

賃貸経営通信

管理物件入居率

95%

2018年3月末現在

～6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：2018年3月15日「民泊新法」登録開始！
相続対策の成功の秘訣～家族信託を活用～

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 : 048-911-4850
FAX : 048-911-4854

松井産業

検索

長期空室に効果大！ スーパーゼロ賃貸！

「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！

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部屋空室が出ましたが、**30日で4部屋全て申込**を頂きました！



記事担当の藤本です



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～

建物無料診断のお知らせ

無料建物調査診断 サービス実施のお知らせ



建物の寿命は？
うちの大丈夫？

そんなオーナー様のお声にお応えして！
建物調査診断を無料で行います！



※診断内容は外観目視・触診・打診での調査が中心となります。精密調査をご希望される場合は別途調査会社をご紹介します。

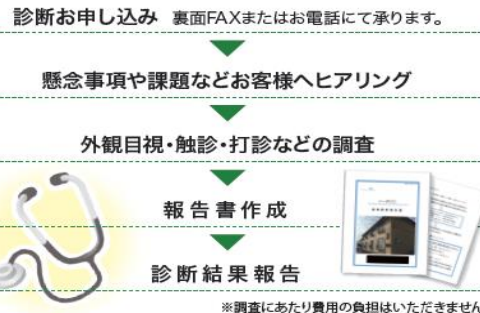
結果は

わかりやすいレポートでご報告！

- ▶ 建物の劣化情報
- ▶ 修繕の日目安時期
- ▶ 修繕にかかる概算費用
- ▶ さらに選ばれる物件のポイントもご報告！



建物調査の具体的な流れ



安心 精密調査のご相談もお受けいたします！

ご要望を頂いたオーナー様**限定**のサービスとなります **お申込み順に点検を進めて参ります！**

お申し込み
お電話にてお申し込みください
048-911-4850
(担当：藤本)

住所：京都府向日市寺戸町向畑52-12 担当者名：畑野

今月の収益物件紹介コーナー

高州1丁目アパート 価格 **4,870万円**



- 【物件概要】
- 所在地/三郷市高州1-173
 - 土地権利/所有権
 - 構造/木造
 - 土地面積/223㎡
 - 専有面積/215.3㎡
 - 築年月/昭和60年6月
 - 現状/賃貸中

高州1丁目アパート 価格 **5,980万円**



- 【物件概要】
- 所在地/三郷市高州1-173
 - 土地権利/所有権
 - 構造/木造
 - 土地面積/410㎡
 - 専有面積/282.85㎡
 - 築年月/昭和50年9月
 - 駐車場/有

オーナーチェンジ物件

オーナーチェンジ物件

1棟売 寮・寄宿舎

価格 **9,800万円**

JR三郷駅から徒歩13分



- 【物件概要】
- 所在地/三郷市早稲田4-7-15
 - 土地権利/所有権
 - 構造/鉄骨造陸屋根3階建
 - 面積/1F 163.44㎡
2F 163.44㎡
3F 159.84㎡
 - 築年月/平成6年10月
 - 現状/使用中
 - 引渡/相談

洋室16部屋+倉庫+会議室
駐車スペース5台あり！

三郷市中央3丁目アパート

想定利回り **3.6%** 価格 **1億,2000万円**

三郷中央駅から徒歩4分



- 【物件概要】
- 所在地/三郷市中央3-7-5
 - 土地権利/所有権
 - 構造/木造セメント
 - 土地面積/242.96㎡
 - 建物面積/136.22㎡
 - 総戸数/2DK×5戸
 - 築年月/平成19年3月

3方角地(北東・南東・南西)
メゾネットタイプ！カースペース5台！

オークスプラザ三郷

想定利回り **9.43%** 価格 **5,100万円**

JR三郷駅から徒歩15分



- 【物件概要】
- 所在地/三郷市早稲田7-14-31
 - 土地権利/所有権
 - 構造/木造2階建
 - 建物面積/161.1㎡
 - 総戸数/10戸
 - 築年月/1988年2月

新耐震！東向き★設備充実
トイレ・オープンキッチン・収納スペース
給湯設備・エアコン

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！！



松井産業株式会社
管理部 藤本

2018年3月15日「民泊新法」登録開始！ ～ 民泊、マンスリー、旅館業 ～

2018年3月15日に、住宅宿泊事業法（民泊新法）の届け出が開始しました。今回は、改めて賃貸経営をされるオーナー様にとって、必要な最新知識として、民泊についてお知らせさせていただきます。

我々、賃貸管理を専門で行う会社の中では、登録を進めている会社は、まだ少ないです。ただし「民泊領域は今後どうか？」とか、「オーナーにとって何かできることはあるか？」というご質問が、2018年に入り急増しています。ご質問には、まず最初に「将来的に貸し方が変化する」そして「先行者メリットを享受できる」ということはお伝えしています。人口減少、空室余りの時代に突入している中で、これまでの「2年」という貸し方の慣習に捉われることなく、1カ月、3カ月、6カ月、1年、または2日、3日、1週間と様々な期間に対応することで、これまで対象としてこなかった短期滞在顧客や研修・出張使いの法人顧客、外国人などの客層を取り込むことができます。

そういった客層を取り込んでいくことで、運用効率を上げて賃料収益を上げることができます。逆に言うと、他の方法で賃料を1.5倍、2倍に上げることは実質的に難しいです。「短期顧客を取り込み、賃料収益を上げることができる」ことが最大にメリットだと言えるでしょう。

そしてどのようにこの領域に参入するべきか？ですが、大きく2つの方法があります。1つが民泊新法（住宅宿泊事業法）に則って運用すること、もう1つの方法が、「旅館業許可」を取得して運用する方法です。簡易宿所でももちろん良いですが、旅館業改正により、要件が緩和されるため、今回はあえて「旅館業」として記載します。



ホテルを思わせるマンスリー物件

この2つの大きな違いは、運用できる「上限日数」が挙げられます。民泊新法は「上限180日」が国で定められており、自治体によっては更に短い期間の上限が設けられている場合もあります。つまり、実質的にはマンスリー（短期の賃貸借契約）との併用モデルになることが予測されます。

一方旅館業許可を取得した場合は、当たり前ですが365日運用できます。ただし、運用するためには立地の問題、消防設備・建物構造の問題をクリアする必要があります。それぞれ国が定めた規定（主に建物と管理方法）がありますので、規定をクリアして運用する必要があります。

上記3つの運用方法（民泊、マンスリー、旅館業）どれも運用は可能性があります。どれか1つに固執してしまった場合、立地上の問題？ 建物上の問題？ そして短い期間（1週間未満など）での運用問題？ など運用の出口を狭めてしまう事も考えられます。

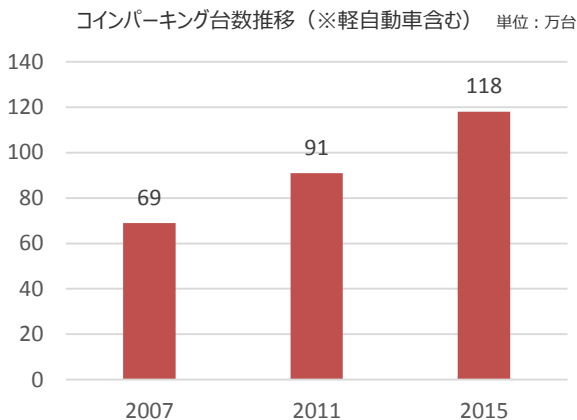
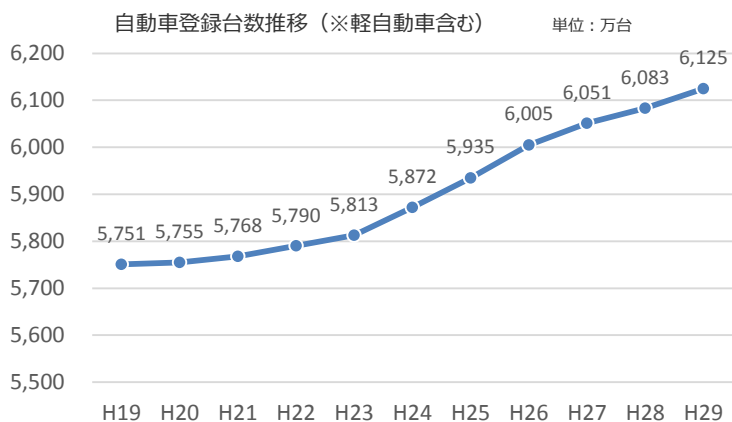
物件の立地や建物構造などによって、運用方法を使い分けられる形を作っておくことが、最も運用効率を上げていける方法です。もちろん通常賃貸、もしくは家具家電付賃貸で貸し出すこともOKです。ただ単に今までの賃貸の貸し方に固執するのではなく、「多様な貸し方」を武器として持つという考え方も是非参考にしていただければと思います。

【ご相談・お問い合わせ】 オーナー様：管理ご相談窓口

TEL：048-911-4850 担当：藤本

駐車場を保有するオーナー様必見！ ～駐車場ビジネスの時流～

賃貸経営をされているオーナー様におかれましては、アパートに設置された駐車場等、賃貸管理に付随して駐車場管理を行っている方も少なくないと思います。今回は駐車場ビジネスについてお話したいと思います。下図は自動車の登録台数とコインパーキングの台数の推移です。自動車を保有する方は減少していると思われるがちですが実はまだまだ増加傾向にあります。自動車の増加に伴い、コインパーキングの台数も毎年増え続けております。



一方で月極駐車場の契約台数は減少傾向にあるようです。賃貸物件の入居率は95%でも駐車場の稼働率は80%未満という話も聞きます。その背景にはカーシェアリング等、車は乗るが保有はしない等、新たなライフスタイルの導入が進んでいることにあります。それに伴い、C to Cの時間貸し駐車場を展開するakkipaやB-Times等、数台単位での時間貸し駐車場のニーズが増えております。「完全自動運転」も2025年までに導入されると言われ、駐車場の進化も求められております。最近ではコインパーキングのETC決済やバレーパーキングの見直しが進んでおります。今後10年間、ますます駐車場ビジネスは進化していくと考えられますが、すぐに収益に繋がる駐車場ビジネスについてご紹介させていただきます。



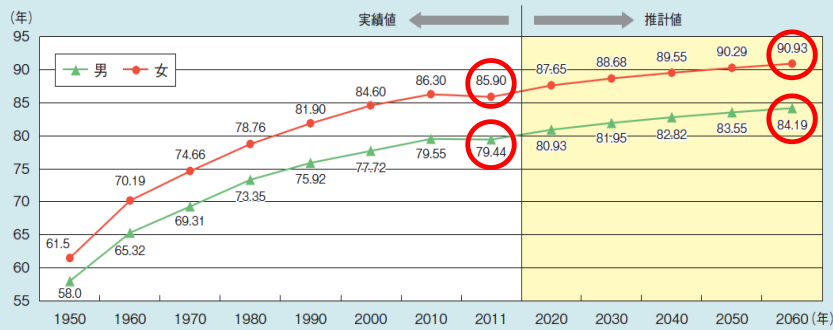
- ①コインパーキング：月極賃料1万円～のエリアで適しております。機械購入から運営まで全て不動産会社に委託することが可能です。駅前や商業地だけでなく住宅地も狙い目です。5台以上収まる空き駐車場（月極）をお持ちであれば一度ご相談してみても如何でしょうか。リスクも少なく、遊休地、空き駐車場の有効活用が可能です。
- ②チケットパーク：月極賃料5,000円～10,000円のエリアで適しております。コインパーキングと同様に機械購入から運営まで全て委託することが可能です。時間単位ではなく1日500円等、日数単位でのコインパーキングです。
- ③予約サービス：1台単位での貸し出しが可能です。予約サイトを運営している会社に手数料を支払った後、オーナー様の収入となります。

土地の有効活用については、時流を捉え、地域で可能性のある商品について、競合・収支シミュレーションを行った上で、新たな挑戦も考慮頂いたらいかがでしょうか？駐車場は今注目の商品です。

相続相談コーナー

Q. 父が80歳になりました。高齢で将来の相続が心配です。今は元気であり先のことには考えていないようなのですが、いつ頃から具体的な対策を考えるべきでしょうか？

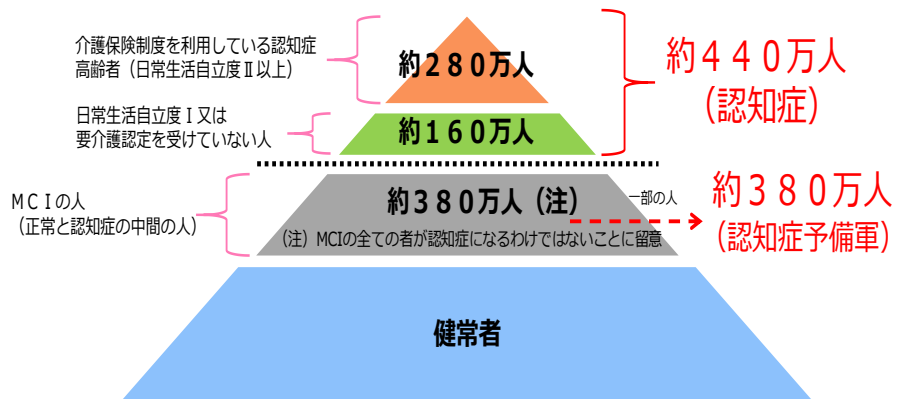
A. 今すぐ検討を始めましょう。統計的に「高齢者の健康ではない時期」の長期化が問題になっています。



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

左の表は、内閣府が発表している「高齢者白書」というデータです。こちらによると女性の平均寿命は85.9歳、男性は79.44歳となっています。将来推計では今後も平均年齢は上がり続け、2060年には、女性は90歳強、男性も84歳にまで到達するとされています。

一方でその間に健康でいられるのかというと、実は65歳以上の方の約4人に1人が、認知症有病者、もしくは認知症の予備軍、と言われています。いつまでも心身ともに健康でいよう、という気持ちはとても大切ですが、正常な判断ができない、となると法的な決断判断が難しく、契約行為などが大きく制限されることになります。



出典：「都市部における認知症有病率と認知症の生活機能障害への対応」(H25.5報告)及び「認知症高齢者の日常生活自立度Ⅱ以上の高齢者数について」(H24.8公表)を引用

【認知症で出来なくなる法律行為】

- ・不動産の建設・売却・賃貸契約
- ・預金口座の解約、引出し
- ・生命保険加入
- ・子供、孫などへの生前贈与
- ・遺言書の作成
- ・養子縁組
- ・遺産分割協議への参加
- ・株主の場合、議決権の行使

今注目を集めている家族信託でも、健康な状態でないと始めることができません。また、認知症と診断された後も、選択する事ができる後見制度は、物件の大規模なリフォームや、資産の売却などが、大幅に制限されます。よって将来の相続対策への妨げになるケースもあります。将来を見据えた相続対策は、何か起きる前、健康な時期から、始めて頂く事をお勧めいたします。

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。

TEL：048-911-4850 担当：藤本

相続相談コーナー

<相続対策の成功事例>

先ほどのご相談にありましたように、相続対策は、被相続人がお元気なうちに、ご自分で判断ができる間に、ということになります。今回はある相続事例を基に、家族信託の活用例を見ていきましょう。



Aさん 86歳



Aさんの息子
60歳



Aさんのご兄弟（アパートを共有）



Aさんは、4人兄弟の長女（ご主人は20年前に他界）。父親が亡くなった際の相続で、兄弟4人で共有持分のアパート（築20年）を相続しました。アパートは近隣に住む弟さんが管理してくれていますが、最近物忘れも激しくなり、将来に不安を感じ始めていました。

Aさんのケースの場合、もしAさんが今後何も対策を打たずに認知症と診断されると、建替えや大規模修繕、売却などが難しくなります。特に、築20年の物件では、修繕などが必要になる可能性が高く、「兄弟にも、息子さんにも、迷惑がかかる事態は避けたい」ということでAさんは家族信託をする決断をされました。Aさんの持ち分を信託財産にして、息子さんを受託者、Aさんが委託者・受益者とする信託契約を結ぶことで、ご自身の持ち分のアパートの管理はAさんの息子に移すことにしました。

こうして、Aさんのアパートの収益は、Aさんが亡くなるまで、本人に入ってくる形にすることができました。もし、Aさんが認知症と診断されても、今後、建替えや大規模修繕、売却といった重要な決定、さらには他兄弟3名との共有名義上での対策も、息子さんが代わりに実行することが可能になりました。但し、同様のケースの場合、認知症と診断されてからの家族信託はできませんので注意が必要です。



Aさん 86歳

委託者

受益者



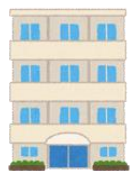
持分を
信託財産に

信託
契約



Aさんの息子
60歳

受託者



建替え ◎
大規模修繕 ◎
売却 ◎

Aさんが認知症になっても、Aさんの息子と共有者の意思統一ができれば実行可能

「民事信託（家族信託）のメリット」

（認知症対策外も幾つかのメリットがあります）

- ①遺言書ではできないことが可能です。委託者→受託者にて契約で行うため従来の遺言書の方式に従う必要はなくなります。
- ②財産承継の順位づけが可能になります。相続対策には生前贈与や遺言書活用がありますが、生前贈与や遺贈をした財産に対しては、その次の相続人を指定できませんが家族信託を利用すれば、最初に指定した受益者万が一亡くなってしまった場合でも、次の受益者を誰にするなど指定できます。
- ③教育資金の一括贈与が1500万円まで可能になります。
- ④家族信託には倒産隔離機能があります。将来受託者が「別途多額の債務を負ってしまった場合でも信託財産は差押えられない」という機能があります。

⑤相続時の争いが軽減できます。受益者の変更に遺言書や遺産分割協議書も必要ありません。

⑥不動産の共有問題・将来の共有相続への紛争予防に活用できます。共有者としての管理処分権限を共有者の一人に集約させることで、不動産の塩漬を防ぐことができます。

⑦二次相続が指定できます。連続信託と言い、受益者が相続人ではなく別の条件にあった人を受託者とする仕組みを作ることが可能です。家族信託は、遺言書よりもより自由度が高く、被相続人や相続人の意向に応じた、新たな相続の仕組みを作ることができます。

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：賃貸経営通信事務局
TEL:048-911-4850

担当：藤本

松井産業株式会社

検索

発行：松井産業(株)