

” 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 ”

リード通信

1

2019

今年もリード通信を宜しくお願い致します。



2019年はオーナー様の
コンシェルジュを目標に

賃貸管理 入居者サイトアンケートの結果発表！

業界ニュース 2019年は増税の年。必要な対策とは？

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

新年明けましてお目出とうございます。



リードグループ
代表取締役

服部 富雄



平成最後の年になり、新しい元号のスタートです。気持ちを新たに、不動産業界で切磋琢磨していきたいと思っています。

今年の不動産業界の
景気はどうなるか？

①不動産価格は頭打ちから減退傾向が鮮明になる。
②投資用のアパートマンションの融資が厳しくなっており、売れ残りが出て来る。

賃貸では・・・

①入居率は90%を残し、高い率を維持出来ると思います。
②賃料はこの10年値下がりせず、引き続き大幅な値下げは考えられない。

今年是不動産売買はそろそろ冬に入りそうですが、反対に賃貸はまだ春が続くと思います。それでも物件により極端に入居率が悪い物件も増えていきます。賃貸業という原点に返り入居者目線に入居して頂く物件作りが必要になっていく必要があると思います。

セミナー情報

～2019年の賃貸対策～

2 / 9
開催

弊社では毎月第二土曜日に「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。リードグループCEO服部と講師の税理士・山内新人先生による不動産における問題や税務のお話などを行っております。お気軽にご連絡下さいませ。皆様のご参加お待ちしております。

日時	平成31年2月9日（土） 午後 3：00 ～ 午後 5：00
場所	リードグループ本社 2F 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



※ 提携駐車場 弊社北隣「ブラザー上前津第2パーキング」

2019年から**新**サービス! まずは登録お願い致します!



収益物件 情報をお伝えする
LINE@はじめました

月に2回程度の配信
いち早くお得情報をキャッチ
メールマガジンより見やすい!

「**リードワンオーナーズ補償**」
始めました。



補償金額

- ・施設所有・昇降機賠償事故
1事故(対人・対物共通限度額) 2億円
(免責金額0円)
- ・家主見舞費用
1被患者5万円 1事故50万まで
- ・初期対応費用
1事故10万円 期間中1,000万まで

制度保険料

1棟あたり	7,000円
1戸建て	7,000円
分譲賃貸1戸室	3,000円

お申込みご説明は下記の番号まで

052-253-8181



社内
通信



今年も元気に頑張ります!



社員研修で香港へ行って参りました。



常務取締役 永井 道人



～入居者サイトアンケート結果発表～

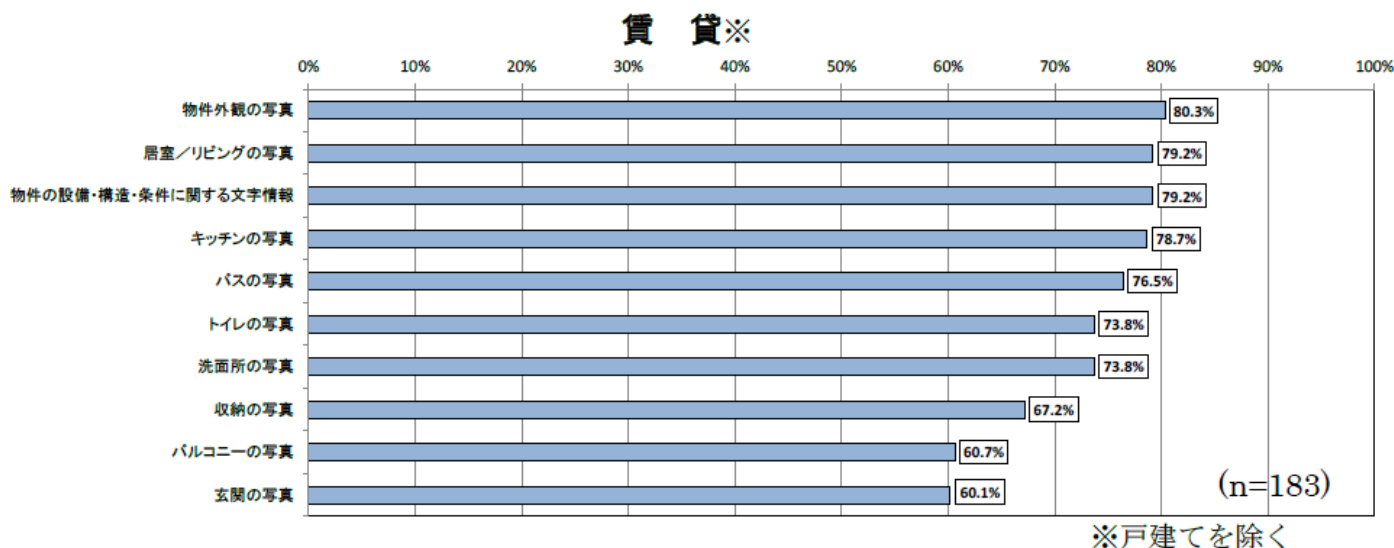
物件検索は「写真の多さ」、
設備は「独立洗面台・ネット無料」

不動産情報サイト運営事業者で構成される不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）が10月27日、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果を発表しました。過去1年間のうちに、インターネットで自身が住む賃貸または購入するための不動産物件情報を調べた人を対象に、調査しています。調査期間は3/15～5/15、有効回答人数は約1,000人。今回は、その結果を踏まえて、繁忙期に向けた対策を一緒に考えていきましょう。

【物件検索は“写真の多さ”が重要】

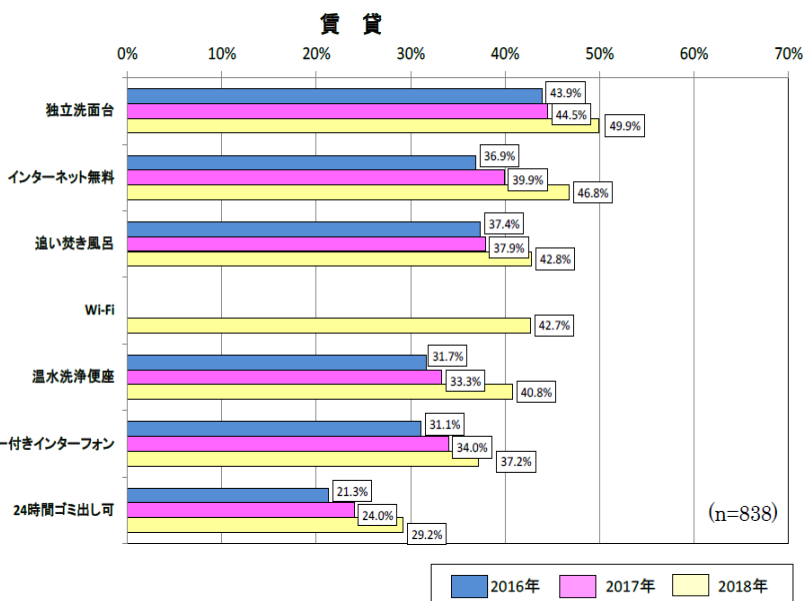
物件を契約した人に対し物件検索後に問い合わせ・訪問する不動産会社を選ぶときのポイントは、**「写真の点数が多い」が83.3%**と突出して高く、「特にポイントとなる点」も**45.1%が同項目を選択**していました。また「物件情報を探す際に必要だと思う情報は？」という質問の回答には、上位10項目のうち9項目が写真関連の回答となっている事もわかりました。つまり、**物件を検索し、探すポイントは、ほとんどが写真情報に集中**しています。

物件情報を探す際に必要だと思う情報



【希望する設備トップ2は独立洗面台・ネット無料】

物件情報を探す際に希望する設備の**トップ2は、独立洗面台とインターネット無料**でした。その他、追い炊き風呂、温水洗浄便座、TVモニターフォン、24時間ゴミ出し可能と続いて回答されていました。物件が古くなっていく中でも、今の時流に合わせて、入居者が希望する設備を取り付けていく事は、成約に向けてとても重要になります。またこれは**不動産情報サイトの進化とともに、設備検索項目が増え、より入居者さんが、求める希望が広がっている**とも言えます。





2019年10月、消費税8→10%へ増税！ 賃貸オーナーに必要な対策とは？

(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

いよいよ2019年10月に消費税が10%へ引き上げられることになりました。**予定通り10%に増税した場合、賃貸経営にはどんな影響が出てくるのでしょうか。**賃貸経営を行うオーナーの皆様は10%増税に向けて押さえておくべきポイントを紹介します。

【消費税10%増税が影響する3つのポイント】

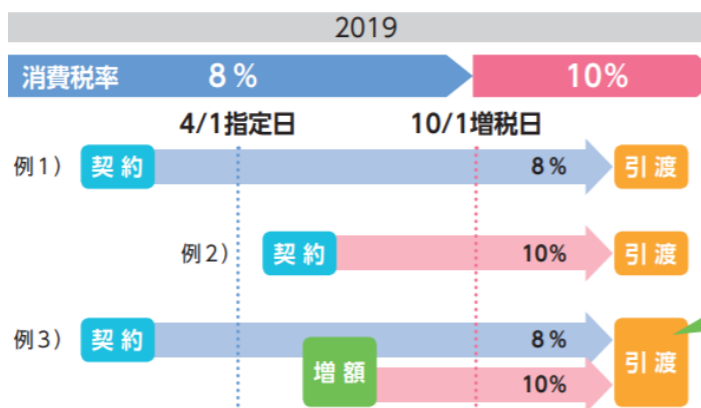
①工事・建築費用

建物を修繕工事、また建築する場合には、相談から打ち合わせ、企画設計、建築請負契約まで時間が掛かります。さらに建築では着工から完成・引き渡しまでさらに多くの時間がかかります。そうすると、今から計画を実行に移したとしても、2019年10月の増税スタートまでに完成に至らないケースもあると考えられます。そうなれば、増税分の2%が重くのしかかることになりかねません。

国ではこうした点を考慮して、**①2019年9月30日までに引き渡しが完了した場合、または②2019年3月末日までに契約を締結した場合に、現行と同様に税率8%が適用されるという「経過措置」の適用**を打ち出しています。消費税の税率が引上げられる前の所定の時期までに工事請負契約をし、消費税率の引上げ後に引渡しを受ける場合、引上げ前の消費税率の適用が認められる措置のことです。

経過措置を適用すれば、仮に①の条件を満たせなくても、2019年3月末日まで契約を済ませておけば完成・引き渡しは10月を過ぎても増税となりません。したがって、2019年3月中に契約を締結できるようにするためには、少なくとも半年前の2018年10月から計画を実行に移すことが望まれます。ただし、増税前の駆け込み需要で、どの業者も繁忙を極めることが予想されるので、**できれば余裕をもって2018年内、また2019年の早い段階では、工事・建築プランの方向性を固めておくことをおすすめします。**

税率8%の経過措置適用例



②売買価格

収益物件、住宅など、不動産を購入する場合に消費税が課税されるのは、「建物」にかかる価格になります。「土地」部分については、元々消費するものではないため、消費税は課税されません。これは、収益物件、一戸建、マンションでも同じです。また、「消費税が課税されるのは新築だけ」とも言われていますが、**正しくは売主が「課税事業者」の場合に消費税が課税されます。そのため、中古であっても課税業者が保有している物件であれば、消費税の課税対象となりますので注意しましょう。**不動産の売買に関しては、高額な物件になればなるほど、大きな差が出ますので、購入時期については改めてご考慮ください。

③仲介手数料

上記のように不動産を購入する場合には、不動産会社に対して仲介手数料を支払わなければなりません。この**仲介手数料 (売買価格×3%+6万円)×消費税**も課税対象となります。既に不動産会社で、仲介手数料を支払って、購入する計画のある場合は、増税前に購入することをおすすめします。

工事、建築、売買価格、仲介手数料、そのほか個人的に住宅建築や、住宅購入をされる方もいると思います。消費税の増税前か後かでは、数十万円もの価格差が生じることもあります。一般の住宅購入者にとって消費税増税はかなり大きな負担となりますので、政府はこのような事態を見越して、一定の要件のもと所得税や住民税が控除できる制度を別途設けている部分もあります。

オーナーの皆様にとっては、それぞれの状況や、計画があると思いますが、今一度上記3点のポイントを考慮しながら、2019年10月の消費税増税に向けて、ご準備頂けることをおすすめします。

現金が残せる経営のポイントは借換にあり！？ 赤字経営になる前に、借入返済を見直しましょう

昨年度から、不動産市場では『赤字経営』に対する注意喚起の報道が増えてきています。**船井総合研究所の調査によると、特に地方都市のオーナーの所有物件の1割～2割が赤字になっているのではないかと、という調査データも出ています※。**賃貸経営を見直し、将来に渡って健全な経営を目指しましょう。

※全国の地主系オーナーのアパートをランダムに抽出。サンプル数47件。うち、“税引前”赤字件数7件。

賃貸経営の支出は借り入れ返済が最も多い！？

【あるアパートの現金の流れと目安指標】

1年間の現金の流れ		満室時の収入に対しての割合	
		実績値	目安数値
満室時の収入 (GPI)	1, 584万円		
▲空室損失 (3. 03%)	▲48万円	(100%)	
▲家賃未回収損 (滞納)	0万円	(3. 03%)	←5～10%以内
▲賃料差異	0万円		
+雑収入	0万円		
実効総収入 (EGI)	1, 536万円	(96. 7%)	←90%以内
▲運営費 (OPEX)	▲237万円	(15%)	←15～20%以内
営業純利益 (NOI)	1, 299万円	(82. 53%)	←60～70%以上
▲年間返済額 (ADS)	▲683万円	(43. 12%)	55%以内
税引前キャッシュフロー (BTCF)	616万円	(38. 89%)	←25～30%以上
▲税金 (所得税・法人税)	---		
税引後キャッシュフロー (ATCF)	616万円		

左の表は、あるアパートの1年間の現金の流れをまとめた表です。満室時の収入から、空室の損失、家賃の未回収…など税金の支払いを終えて、最後に残る税引き後のキャッシュフロー、という一連の流れを入れています（今回のケースの場合はほとんど所得税がかからないので所得税は0円です）。

右側に目安の数値、ということで実際に、満室時の賃料に対して、どれくらいの目安で経営をすればいいか、という指標を入れています。各項目が、この数値以内に収まっていれば、安全な経営となります。

このアパートの場合、経営自体は目安指標と見比べても順調で、現金が残っているので健全な経営で安心、ということですね。ただ、大事なことは皆さんの賃貸経営はどうなっているか、ということをはきんと把握しておくことです。一般的な赤字経営の多くは、『**築年数が経過し、家賃下落や空室増加が発生すると、家賃収入に対する返済額の比率が増えて赤字になる**』というケースがほとんどです。収入が減っても返済額が変わらなければ、賃貸経営で残る現金が少なくなる、ということになります。

まずは金融機関や不動産会社に相談しましょう！

借り入れ状況を把握し、内容を見直すことで、賃貸経営が一気に改善されることもあります。方法としては金利の引き下げや返済期間を伸ばすことによって月々の返済金額を下げる、ということになりますが、今までの返済内容や、金融機関によって条件が大きく異なる場合があります。場合によっては金融機関の変更も必要になります。ご不安なオーナー様は、まずは弊社でもご相談にのれますので、気軽にお問い合わせください。

相続相談コーナー

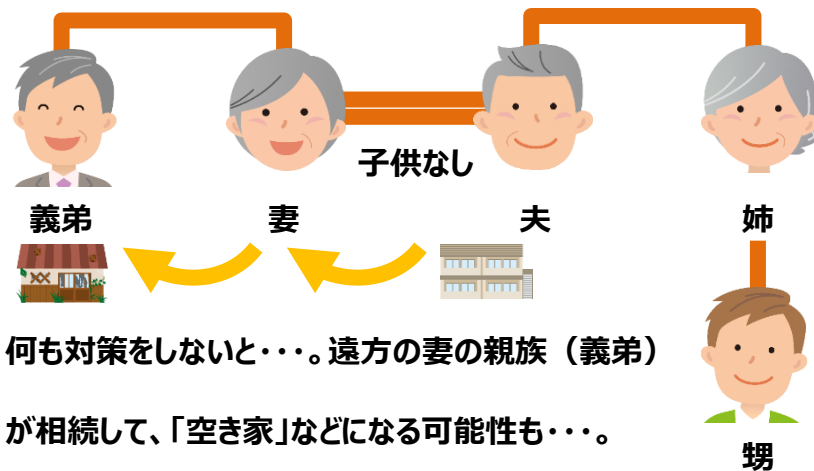
Q

自分が亡くなったら、妻に自宅を相続させたいと思っています。ただ、私達には子供がいないので、妻が亡くなった後に、家系である甥に相続させることはできますか？

A

そのまま相続すると、奥様が亡くなった後、義弟が相続する可能性が高くなりますね。事前に対策を打つことで甥御さんに相続することもできます。

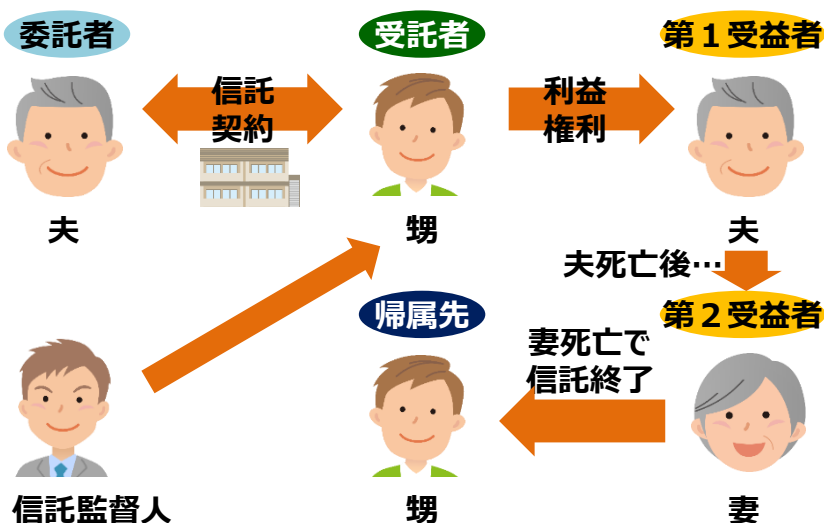
このままだと・・・義弟が相続？！



現状ですと、ご本人様（夫）と奥様の間にお子さんがいらっしゃらない、とのことですので、左上図のように、妻に相続した後、妻の法定相続人は義弟、ということになります。ですのでもしかしたら将来、義弟が資産を相続することになる可能性があります。

これでは将来、資産が活用されず、空き家になるなどの懸念もあります。

民事信託を活用して甥御さんに相続させるケース



例えば、民事信託を活用し、ご本人様と甥御さんで左下図のような信託契約を取り交わすことで、**直系のご家族がいらっしゃらなくても、家系のご親戚に将来の資産を託す**ことが可能です。

また、信託の契約期間は売却を禁止したり、甥御さんの監督者を置くこともできます。ぜひ一度ご検討されてみてはいかがでしょうか？

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

TEL 052-253-8181 担当：江城・菊地



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



リードワン保証
エイブルNWセントラルパーク店
家賃保証・賃貸仲介



エイブルNW上前津店
賃貸仲介



メモリアルホール
尾張旭の里
ペットの霊園



エイブルNW常滑店
賃貸仲介



ファール
デザイン事務所
リフォーム・リノベ・注文住宅



エイブルNW中国上海店
賃貸仲介



ファインビレッジ
緑花台
サービス付高齢者向け住宅



エイブルNWマニラ店
賃貸仲介・売買仲介



リハビリデイステーション
元氣村緑花台
デイサービス



不動産
のことなら

リードグループにご相談下さい！

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

リードグループ

検索

