

# 賃貸経営通信

～7月号～

管理物件入居率

95%

2018年6月末現在



おかげさまで  
創業96年

MATUI SANGYO  
M-TOWN



今月の注目ポイント : 賃貸物件売却のお取り扱いについて  
キャッシュフロー「現金経営」のススメ～

## 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**  
MATUI SANGYO  
M-TOWN

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部屋空きが出ましたが、**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～

## 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

☎ 048-911-4850

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

高州 1 丁目アパート 価格 **4,870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 **1億,800万円**  
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！

中古戸建アパート 2 棟  
セレッソ三郷中央  
A棟・B棟

価格 **7,580万円**  
つくばTX線  
三郷中央駅徒歩16分



- 【物件概要】
- 所在地/三郷市中央5-25-4
  - 土地権利/所有権
  - 構造/木造 2 階建
  - 建物面積/A棟 115.92㎡  
B棟 117.17㎡
  - 現状/全室入居中
  - 築年月/平成27年3月

閑静な住宅街！日当たり良好！  
築浅の投資物件！駐車場 4 台あり！

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/ 2 DK× 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

## 賃貸物件売却のお取り扱いについて

昨年より、近年の投資ブームもあり、またオーナー様の諸事情により、ご所有の賃貸物件の売却のお手伝いをさせて頂く機会が増加しています。

収益物件の売却は専門的な知識が必要になります。改めて、オーナー様の資産の最大化・最適化を目指す上で、賃貸物件売却に関して必要になる情報をご紹介しますと思います。

### 【賃貸物件売却になる場合のタイミング】

#### ①相続時のタイミング

相続の相談を当社でも非常に多く頂きます。相続時に引き継ぎ手がいらっしゃらない場合や納税資金の準備等、ひとえに“相続”と言っても様々な理由が存在します。実際に相続が起きてからでは遅く満足のいく売買に至らない事が多いので、早めにご相談頂く事がポイントです。

#### ②大規模修繕のタイミング

建物は築年数の経過により劣化をしていきます。どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際には多額の支出を伴うため売却を検討するタイミングの一つになります。



#### ③ローン金利の減少するタイミング

ローンの金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では年数が経過するほど金利の額が減少するため、経費に計上できる金額が減少し、保有期間中の税負担が増加する。

#### ④減価償却期間の終了のタイミング

不動産所得における経費で大きな割合を占めている減価償却費は、新築木造で22年経過すると終了します。減価償却費がなくなると経費が減少するため、税負担が増加する。さらに物件によってはローンが借りにくくなるというデメリットもあります。

オーナー様による事情で、ご売却したケースを調べてみますと、ほぼ上記4点でした。あくまでオーナー様のご資産を上手に活用する事を目的にしていますので、ご売却後は別途新たな物件を購入されたり（組み替える）、納税・贈与対策をされたり、戦略的な売却としてのお取り扱いになっています。

### 【賃貸物件の売値価格設定方法】

#### ①収益還元法（収益還元価格）

年間賃料収入÷還元利回り

※還元利回り→市場や物件毎に投資家が期待する利回り

#### ②原価積上法（積算価格）

土地→路線価（+公示地価）

※必用に応じ取引事例価格も考慮

建物→再調達原価を築年に応じて減価償却します。

#### ③取引事例比較法（取引事例価格）

近隣の類似物件の成約事例を比較して調整します。

### 【賃貸物件の売却時にかかる諸経費】

■手残り金額 = 売却価格 - (諸経費 + 税)

A 売却額 \_\_\_\_\_ 円

B 諸経費 \_\_\_\_\_ 円

ローン残高	_____ 円	抵当権抹消登記費	_____ 円
住所変更登記	_____ 円	仲介手数料	_____ 円
印紙代	_____ 円	譲渡所得税	_____ 円

A - B = 手残り金額 \_\_\_\_\_ 円

【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



## 賃貸経営キャッシュフローの実態！ ～全国TOPクラスの管理会社82社のオーナーの実態～

株式会社船井総合研究所「資産管理研究会」に参加する、全国82社の会員企業様で行っている、賃貸経営セミナーにて、参加オーナー様にてキャッシュフロー診断させて頂いています。今回は、その全国からランダムに選んだ（極端なケースは除く）物件のキャッシュフロー診断データを平均化する事で、改めて現在の賃貸経営の実情を紐解いてみました。ぜひご自分の所有物件でのキャッシュフローより比較して頂きたいと思います。

### 【調査結果】

キャッシュフロー分析まとめ		平均
総居室数		17.37
空室数		1.65
平均家賃		¥ 63,836
総潜在家賃収入	GPI	¥14,960,616
▲空室ロス	-	¥1,413,052
実質家賃収入	NGI	¥13,547,564
▲運営費用	OPEX	¥3,551,190
営業純利益(NOI)	NOI	¥9,996,374
▲年間返済額	ADS	¥8,912,239
税引き前CF	BTCF	¥2,569,508
空室ロス率	10%以下	9.84%
運営費用率(OPEX率)	20%以下	25.18%
営業利益率(NOI率)	70%以上	64.97%
税引き前CF率(BTCF率)	15%以上	22.25%
返済倍率	130%以上	158.31%
損益分岐点	75%以下	67.90%

### 【戸数】

平均戸数：17.37戸  
最高戸数：94戸  
最低戸数：2戸  
平均家賃：63,838円

### 【税引き前CF】

税引き前CFベースで・・・  
最高額：¥12,246,000  
最低額：-¥3,572,575

### 【気付き】

キャッシュフロー分析がされている物件は、比較的大型な物件が多く家賃も高く入居率も高い？  
⇒優先順位が付けられている？  
⇒CF診断をするオーナーの特性

#### ①空室ロス

「空室ロス」基準＝総潜在収入の10%以下

結果平均値：9.84%（適正内）

- ・総物件の約30%(9棟)の物件が基準値外
- ・空室平均は年間1.65室と比較的低い
- ・空室ロス率が15%超えると全体的に危険兆候
- ・空室ロスが高いオーナーは診断しづらい？

#### ③営業利益率

「営業利益率」基準＝総潜在収入の70%以上

結果平均値：64.97%（適正外）

- ・63%の物件が基準外
- ・運営費用率と反比例する傾向がやはり高い
- ・最高は83.1%、最低は0.14%(節税?)
- ・営業利益率が80%越えの優良物件(13%)の空室ロスの平均は約4.68%

#### ⑤返済倍率 「返済倍率」基準

＝営業利益÷返済額が130%以上

結果平均値：平均値：158.31%（適正内）

- ・最高：685.23%、最低：65.13%
- ・返済倍率が低い事によって、損益分岐の比率が100%を超えてしまう物件も
- ・20%の物件で返済が終了している
- ・借入の残る物件の41%で基準値外

#### ②運営費用率

「運営費用率」基準＝総潜在収入の20%以下

結果平均値：25.18%（適正外）

- ・中でも修繕費が占める割合が比較的高い
- ・築年数の古い物件の割合が高め
- ・比率が高い事は管理会社にとって提案の成果？
- ・借入の無いオーナー様は比較的高い傾向  
⇒比率を高める必要が有る

#### ④税引き前CF率

「税引前CF率」基準＝総潜在収入の15%以上

結果平均値：22.25%（適正内）

- ・借入の終了した物件の平均：46.42%
- ・借入の無いオーナーは高い比率が出やすい
- ・全体の約13%の物件がキャッシュアウト
- ・キャッシュアウトした全物件で返済倍率も基準外
- ・入居率100%でも年間-46,000円の赤字物件も

#### ⑥損益分岐点 「損益分岐点」基準

＝(運営費用+年間返済額)

÷総潜在収入の75%以下

結果平均値：67.90%（適正内）

- ・最高：20.31%、最低：112.68%
- ・借入の終了した物件の平均：42.19%
- ・36%の物件が損益分岐点を割っている

ご自身のキャッシュフロー診断をしてみたい方、お気軽にご相談ください。

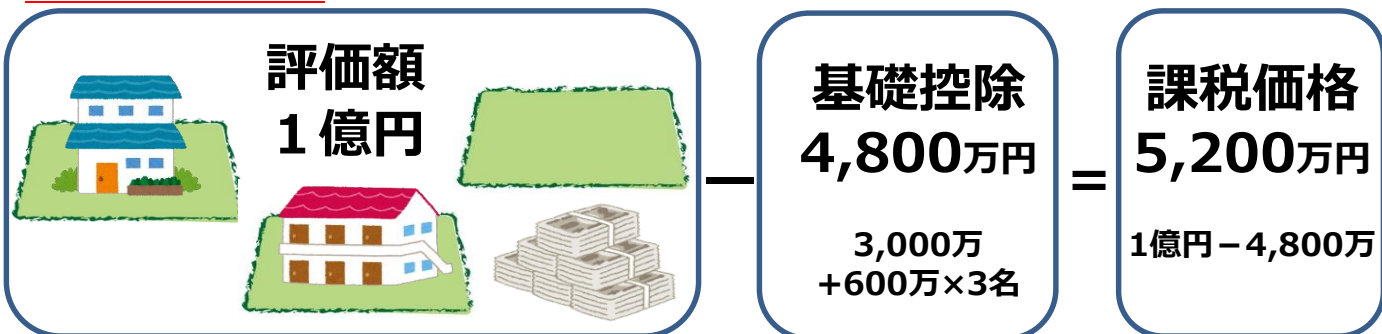
# 相続相談コーナー

## Q. 相続にあたって、どんな対策をすれば良いのでしょうか？

(母が今の住まいと土地、アパートを1棟所有しており、父は他界しております。私と弟が2名の3人兄弟です。数年前に税理士に相談した際、「1億円程度の評価額？」と言われ、そんなに高いのか、と少し不安です。兄弟も1年に一度会う程度です。預貯金はそんなに多くはないようです。)

### ① まずは相続税の資産をしましょう

今回はご兄弟3名でお母様の財産を相続するケースです。預貯金やその他の資産がほとんど無く、1億円の評価額ということであれば、概算で相続税の総額は600万円程度です。



相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	--
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

### 相続税額

**630万円**

1人あたりの法定相続分  
 $5,200万円 \div 3 = 1,733万円$   
一人あたりの相続税額  
 $1,733 \times 15\% - 50万円 = 210万円$

ただし、今の評価額や預貯金・その他の資産によって、金額は大きく変わるので、注意が必要です。

### ② 分け方をご家族で検討しましょう

**今のままでは  
分けられない!?**



今のままでは、公平に分けられません。トラブルにならないためには共有は避け、現金化する、不動産ごとに相続するなどの話し合いを持ちましょう。

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

# 不動産ソリューションコーナー

## 10年後の賃貸経営の収益を考える～キャッシュフロー「現金経営」のススメ～

年数が古くなったアパートをどうしていくか？

オーナー様の思いや、ご家族の背景によっても変わりますが、しっかりした指標が必要です。そのために、ご自身の物件の、「キャッシュフロー」を出すことが、一つの目安になります。

あなたの物件は、どんな数字になるでしょうか？実際に、あるアパートのキャッシュフローを見てみましょう。下図は、あるアパートの1年後、5年後、10年後、までの合計の、税引前までの現金の流れをシミュレートしたケースです。中期的な経営を考えると、この中で大事なことは、「いくら現金が残るのか知ること」です。累計の手残りとし売却額に注目してみると…

現金の流れ

	1年後	5年後	10年後	10年間累計
適正賃料	¥3,384,000	¥3,250,657	¥3,091,342	¥32,357,106
現況満室賃料	¥3,666,000	¥3,462,775	¥3,290,523	¥34,527,150
賃料差異①(現況)	¥282,000	¥212,118	¥199,180	¥2,170,044
★総潜在賃料収入(PRI)	¥3,384,000	¥3,250,657	¥3,091,342	¥32,357,106
空室ロス	¥564,000	¥541,776	¥515,224	¥5,392,851
賃料差異②(入替時)	¥0,000	¥0,000	¥0,000	¥0,000
未回収損	¥282,000	¥270,888	¥257,612	¥2,696,425
★実効賃料収入(ERI)	¥282,000	¥270,888	¥257,612	¥2,696,425
雑収入	¥158,700	¥152,447	¥144,975	¥1,517,456
★総営業収入(GOI)	¥3,260,700	¥3,132,215	¥2,978,706	¥31,178,137
★運営コスト(OPEX)	¥559,058	¥537,029	¥510,709	¥5,345,597
★営業純利益(NOI)	¥2,701,642	¥2,595,187	¥2,467,997	¥25,832,540
★年間借入金返済(ADS)	¥0,000	¥0,000	¥0,000	¥0,000
★税引前キャッシュフロー(BTCF)	¥2,701,642	¥2,595,187	¥2,467,997	¥25,832,540
★所得税住民税等(TAX)	¥0,000	¥0,000	¥0,000	¥0,000
★税引後キャッシュフロー(ATCF)	¥2,701,642	¥2,595,187	¥2,467,997	¥25,832,540
★累計手残り	¥2,701,642	¥13,240,734	¥25,832,540	
表面利回りからの 収益還元法	8%	¥42,300,000	¥40,633,211	¥38,641,788
	9%	¥37,600,000	¥36,118,410	¥34,348,249
	10%	¥33,840,000	¥32,506,569	¥30,913,424
	11%	¥30,763,636	¥29,551,426	¥28,103,112
	12%	¥28,200,000	¥27,088,807	¥25,761,186
	13%	¥26,030,769	¥25,005,053	¥23,779,557
	14%	¥24,171,429	¥23,218,978	¥22,081,017
	15%	¥22,560,000	¥21,671,046	¥20,608,946

今後の課題は…

- ①空室ロスが多く基準値を大きく超える損失が発生している → **累計空室損 539万円**
- ②賃料差異が大きく、将来の賃料下落リスクがある → **年間最大 57万円**
- ③将来10年間である程度の累計手残りが予想される → **累計想定 2,043万円**
- ④今後10年間賃貸し続ける場合、大型修繕が予想される → **費用想定 1,000万円**
- ⑤現状での売却の場合、利回りは10%程度、10年後は15%程度が想定される

この物件の場合、10年後の手残りは2,000万円ほど、という推測になりますが、実際に良い経営を続けるには大型修繕など約1,000万円程度の費用がかかることが見込まれるので、実は1,000万円ほどしか残りません。また10年後に売却すると、約2,000万円売却見込みなので、合計3,000万円残る、ということになります。一方で、今売却すると3,400万円程度ですので売却したほうがリスクは少ない、ということになります。整理すると右図の通りです。このオーナーさんは将来のキャッシュフローを考え、売却を選択しました。手元に残る金額で選択も変わります。皆様もキャッシュフローを活用して下さい。

10年後より今売却した方が手残りが多い！

● **現在の売却価格：3400万円**

● 10年後の売却価格：**合計：3,000万円**

- ・手残り：2,000万円・大型修繕費用：▲1,000万円 → **実質手残り：1,000万円**
- ・売却価格：2,000万円



**参加  
無料**

先着20名

## 空室への取り組みと 建物の維持管理を考える

皆様の物件はいかがでしょう？

- ☒ 空室を何とかしたいけど何から手を付けていいかわからない
- ☒ 満室だけれど建物維持管理やメンテナンスが気になる
- ☒ 耐震診断や外壁塗装の事例などを知りたい

**1つでも当てはまる方は是非ご参加ください。** 相続したアパートや貸家など、築年数の経過している物件をこれからも健全な形で維持していくためには、弊社のような地域密着の管理会社が重要なパートナーとなってきます。これらをご自身だけで行うのは**相当困難**です。面識のないリフォーム業者の話を聞く前に弊社スタッフにご相談ください。

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：8月25日（土）  
13時30分開始～**

**場所：松井産業セミナールーム**



### お申込み方法

お電話にてお申込み下さい

**048-911-4850**

講師は、当社の賃貸スタッフや

リフォームスタッフなど

複数名で対応致します！

**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**