



2017年6月号

# さくらパートナーズ 通信

## ◆今月の主な内容

P2 代表挨拶

P2 今月のトピックス

P3 スタッフ紹介

P3 伊東の賃貸住宅需要予測

P4 賃貸管理コーナー

P5 相続相談コーナー

P7 業界ニュース

P8 今月の特選物件



株式会社さくらパートナーズ

## 代表挨拶

### 「同じ失敗は繰り返さない～失敗は成功への一番への近道」

失敗自体は避けようのないものです。  
事前にあらゆる事態を想定し、対策を立てる事がベストですが、はじめから完璧にこなせる人はいません。  
本当に大切なのはただ反省するのではなく、失敗を生み出した原因とその失敗によるリスクに至るまでしっかりと考え、失敗を繰り返さないための業務体系を作ることだと考えております。

そして、さくらパートナーズでは「1つの失敗は10を学ぶチャンス」と捉え、今まで見えなかった問題の解決、より良い方法を見つけていく学びの場として常に問題提起・改善を繰り返しております。

また、時代の変化と共に、今までの成功ですら失敗の原因となる事があります。  
私達はオーナー様の長期的な収益向上を守り続けるために、時代の変化を常に先読みし、挑戦することを恐れない姿勢を持ち続けていきたいと考えております。

今後ともいっそうのお引き立て、ご指導を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

株式会社さくらパートナーズ  
代表取締役 廣井重人



## 今月のトピックス

3月26日に伊東ショッピングプラザデュオ・アピタ伊東店にて開催させていただいたイベント『さくら無相』ですが、今回も大好評をいただきました(\*'艸`)

あいにくの雨模様でしたが、無料で気軽に相談をしていただきたい！という弊社の気持ちが伝わったのか、たくさんの方にご来場いただきました！！  
伊東市内でプチブレイク中(!?)の、弊社マスコット“さくらビット”の登場でお子様達にも喜んでいただき、社員全員とても嬉しい気持ちになりました。

なお、当社でも税金対策・住宅ローンなど様々な資産運用のご相談を承っております。  
ぜひお気軽にご相談下さい。

### 無相



# スタッフ紹介

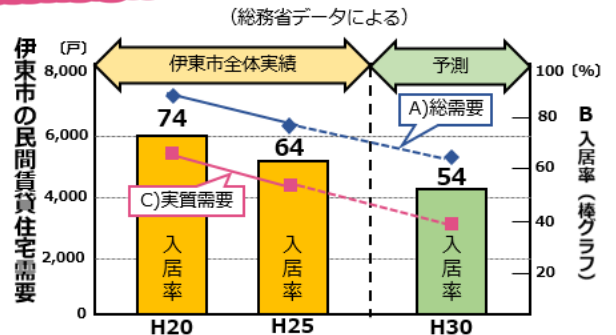


SAKURA Partners  
株式会社さくらパートナーズ

氏名	坂本 隆輔 (さかもと りゅうすけ)
出身地	静岡県 伊東市
部署	不動産売買
入社年月	2014年2月 (4年目)
職歴	伊東高校 → 専修大学 → さくらパートナーズ
趣味	料理・海外サッカー事情調査
好きな食べ物	和食全般
好きな言葉	速度を上げるばかりが人生ではない。
コメント	相手の気づいていない問題点を見つけられるように日々努力しています。

## 伊東の賃貸住宅需要予測

	実績		予測
	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)あと1年後
A)伊東の民間賃貸住宅供給 (戸) (対5年前)	7,400	6,400 (▲1,000)	5,400 (▲1,000)
B)入居率 (%) (対5年前)	74	64 (▲10)	54 (▲10)
C)実質需要戸数 (戸) C = A × B / 100	5,476	4,096 (▲1,380)	2,916 (▲1,180)



家賃5万円/月×6戸



		平成20年	平成25年	平成30年
入居部屋数 (入居率%)		5戸 (83%)	4戸 (67%)	3戸 (50%)
オーナー様収入	万円/月	25	20	15
	万円/月 (対H20年)	<b>300</b>	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



所有全  
**10戸**

買増し  
+



家賃5万円/月×4戸

		平成30年
入居部屋数 (入居率%)		5戸 (50%)
オーナー様収入	万円/月	25
	万円/月 (対H20年)	<b>300</b> (0万円)

## “家賃デフレの傾向と対策について”

賃貸物件の将来にわたる安定した収益確保が、賃貸管理業務にとってとても大切な取り組みになっています。例をあげてご説明します。

築25年12戸中3戸が空室でそれぞれ半年から1年経過しています。現在の平均賃料は6万円ですが、周辺物件の状況から考えると、実際の適正家賃（2ヶ月以内で成約する家賃）は10%下げて5.4万円です。

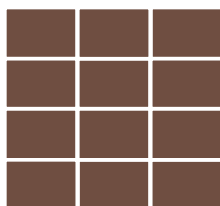
12戸中  
3戸空室



### ①現状

$6万 \times 9戸 = 54万/月$        $54万 \times 12ヶ月 = 648万$   
物件の価値は利回りで表されます。利回り10%で計算した場合の  
建物価格 **6480万円**

満室



### ②家賃を10%下げて満室〔家賃の適正化〕

$(6万 \times 9戸) + (5.4万 \times 3戸) = 70.2万/月$   
 $70.2万 \times 12ヶ月 = 842.4万$   
物件の価値は利回りで表されます。利回り10%で計算した場合の  
建物価格 **8424万円**

満室



### ③リノベーションで家賃を下げずに満室〔建物価値向上〕

$(6万 \times 9戸) + (6万 \times 3戸) = 72万/月$   
 $72万 \times 12ヶ月 = 864万$   
物件の価値は利回りで表されます。利回り10%で計算した場合の  
建物価格 **8640万円**

リノベーション投資120万×3戸=360万 借入60回 金利3% 月間返済額=64,687円  
相場賃料=54,000円  
新賃料60,000円（約10%アップ）=60,000円

$60,000円 \times 3戸 = 180,000円$ （増収額）/月  
 $180,000円 - 64,687円$ （返済額）= **115,313円**（手残り増額）/月  
 $115,313円 \times 12ヶ月 = 1,383,756円$ （手残り増額）/年間 ※税引き前

①の現状と比較すると年間**1,383,756円**の手残りアップで物件の価値も向上しています。  
②の家賃を下げて稼働率を高める、③のリノベーションに投資をして物件の価値を高める、経営判断もさまざまです。相続対策、節税対策と合わせて将来を見据えた対策をたてることが大事な時代です。

# 相続相談コーナー 1/2

～財産の「見える化」とは？～

## Q. 相続を円滑行うために、まず最初に何をすればいいのでしょうか？



### A. 所有財産を把握するために「財産目録」を作りましょう

財産の種類		財産額 (課税価格)	配偶者	子1	子2	子3
自宅	土地	10,000万円	10,000万円	万円	万円	万円
	建物	4,500万円	4,500万円	万円	万円	万円
その他①	土地	11,000万円	万円	11,000万円	万円	万円
	建物	10,000万円	万円	10,000万円	万円	万円
その他②	土地	4,000万円	4,000万円	万円	万円	万円
	建物	5,000万円	5,000万円	万円	万円	万円
自社株		万円	万円	万円		
上場株式・有価証券等		8,000万円	万円	万円	4,000万円	4,000万円

見本

### 1、まずは所有財産を把握する

自分はどんな財産をいくら持っていて、その財産は相続税評価額にしていくらになるのかということを知ることが、**可視化** = **見える化する** ことから始める必要があります。

長男と次男を平等に分けたいと思ってあれこれ悩んでも、どんな財産をいくら持っているのかを把握していなければ、何と何を分ければ平等になるのかを考えることができません。

また、財産の中には、現金のように分けやすい財産もあれば、不動産のように分けづらい財産もあります。

自分の財産の内訳として、分けやすい財産が多いのか、分けづらい財産が多いのかによって、とるべき対策が変わってきます。

### 2、財産目録を作る

(何が・どこに・どれくらい)

とはいえ、財産状況は常に変わりますので、生前対策に使用するための財産目録は相続申告の際に作成するもののようにきっちりとしている必要はありません。

下記3点を一覧表にする程度のもので結構です。

#### ①財産の名称

株や投資信託の銘柄・銀行名や口座番号・物件名等



#### ②保管場所

預け入れている証券会社名・通帳などの保管場所・物件の住所等

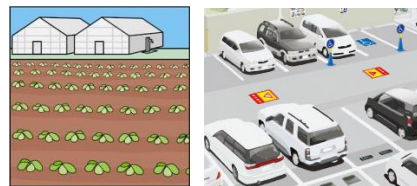




# 相続相談コーナー 2/2

## ③作成した時点での評価額

相続税評価額を計算

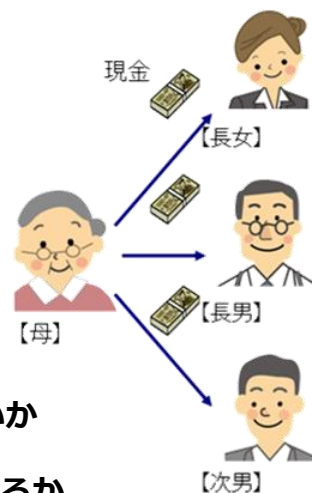


しかし、たったの3点でもこれを一覧表にするという作業は、なかなか大変な作業になります。財産を持っている本人でさえ大変な作業ですから、もしこの作業を行わないまま相続が発生してしまったとしたら、相続人の苦労は並大抵ではありません。つまり、〈どこ〉に〈なに〉があるかわからない状況から始めなければならないのです。

## 3、目録の作成で課題が見えてくる

財産目録を作成すると、下記のようなことが見えてきます。

- ①相続があった場合、相続人同士の間でうまく分割できそうか
  - ②配偶者や子供に生前贈与できる資産はどれか
  - ③相続時まで評価額が高騰する可能性のある資産はどれか
  - ④配偶者の老後のために確保しておくべき資産はどれか
  - ⑤貸地などで低収益となっている資産や有効活用できるものはないか
  - ⑥仮に現時点で相続があった場合、どの程度の税額となるか
  - ⑦相続があった場合、納税に充てられない資産（処分できない資産）はどれか
- など



財産目録を作成した上で、上記のような項目について対策を練っていきます。

そして、一度作成した財産目録は、年に一度見直していきましょう。どのように作成したらいいかわからない、自分で作成するのが面倒・・・という方はお気軽にご相談ください。



# 業界ニュース



(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

## “賃貸不動産オーナーの経営力 事業計画を立てる”

3月に行った確定申告は年に一度の資産の棚卸し。この機会に、確定申告の内容や数字をしっかりと把握し、今後のより良い賃貸経営計画を立てることが大切です。

賃貸住宅も建てれば埋まる時代ではなくなったからこそ、将来の目指すべき目的や目標を明らかにして、その実現のためにどのような対策をとるかを多面的に考えていかなければなりません。

そのような目標を具体化し、計画に落とし込んで、定期的に見直していくことが「事業計画を立てる」ということです。

下記は収支実績&計画書例です。これは実際の現金の流れを示すキャッシュフロー表です。

ここで、注意したいのは「不動産所得の収支」と混同しないことです。アパート経営では、実質的に現金の支払いが生じない減価償却費や専従者給与などは必要経費として計上して、「不動産所得」を求めます。これは、実際の現金収支とは異なります。

2016年度を振り返り、5年後、10年後の計画を立ててみます。計画を立てることで、現在抱えている問題点や課題が明らかになってきます。

### ■ 収支実績・計画書例

	2014年	2015年	2016年	2022年	2027年
<b>1. 概要&lt;年間平均&gt;</b>					
①総居室数	12室	12室	12室	12室	12室
②入居数			8室		
③平均家賃他収入			5.5万円		
<b>2. 収入 &lt;年間計&gt;</b>					
④潜在家賃収入(①×③×12ヶ月)			792万円		
⑤実質家賃収入(②×③×12ヶ月)			528万円		
⑥空室ロス(⑤-④)			△264万円		
<b>3. 支出(運営コスト) &lt;年間計&gt;</b>					
a. 固定資産税			40万円		
b. 管理料			26万円		
c. 修繕費			22万円		
d. その他費用			20万円		
⑦支出(運営コスト)計(a+b+c+d)			108万円		
<b>4. 営業純利益(⑤-⑦) &lt;年間計&gt;</b>			420万円		
<b>5. 借入返済額 &lt;年間&gt;</b>	444万円	444万円	444万円	444万円	444万円
<b>6. キャッシュフロー税引前(4-5) &lt;年間計&gt;</b>			△24万円		

### <事業計画チェックポイント>

キャッシュフロー表を作成してみると、収入と支出の見込みが甘いという点が多くみられます。理由は、収入を過大に期待し、支出を過少に見込む傾向があるからです。

実際には、空室は想定より多いですし、家賃の下落のスピードも想定より早いケースが多いです。また、一番多いミスは、経費の見込み違いです。固定資産税や建物管理費、賃貸管理費などは考慮するのですが、空室が出た場合に発生する広告費や、現状回復費用、日々の修繕費、定期的に行う大規模修繕費などは、ほとんどのケースにおいて少なめに見ています。このような建物を維持するための費用や、募集にかかる費用を見てないことに起因します。将来を見据えた投資比率は30%~40%は必要です。計画にあたっては、賃貸管理会社の担当者の意見を良く聞きながら、実行に移すということが大切です。

# 今月の特選物件

沼津市 下香貫牛臥

アパート 利回り **11.23%**

価格 **3,500 万円**



## 物件概要

- ・ 交通：東海道本線 沼津駅 バス15分 牛臥 徒歩1分  
JR 御殿場線 沼津駅 バス15分 牛臥 徒歩1分
- ・ 使用部分面積265.12㎡
- ・ 建物構造：軽量鉄骨造 2階建
- ・ 土地面積：333.45㎡
- ・ 築年数：1997年3月（築20年）

## おすすめポイント

現在満室稼働中の大手ハウスメーカーの特選物件です。

※利回りは掲載時点の満室時想定表面利回りです。現況や賃料等は担当までご確認ください。  
また当紙面がお手元に届くまでに売却済となることがありますが、予めご了承ください。  
掲載している以外の物件もご紹介できますので、お気軽にお問合せください。

不動産のことなら **さくらパートナーズ** にご相談ください！

【伊東店】

静岡県伊東市玖須美元和田716-461

TEL：0557-35-9157

FAX：0557-35-9168

【函南店】

静岡県田方郡函南町間宮350-10

TEL：055-979-5575

FAX：055-979-5576

営業時間 10：00～17：00 定休日：毎週水・木曜日・年末年始

<http://www.sakura-partners.co.jp/>

