

# 弘前賃貸プラザ 通信

<2017年3月号>



（写真：弘前市役所新庁舎）

## 株式会社 成都地所

弘前市土手町211-10

0172-38-0980

<http://hirosaki-chintai.net/>

mail: miya@seito.net



### 今月の主な内容

賃貸経営Q & A

～不動産投資失敗事例～

入居者満足で退去を防ぐ

弘前賃貸プラザの

満室再生事例

スタッフ紹介 & ブログ紹介

賃貸部はつらいよ  
topics

お年寄りでも入居可能な賃貸住宅普及に向けての国の動き

福岡直樹の

不動産とお金の知恵袋！

相続 & 資産相談

# 賃貸経営Q & A



(株)成都地所  
賃貸事業部チーフ  
宮川敬一

## case study

実際にあった話ですが・・・

## 不動産投資失敗事例のご紹介

こうすると・・・実は失敗してるんです。

今から書く事は本当にあった話です。  
ただ、そのまま書いてしまうと個人情報の関係で  
いけないと思いますので、多少、ぼかした表現を使いたい  
と思いますご了承ください。

とあるオーナー様が貸家にしようと思い中古住宅を購入し  
ました。

金額は1300万円です。

賢明なオーナー様であればお察しかとおもわれますが、も  
うこの金額を聞いただけで危険な雰囲気が出てますね。

その中古住宅で月5万で貸しておりました。

家賃と場所と間取りのバランスが良かったからでしょうね  
。さらに需要の高い「貸家」というのもあったと思います。

空室もあまりなく順調に家賃収入を得てました。  
オーナー様も計画通り事が進み満足です。

13年後・・・

老朽化が進み、建物としては寿命が来ました。

順調に家賃収入を得ていたのに、寿命の貸家を壊して、ア  
パートに立て替えようと考えました。

手始めとして入居者に退去費用50万を支払い退去してい  
ただき80万かけて建物を解体しました。

その後、当社にアパート新築の相談に来られたのです。

この時点で投資としては失敗しているのですが、この文  
章をお読みのアパートオーナー様お気づきでしょうか？

まず、貸家を家賃5万で13年貸してたわけですよ。

すると総家賃収入は・・・

$5万 \times 13年 \times 12ヶ月 = 780万$ です。

空室期間がゼロと考えても780万しかもらってないん  
です。

では購入価格は・・・1300万ですよ

$780万 - 1300万 = \blacktriangle 520万$

この時点で520万の赤字です。

さらに退去費用50万、解体費用80万発生してます。

という事は520万+50万+80万=650万の赤字です。

1300万で貸家を買わずに現金で持っていた方が650万  
損しなかったという実例です。

650万の赤字があるのに、さらにアパート建設代という  
赤字を創ろうとしてましたので、さすがに止めました。

みなさま、不動産投資は  
本当に良く考えていた  
だきたいと思います。

遺されるお子様へ負の遺  
産を相続させないため  
にも・・・



## 入居者満足で退去を防ぐ

アパート入居者様からのヘルプ  
コール（クレーム）統計です。

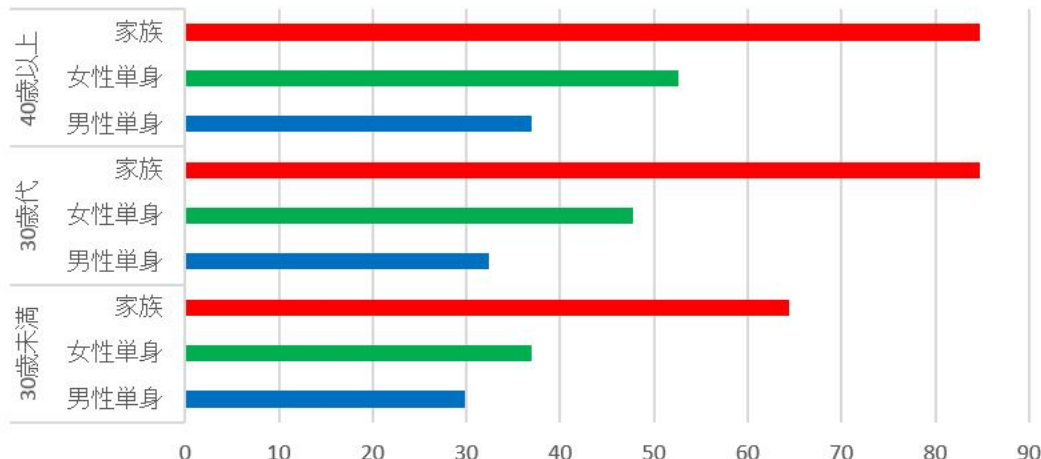
どの年代も共通して家族世帯の  
クレームが多く男性単身は少な  
いという結果が出ました。

家族を守るという視点からより  
良い住環境を望んでらっしゃる  
という事が読み取れます。

入居者満足がないと不要な退去  
が増え、空室が増え、家賃収入  
がないという負のスパイラルに  
陥ります。

負のスパイラルに陥らないため  
にしっかりと入居者満足の  
対応したいですね。

## 世帯別、クレーム統計





# 弘前賃貸プラザの賃貸再生事例 満室再生！

入居率  
93%

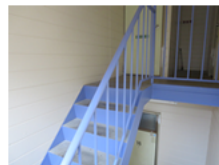
満室物件続々誕生中！

## 成都地所の満室事例⑥コーポスカイハイツ



こちらのオーナー様はそのハンデをクリアし、この物件多可の時代に他のアパートオーナー様との競争に勝つためにいろいろ意欲的に活動されております。

左の写真を見ていただくと一目でわかりますが、外壁の塗装を行っております。また共用部の手すりも綺麗なブルーで塗装しております。



やはり入居者様もどうせ引っ越すのであればキレイな場所に住み替えたいと考えるのが人情だと思います。

塗装を行う事で入居希望者様への心地よい居住区の提供と建物維持を同時に行っているのです。

ただ、これでは問い合わせは増えても決定打にはなりません。今回満室になった理由はオーナー様の勇断です。

入居希望者からクリーニングとストーブ取り付けをして欲しいという希望がありました。

オーナー様は即断しすぐに実行。さらに入居後に水漏れ等でご不便がからないように入居前設備点検を行い、水漏れ箇所を全部直してしまいました。

アパートオーナー業も入居希望者様相手のサービス業です。

そのサービス業のキホン通り、お客様への心地よい居住空間造りが駐車場が無いなどのハンデを覆して満室を維持する秘訣ではないかと思われるます。



こちらの物件。  
場所は松森町と土手町や駅方面へ徒歩圏内と良い場所にあります。

ただし、駐車場はなく、築年数も30年以上経っております。

浴室も3点ユニットバスと今時のセパレートタイプの物件と比較して、ハンデがある事はありません。



## スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



|         |                  |
|---------|------------------|
| 氏名      | 福士力哉             |
| 出身地     | 田舎館村             |
| 担当      | リーシング(入居者担当)     |
| 休日の過ごし方 | スポーツ(野球などなど)     |
| 座右の銘    | 一念通天             |
| ひとこと    | 元気いっぱい<br>がんばります |

### ～新入社員のご紹介～

12月1日に入社した賃貸担当の福士です。

早く仕事を覚えてお客様の希望に合ったアパートを紹介できるように頑張ります。

よろしくお願いします。

## topics お年寄りでも入居可能な賃貸住宅普及に向けての国の動き

国土交通省でこんな企画を始めたらしいです。

空き家をお年寄り向け賃貸住宅にするためにリフォーム費用を上限200万まで補助し、所得が低い世帯には家賃も補助するらしいです。

この記事を書いている時点では、まだ国会で法案提出中らしいので、この企画が通るかどうか解りませんが・・・

通りましたら空き部屋が解消の方法の一つになるかもしれませんね。国会の動きに注目です。

# 福間直樹の 不動産とお金の知恵袋！



福間直樹（フクマナオキ）  
（株）成都地所 代表取締役

## 土地の相続税を下げる方法

相続税の基礎控除が平成28年から下がり、誰でも相続税がかかる時代が到来しました。

資産と考えていたものが相続税によって大きく目減りするのです。だからこそ、税金を少しでも減らしたいという相談が多いです。

そこで土地の相続税を下げる方法をお伝えします。

\*\*\*\*\*

## 相続税の土地評価とは？

相続税を計算する場合の土地はどのように評価するのでしょうか？  
相続税評価は、固定資産税評価が実勢の70%と言われていたのに対して、  
実勢価格の80%で評価されます。

そして、それは、あくまでも路線価を基準に算定されます。  
路線価とは、土地が接道している道路についている価格のことです。

接している道路により、土地の評価が変わるということです。



路線価の例  
道路ごとに価格がついています

## では、どうやって相続税を下げるのか？

では、どうやって相続税を下げるのでしょうか？  
それは、土地が路線価の違う2つ以上の道路に接しているとき検討可能です。

土地が2つ以上の道路に接しているときは、  
土地を2つ以上に分割することで、  
より安い路線価に接道している土地の評価が下がります。

結果として、相続税の評価が下がり、  
相続税を下げるができます。

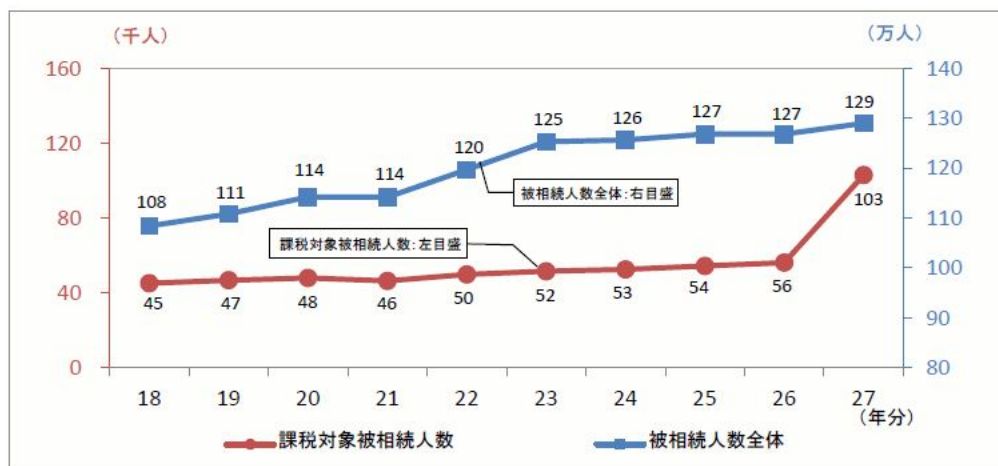
相続税対策にはいろんな方法がありますので、  
お気軽にご相談下さいね。

それでは、また次回お会いします。

最後までお読みいただきありがとうございました！

## 相続&資産相談

# 相続税の課税対象 増えてます



【国税庁HP平成27年分の相続税の申告状況についてより引用】

相続そのものも増えてますが、平成27年の税制改革により課税対象者が増えてます。

早めの資産整理対策が必要です。

相続診断はお済ですか？

事前の準備が大切ですね。まずは無料の相続診断を！

ご相談先：0172-38-0980 担当 宮川