？
☑生前対策で効率的かつ効果的に節税したい

１つでも当てはまる方は是非ご参加ください。相続税、贈与税の対策や計算方法は複雑で細かい法律が関わるためご自身だけで行うのは**相当困難**です。間違った対策法で**余分な相続税を払う**ことにならないよう、しっかりと生前から対策をしておきましょう。

エムタウン情報学院は、地主さんや賃貸オーナー様の勉強会として平成９年に開校しました。節税対策、相続対策、空室対策、土地活用などを勉強し、早めに適切な対策をご提案し、賃貸経営の安定をお手伝い致します。お気軽にご参加下さい。お待ちしております。

日時：３月２４日（土）
１３時３０分開始～

場所：松井産業本社セミナールーム

お申込み方法

お電話にてお申込み下さい

048-949-4850

講師紹介

松井産業株式会社
代表取締役 松井宏之
相続診断士
一般社団法人ＪＩＤＡ
相続診断協会

エムタウン相続サポートセンター

不動産に関するあらゆるお悩みにお応えします。
おかげさまで創業９６年

松井産業株式会社

松井産業株式会社 検索