"名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌"

# 切一片通信

~2018年8月号~

## 今月の注目ポイント

管理物件入居率 95.05%

中区・東区 2018年7月末 現在

≪賃貸管理コーナー≫

市場に圧倒的に少ない・・・ "ターゲット入居者様・限定の物件づくり"

≪業界ニュース≫

2018年投資物件購入に大きく影響する 金融機関の"審査基準"に迫る

≪不動産ソリューションコーナー≫

簡単にできるお得な節税対策!? ~ふるさと納税を活用して、豊かな生活を実現しよう~



愛知県名古屋市中区上前津2丁目13番19号 アーク上前津ビル2F

TEL: 052-253-8181

リードグループ

検索

#### 今月の主な内容

- P,1 お世話になります
- P.1 今月のトピックス
- P.2 入居率地域1番を目指して
- P.2 スタッフ紹介
- P.3 賃貸管理コーナー
- P.4 業界ニュース
- P.5 相続相談コーナー
- P.6 ソリューションコーナー

#### お世話になります

いや本当に暑い夏の日が続いています。 皆様水分を多くとり体に十分にご注意下さい。

西日本を中心とする豪雨で被災された方々も多くあり心が痛みます。 その中で被害を受けたアパートも多くありオーナー業としての自然 災害に対するリスクを再認識させられました。

現在自分の持っているアパート・自宅について地形的なリスクについて改めて考えるよい機会ではないかと思います。

川の近く、そして山の迫っている土地。また土地が低いと思わせる池・川の名前が付いているのも、昔池や川があったかもしれません。



リードグループCEOの 服部です

土地が低ければ大雨等の際に通常の土地よりも浸水の可能性が高まります。

ハザードマップの活用はもちろんですが、古地図があれば昔なにがあったか分かり地盤 等についても大変参考になるでしょう。

気候変動により、豪雨のリスクが地震以上に高まっているのではないかと思います。 様々なリスクを考慮し、皆様のより安定的な資産運用のお力添えができればと思います。

リードグループCEO 服部 富雄

## 今月のトピックス

#### 満室経営塾 Ⅳ

弊社では毎月1度、「リード塾」というオーナー様向けの定期セミナーを開催しております。 9月もリード塾を開催致しますので、ぜひともご参加下さいませ。10月開催につきましては、また改めて ご案内をさせていただきます。参加ご希望の方は052-350-5750 リード塾事務局までご連絡下さい。

日時 平成29年 9月 8日(土)

PM 3:00 $\sim$ 5:00

場所 リードグループ本社 2 F セミナールーム

住所 名古屋市中区上前津2丁目13-19

電話 052-350-5750

会費 500円

※提携駐車場 会社北側「ブラザー上前津第2パーキング」無料チケット出ます

一部 3~4時 講師: 山内会計事務所 山内新人先生

◇テーマ未定

二部 4~5時 講師:服部 富雄

◇市況報告

◇満室経営塾 IV

- ※テーマは変更になる場合がございますのでご了承ください
- ※定員になり次第受付を締め切らせていただきます

一ご希望の方―

5時~ 山内先生の個別相談有ります(無料) 服部への個別相談、クレームも受け付けています。



本社周辺地図

## 管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率95.05% (中区·東区 平成30年7月末 現在)

## ☑ 優先順位1 自社管理物件

入居率を高めるにはまず以下の2つしかありません。

- ①既存入居者の退去を減らすこと
- ②新規入居者を獲得すること

①の退去を減らすためには、ご入居者様満足度の向上を図る必要があります。 しかし、賃貸物件の場合は、転勤、卒業などにより一定の退去は必ずあります。 高入居率を維持するためには、いかに新規の入居者を獲得するかが非常に重要な 問題です。

当社では、管理物件を最重要物件として、優先順位は1位でご紹介しています!

入居者募集から退去までの管理はもちろん、長期の安定経営のサポートを目指します。

## 社員紹介



## 社員名 萩野 達也 所属部署 管理部

お世話になっております! 管理部の萩野と申します。

小学4年生から大学までずっと野球をやってました!トレーニングの一環として水泳もやっており泳ぐのも得意です!業務では入居者対応や設備修繕、入居準備などをメインにやらさせて

頂いており、スポーツで培ったフットワークの良さを活かし業務に取り組んでいます。お客様の問い合わせ内容によってその都度柔軟な対応が求められますが、 その都度対応に満足して頂けるよう業務に取り組んでいきます!まだまだ勉強不 足な部分もありますが、今後とも宜しくお願い致します!

#### 賃貸管理コーナー



常務取締役 永井 道人

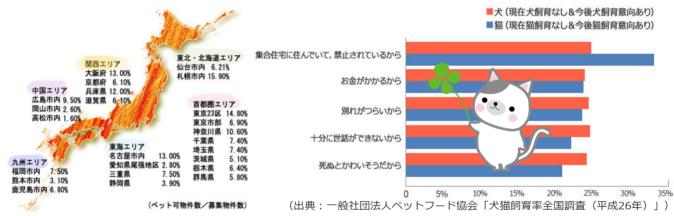
## 市場に圧倒的に少ない・・・ "ターゲット入居者様・限定の物件づくり"

まだまだ続く、賃貸住宅の空室に対して、オーナー様の物件・資産状況に合わせて、これまでのような募集条件では、なかなか問い合わせが来なくなっているのが現状です。逆転の発想「マーケットイン」にて、オーナー様の事情ではなく、あくまで入居者さんのニーズに沿った、市場に合わせた空室対策の一部をご紹介したいと思います。

最近注目され始めたのが、「ネコと一緒に住める物件」です。日本ペットフード協会の調査によれば、日本で飼育されている犬猫の数は約2,000万頭、猫が953万匹(前年比2.3%増)に対し、犬は892万匹(同4.7%減)にも上ります。ちなみに1994年の調査開始以来、初めて猫が犬を上回ったと言われます。しかし、大手ポータルサイトで、物件を探しても「ペット相談可」は1割もないというのが現状です。ましてや「ペット共生物件」ともなるとほぼ皆無であり、実は圧倒的に「ねこ」はNGとされているところも多いです。そんな実情とニーズのギャップが多いのも、オーナー様の事情から対策を考える習慣があるのではないでしょうか?

■賃貸住宅でペット可物件の割合はごくわずか

#### ■ペット飼育をあきらめる理由TOP5



「ネコと一緒に住める物件(共生物件)」が受け入れられる理由は、①借りたいのに借りられない 需給バランスが崩れている、②猫と住みたい人の心に強く残る物件になる、③多くの方がまだ動いてない 競合が少ない今がチャンスと言われます。弊社が所属する船井総合研究所の賃貸管理ビジネス研究会では、「ねこ共生物件」として仕様をプチリフォームした物件の契約に関しては、契約までの期間も短く、契約率もかなり高い数値を出して、全国でも事例が多く出ています。

#### ネコ共生物件の仕様



壁に固定するタイプのキャットウォーク。部屋に合わせて 2辺に設置可能。



棚板を任意の高さに設置でき るポールを壁に設置。



天井からつりさげるタイプの ハンモック。ハンモック部分 は取り外しが可能。



傷に強く、猫のひっかき行為 を防止する壁紙。表面に抗菌 性フィルムがラミネートされ ており、手入れも簡単。



光触線と消臭剤の効果が半水 久的に持続する壁紙。ひつか き対応クロスを使用しない範 囲に仕様。



一般的なクッションフロアよりも厚い、2.0mm厚の床材。 傷や汚れが付きにくく、消臭・抗菌・防ダニ効果がある。

ひと昔前まで、ペット可物件と言えば、駅から遠く (立地が悪く)、築年数が古く、設備などの使用 もよくない、いわゆる決まらない物件を、「とりあえず ペット可能にしておこうか」というのが一般的な考え 方でした。

しかしながら、賃貸空室大国になった日本の市場では、趣味趣向などをもった限定した入居者層の方々はとても貴重なお客様になり得ます。改めて、"競争相手"になる物件の中で、他とは違う『ココしかない』という、ターゲットに合わせた物件を商品化していく必要性があります。「選ばれる物件」になるためには、新商品の部屋づくりとして「〇〇部屋プラン(各種ターゲットに合わせ)」)を主体的に考慮されてはいかがでしょうか?

## 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

#### 2018年投資物件購入に大きく影響する 金融機関の"審査基準"に迫る

ご存知の通り、金融庁は金融機関に対し不動産向け融資のリスクを点検する旨が示され、事業性を見極めた適切な融資を行うよう、地方銀行などの金融機関に通告がなされました。そして全国各地で金融機関による審査基準が、ますます厳しくなっていると言えます。とは言っても、金融機関にとって、事業用のローンを取りやめたわけではありません。今回は、弊社が関わる全国の投資物件販売を積極的に行う不動産会社さんが日々、金融機関から融資を引き出すために行っている取り組みより、昨今の"審査基準"のポイントをまとめました。

#### 【金融機関の融資審査のロジックを把握する】

金融機関では、融資審査する際の計算式をもっています。一般的に基準額や%を参考に表しました。大きなポイントは3つあり、返済比率、担保評価、そして年収倍率になります。

- ①返済比率 = 年間返済額÷満室想定賃料⇒一般的には返済比率の融資可能上限60%~70% 返済比率から、物件購入に必要な"投入自己資金"がわかる!融資期間(新築木造アパートの場合)、金利目安、融資可能返済比率上限になる。年間返済額が満室想定賃料の「融資可能返済比率上限」 倍になる金額が融資可能金額の上限になります。
- ②担保評価 (積算評価)
  - A) =(路線価×掛け率D×土地面積+再調達原価×建築面積)×掛け率E
  - B) =(固定資産税評価額×掛け率F+再調達原価×建築面積)×掛け率E
  - C) =売買価格×掛け率G
    - ⇒一般的には 掛け率D120% 掛け率E60%~80% 掛け率F1.45 掛け率G60%~80%

担保評価から、物件購入に必要な"見合い自己資金"がわかります。物件価格と担保評価の差額が、持っていてほしい自己資金の金額になります。

③年収倍率 = 年収の何倍が融資上限か ⇒一般的には10倍~15倍です。年収倍率は、物件購入に必要な"年収"がわかります。年収の何倍まで融資が可能かを示す指標です。

#### 【各金融機関×物件で必要な属性を把握する】

(某物件) 金融機関	必要年収	必要自己資金	
××銀行	780万円	390万円	
□□信金	980万円	不要	
○○銀行	1,000万円	100万円	





金融機関によって戦略も考え方も違っているのが現状ですので、金融機関別に対策を考えるか、自分の属性にあった金融機関を探すか、の二択になります。銀行の融資には、よく五つの原則があると言われています。①公共性、②収益性、③健全性、④成長性、⑤処分性です。公共性とは、物件の安定性と言い換えられます。いわゆる違法建築・反社会勢力の住人などです。また安全で快適な居住空間を提供することが公共性につながるとも言われます。収益性はそのままリスクに見合った金利を徴収する事ができるかです。健全性は既存事業で十分な利益は出ているのかを問いますので非常にシンプルです。成長性は将来の社会構造の変化を見越し、それに対応した事業(物件)であるかを判断します。そして処分性は、不動産の流動性が高いかどうかいうことになります。常にこの原則に合わせて融資を受けられるかが重要になります。今後は、銀行が融資先を選別するように、堅実な投資家による銀行の選別も、進んでいくと見られています。

#### 相続相談コーナー

- Q. 子供に相続する場合の、『いい物件』の目安はありますか?
- A. お子さんが『継ぎたい』と思う資産にするために、 『収入が残る』資産を残しましょう。

相続前のご相談で、『**息子さん・娘さんが"不動産を継ぎたくない"』とおっしゃっている、というご相談が増えています。** 物件が古くなり、経営も安定せず、将来、収入を生むメリットよりも、経費がかかったり家賃が減ったり、というリスクを気にされるケースです。『いい物件』の目安には、**ROAという考え方** 

**を活用して、ご自身の物件の『収益性』を確保しておく**ことが大事です。

#### 『いい物件』の目安は、ROAで判断する

目安の一つが、ROAを高めておく、ということです。耳慣れない言葉かもしれませんが、ROA比較とは当期利益を資産総額で割ったものです。ある物件の例を見てみましょう。

#### ■ある資産のROA比較

	資産の価値	年間収入	年間支出	年間収支	ROA			
物件A	6,000万円	700万円	150万円	550万円	9.1%			
物件B	6,000万円	500万円	150万円	350万円	5.8%			

物件Aと物件Bを比較すると、『資産の価値(相続時の価値)』と『年間支出』は一緒ですが、『年間収入』は大きく違っています。結果、ROAは物件AはBの倍以上の数字となっていて、

『いい物件』の目安の一つとなります。 一般的には、**資産全体で8%を超えると 優秀な資産**と言われています。

また、ROAを相続税率と比較すると、

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

相続税を支払うための必要な収入の目安にもなります。例えば、 相続税率30%の資産のROAが10%であれば、10%×3年で相続税 を支払えるだけの現金が貯められる、ということになります。

ぜひ、ご自身の資産を測る目安としてROAを活用してみてください。



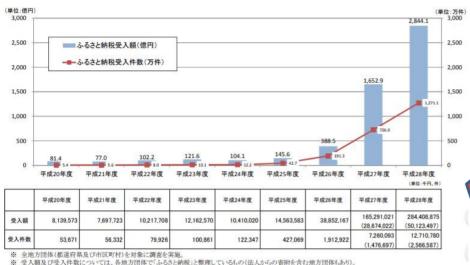
相続財産の評価方法や特例適用については一定の条件があります。 相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください!資産税に詳しい各専門家(税理士・弁護士・鑑定士等)と連携してサポートしています。

> 【ご相談・お問い合わせ】オーナー様:相続ご相談窓口 IL 052-253-8181 担当:加藤・菊地

#### 不動産ソリューションコーナー

#### 簡単にできるお得な節税対策!? ~ふるさと納税を活用して、豊かな生活を実現しよう~

ふるさと納税をご存知ですか?総務省 自治税務局の1,788の地方団体調査によると、ほとんどの方が知っているのに、まだ1割程度しか利用されていない、という制度なのですが、どうせ納税するなら、ぜひ活用して頂きたい『お得な制度』の一つです。



総務省によるふるさ と納税の利用実態調 査結果。

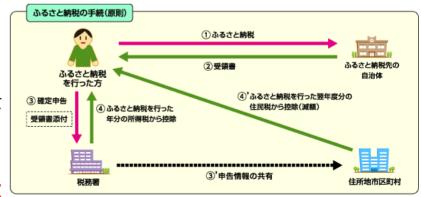
ここ数年、一気に伸びていますが、まだまだ人口に対しての利用率は約1割程度で『知っていても利用されていない』というのが実態のようです。

※ 受人額及び受人件数については、各地方団体でしふるさと網税」と整理しているもの(法人からの寄附: ※ 平成23年東北地方太平洋沖地爾に係る義援金等については、含まれないものもある。

※ 平板23年東北地方太平井戸地景に株の養援室寺については、古まればいものもから。 ※「平成27年度」及び「平成28年度」の欄のうち、()内の数値はふるたき納税ウンストップ特例制度の利用実績(把握している限りのデータを回答している地方団体もあり)。

ふるさと納税とは、各自治体に寄付を行うことで、所得税の還付や住民税の控除が受けられ、寄付された自治体から返礼品を受け取れる制度です。自己負担は基本2,000円で、30%程度の還元率の返礼品を自治体から受け取れる、という仕組みです。控除増減額は収入や世帯数によっても変わりますが、収入1,000万円のご夫婦で約17万円を寄付金に当てることができるので、その分の

返礼品が得になる、という形です(総務省HPより)。 難しい仕組みのように思われますが、確定申告をされているオーナー様であれば、税理士さんに相談頂ければ、簡単に手続きも可能です。



また、インターネットで簡単に **返礼品から納税先の自治体を選べたり、手続きをすることができるようになってきている**ことも昨今利用率が増えている要因の一つです。

2018年の納税期限は12月31日まででまだまだ時間があります。

『ふるさと納税』でインターネットで検索していただくと、簡単に登録・検索できます。寄付額に上限はありますが、賃貸経営で納税額が多いオーナー様ほど活用のメリットが高いので、ぜひ活用してみてください。

#### 店舗紹介

## おかげさまで38周年 私どもは"住まい"を通じて地域社会に貢献致します!

リードグループ本社 リードワン 建物総合管理・売買仲介

エイブルNW上前津店 賃貸仲介

賃貸仲介

エイブルNW常滑店 エイブルNW中国上海店 エイブルNWマニラ店 賃貸仲介

賃貸仲介:売買仲介





















リードワン保証 エイプルNWセントラルパーク店

メモリアルホール 尾張旭の里 ペットの雲園

ファーバル デザイン事務所

ファインビレッジ 緑花台

ビス付高齢者向け住宅

リハビリデイステーション 元気村緑花台





















## 不動産のことならリードグループに、これ一般下さい!!

リードグループは専門スタッフの力を結集し お客様の資産運用をトータルサポートいたします!

#### ●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:リード通信事務局 担当:服部·菊地

TEL:052-253-8181

リードグル-

