

エムタウン通信

～12月号～



今月の注目ポイント：退去から始まる高生産性を実現するお部屋作り
遺産分割の方法で相続税額評価が下がる土地！？

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

TEL 048-957-3211
FAX 048-959-2818



松井産業株式会社

検索



「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！



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
更に1部屋空きが出ましたが、
ご提案致しました。H29年7月に
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～

空室診断キャンペーン



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。

...

無料で診断致します。診断希望の方はお問合せ下さい！

048-957-3211



10 00 18 00

DIY賃貸とDIY風賃貸

賃貸住宅は『原状回復が必須で、少しでも傷が付くと敷金から引かれてしまう』というのがこれまでの入居者のイメージでした。しかし今は「**DIY賃貸**」という言葉も知られるようになり、現状のまま貸したいというオーナー様のニーズと、自分好みの部屋を作りたいという入居者様のニーズを叶えるものとして定着してきました。しかし大がかりなDIYをして入居したいという方は多くはなく、少し壁を塗装したり、棚を作りたいという方が増えています。

今回紹介するのは「**DIY風賃貸**」です。最近の若い人たちに人気なのは貼ってはがせるシールや壁紙です。ここまでなら普通の賃貸でも可能ですが、棚の取り付け、水栓の交換、壁の塗替えなどはできません。しかしこのような**簡単なDIYをOKとする賃貸を作ると入居者から喜ばれます**。特に若い人は、遊び感覚で装飾をすることに慣れているので『こうすればインスタ映えする部屋に！』などのキャッチを付けて、お部屋の雰囲気を変える方法や事例を紹介してあげれば、自由に楽しめる賃貸として活用してくれます。

例えば、、、カフェのような壁を作ったり、古い配管を塗ったり。オーナー様が思いつかなかった発想で、入居者がオシャレにつくれるかもしれません。自分の作り上げた部屋は愛着が生まれ、持ち家感覚で過ごせるようになります。**長期入居が見込まれます**。

今回は『原状回復で元通りに』ということにとらわれない『DIY賃貸』をご紹介いたしました。ご興味のある方はご連絡下さい。



▲壁を飾れるステッカーシール



▲棚に緑を置いてさわやかなお部屋に

地域ネットワークを活かした土地提案

1000万円から買える土地情報や2000件を超える会員限定土地情報

一級建築士による設計

松井産業の一級建築士による設計・施工を一貫したプロデュース。

イシンホームZEH 仕様の 高性能 省エネ住宅

年間3000棟の実績。ZEHビルダーの強みを活かした省エネ住宅提案。

アフターメンテナンス、 リフォームも安心

ちょっとしたメンテナンス、将来のリフォームも松井産業なら専門スタッフが在席で安心。



松井産業株式会社
管理部 勝本

空室過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」

全国の先進的な賃貸管理会社が集う(株)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「退去から始まる高生産性を実現する部屋づくり」です。下記は講座の抜粋です。

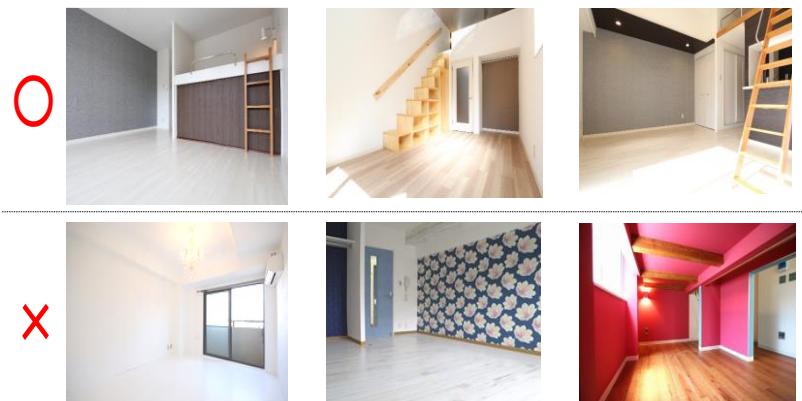
<原状回復から現状回復へ>

以前の状態に戻す「原状回復」ではなく、今の時代に合わせて決まる修繕をする「現状回復」3つのポイント

LED照明、台所シングルレバー、風呂サーモスタット水栓は必須。お部屋の見た目に関わる部分を取り替するだけでイメージアップ。

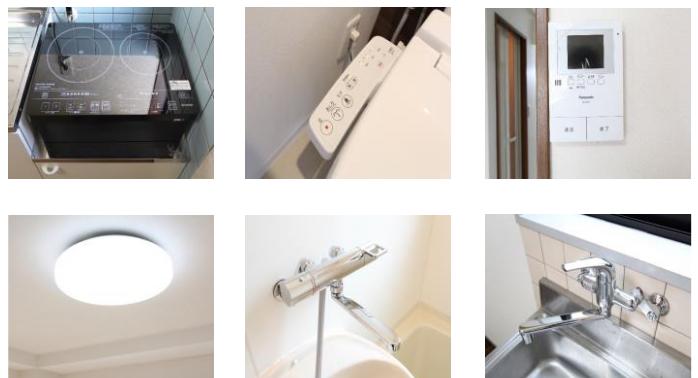


WEB上の写真の写りを重視して修繕を行なっていきます。全て真っ白なクロスは色飛びするので、WEB上ではお客様の目に留まりにくいケースもあります。一面にアクセントクロスを入れて奥行きを出すことによって写真映りが良くなりお客様の印象アップ！奇抜なクロスよりは無彩色のクロスのほうが好まれる傾向にあります。



温水洗浄便座、TVインターフォン、IHは随時導入。

お部屋の設備の条件変更も大事ですが、



048-957-3211



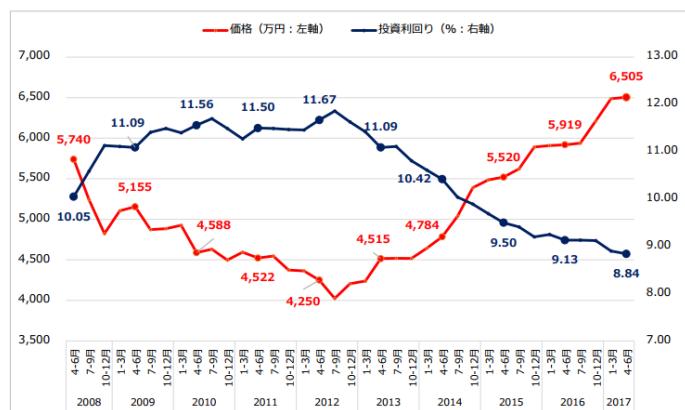
収益（投資用）不動産の登録物件価格上昇！ 投資利回り低下傾向。計画的な出口戦略で資産形成

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」の全国の収益（投資用）不動産のマーケット動向調査を参考に収益不動産市場動向を考えてみましょう。下記の調査は健美家に登録された物件（以下、登録物件）とメールで問い合わせのあった物件（以下、問い合わせ物件）の投資利回り（表面利回り）、物件価格を四半期別に集計したものです。

■一棟アパート

一棟アパートの登録物件の投資利回りは8.84%（前期比0.06ポイント低下）と2016年7～9月期から3期連続で低下。価格は6,505万円（前期比0.28%増）とほぼ横ばいであるものの、2006年1月～3月期以来の最高値となっています。

【全国：登録物件 投資利回り・価格の推移】



■一棟マンション

一棟マンションの登録物件の投資利回りは7.95%（前期比0.10ポイント低下）と、2006年4～6月期以来となる7%台に低下。価格は15,879万円（前期比1.37%増）と4期連続で上昇し、2009年7～9月期以来の最高値となりました。

ここ数年における不動産投資市場動向を踏まえると今は売り時です。

しかし、買い時、売り時を考える場合は、事前に収支計算、損益計算をもとに将来を予測し、出口戦略のスケジュールを立てる必要があります。その為にはまず資産の評価や査定を行い、資産がどのくらいあって、トータルの収益がどれくらい出ているのかを明確にしておく必要があります。そしてスケジュールをもとに計画的に購入、売却を行うことが、優良資産を承継し、資産を形成する大事なポイントです。

TEL 048-957-3211



(株)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

法案のポイント

民泊新法＝住宅宿泊事業法案成立。2018年施行予定。
適法に民泊サービスを実施する方法とは？

2017年に入り民泊新法が成立しました。これによって、今まで法律上グレーゾーンになっていた部分にルールが定められることになり、民泊業界はさらに盛り上がりを見せていました。ただし、新法の内容に対して好意的な意見だけではなく、民泊ホスト、関連事業者、仲介プラットフォーマー、自治体など、立場によって受け止め方が異なるようです。民泊新法は、ホテルや旅館など、これまで存在した旅館業法に基づく宿泊施設ではなく、住宅での宿泊事業を規定するための新しい法律です。法案のポイントは下記の通りです。

1. 180
 2. ⇒自治体により条例内容が変わる可能性がある
⇒民泊部屋を管理する不動産業者など
⇒Airbnbなどの仲介ボーカルサクなど



3. (180)

法案成立の段階では、2018年1月開始を目指していましたが、各自治体の準備期間などを考慮して同年6月施工に変更になりました。課題はまだまだたくさんありますが、既存のビジネスモデルを覆した新たなサービスが誕生します。「常識に捉われない自由な発想」と「行動力」を大切にしていきたいですね。

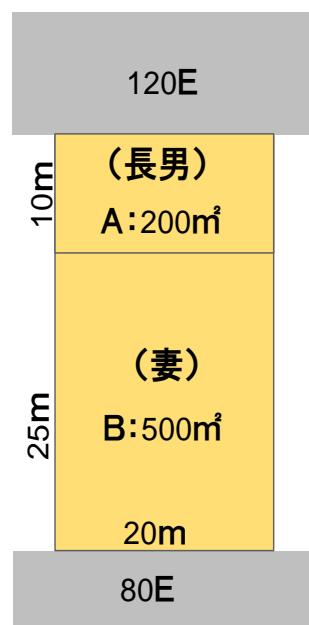
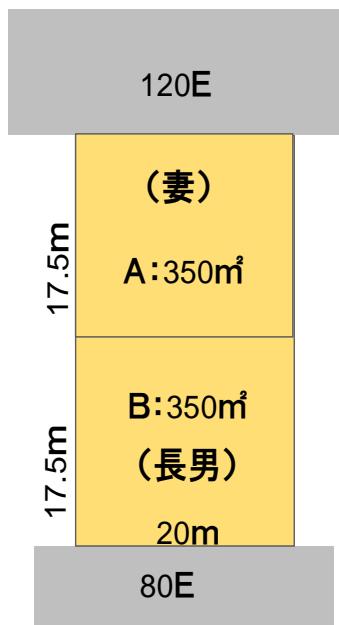
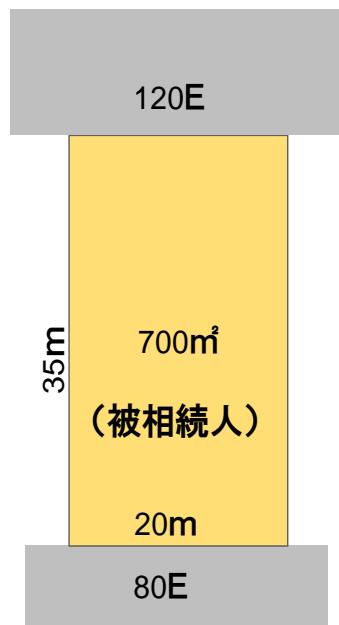
Q. 遺産分割の方法で相続税額評価が下がる土地！？



相続人の遺産分割の方法により、評価額が変わるものもあります！代表的な例が土地です。土地を分筆する場合、その土地は分筆前の土地全体の評価額によるのではなく、分筆後の各土地の評価額の合計によりますので、全体としての評価額が変わることとなります。

この場合、気を付けなければならないのは、分割の方法によっては、評価額が高くなる場合もあります。また、その遺産分割が著しく不合理とみなされるような場合、全体を一つ土地としてその価額を計算した上で、分割後の面積で按分します。つまり、分割前の相続開始の時の状態での評価となります。

相続対策により、土地の分割を検討する場合には、これらの分筆後の形状による評価であることを十分考慮して行なうことが重要になります。ただ、「評価が安くなるように分ける」といった発想ではなく、分割の基本は、各相続人に適した分割です！



面積×路線価=相続評価
700m²×(12万円+8万円×2%)
=8,512万円

面積×路線価=相続評価
A:350m²×12万円=4,200万円
B:350m²×8万円=2,800万円
A+B=7,000万円…1,512万円
の評価減

面積×路線価=相続評価
A:200m²×12万円=2,400万円
B:500m²×8万円=4,000万円
A+B=6,400万円…2,112万円
の評価減

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
埼玉県吉川市木壳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

TEL:048-957-3211

検索

