

弘前賃貸プラザ 通信

<2017年5月号>



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

～大変な相続事例のご紹介～

相続税の配偶者控除①

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
topics 賃貸部はつらいよ

藤崎町の取り組み 町子育て世帯定住促進事業

福間直樹の
不動産とお金の知恵袋!
相続&資産相談



(株)成都地所
賃貸事業部チーフ
宮川敬一

case study

既存アパートオーナーにとって 大変な時代に

アパートが過剰供給
になりつつあります

さくらレポートってご存知でしょうか？

日本銀行が全国9カ所の地域経済状況をとりまとめた経済報告の事で、3カ月に一回発行されています。

ご興味のある方は日本銀行のHPで閲覧できますので、見ていただくのも面白いかと思います。

さて、このさくらレポートで、今回面白い報告が掲載されておりました。

そのレポートの文章を抜粋いたします。

「都道府県単位でみると、人口が減少に転じている地方も含めて、幅広い地域で着工が増加しているとの声が聞かれている。

この背景をみると、東京等の大都市だけでなく地方でも、都市部や、郊外にある工場の近隣など、単身世帯等が増加しているエリアがあり、そうしたエリアを中心に、入居需要への期待と相続税節税や低金利下での資産運用ニーズとが相俟って地主等が積極的に貸家経営に乗り出しているとの声が多い。

加えて、こうした「追い風」を背景に、貸家の建築請負・サブリースを手がける業者が積極的な営業スタンスにあることも、着工を後押ししているとの声が多い。

ただ、半面では、多くの地主等が短期間のうちに貸家経営に乗り出した結果、貸家市場全体でみると、需給が緩みつつあるとの声が聞かれている。実際、賃貸物件の仲介業者等からは、郊外の築古物件など相対的に魅力の乏しい物件を中心に、空室率の上昇や家賃の下落がみられるとの声が聞かれている。

この間、企業からは、金融機関の貸家向けの融資姿勢は積極的との声が多く聞かれているが、一部には供給過剰懸念から慎重化しつつあるとの声もある。」

さくらレポートは「持家」「貸家」「分譲」で分けているので、アパートを含めた賃貸は全て「貸家」扱いになります。

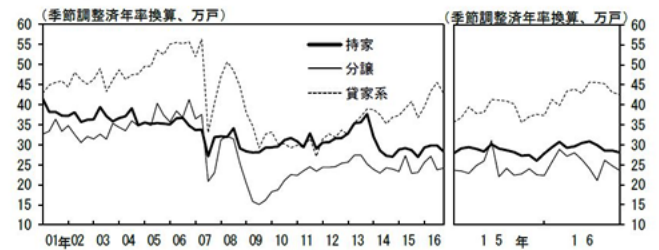
ですから、アパートオーナー様は「貸家」を「アパート」と読みかえていただければ良いと思います。

このレポートを簡単にまとめると「相続税対策などで新築アパートが増えています。入居希望者が新築アパートに流れるので、既存アパートの空室率が増え、家賃が下がります。」って事でしょうか。

もっと簡単に書けば、**アパートが供給過剰になります。だから空室が増えます。**という事です。

下にさくらレポートの新築着工数グラフを掲載します。確かに平成13年ごろから増えてます。既存のアパートをお持ちのオーナー様は何らかの対策をしなければ空室が増えてしまう時代になってきています。

(2) 利用関係別の新設住宅着工戸数



※日本銀行 さくらレポート 2017年1月 より抜粋

相続税の配偶者控除②

前号で配偶者控除があるからと言って、配偶者に全額相続する方法をとると高い相続税が発生するという記事を書かせていただきました。

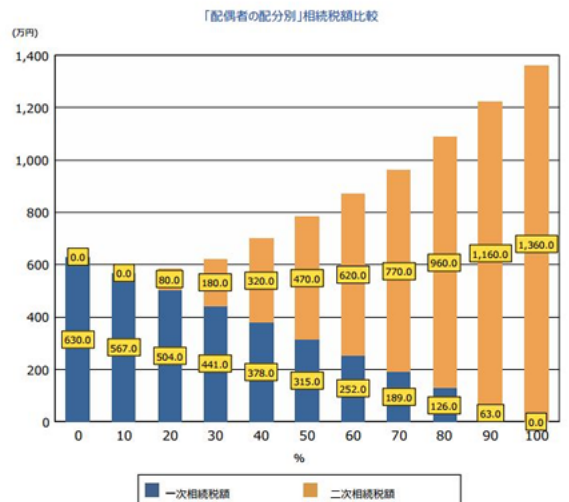
右の表を見てください。青が一時相続（両親の内、どちらか一方が亡くなった時の相続）です。配偶者控除があるので全額（100%）配偶者に相続した場合は一番相続税が少なくなっています。

次にオレンジを見てください。これが二次相続のグラフです。二次相続（遺された親が死亡した時の相続）の時は一番高いです。

結果、右の条件では全額（100%）配偶者に相続すると一番、多くの相続税が発生します。

理由はいろいろありますが2回目の相続時には配偶者控除がありません。基礎控除も一人分少なくなります。また、お子様がご自宅に住んでいない場合、330㎡までの土地が8割評価減という特例も使えません。

ご注意ください。



弘前賃貸プラザの賃貸再生事例 満室再生！

**入居率
91%**

満室物件続々誕生中！

成都地所の満室事例⑧アパート八島



30年経ったアパートも頑張ってます！

「満室」にする。
という目的を考えた場合、重要な要素があります。
「場所」「間取り」「場所」です。

この三要素がピッタリはまり、満室になっているアパートです。

まず、場所ですが隣がコンビニ。徒歩3分でスーパーと買い物便利です。

高校が近いので、通学の関係で弘前にしてはバスの本数が配慮されており、車がなくなるとも移動可能です。

次に間取りです。

こちらのアパートは2Kのアパートなのですが・・・
前号紹介してもらいましたコーポ取上もそうなのですが、

入居希望者から
「寝室と普段の生活の場を分けたい。」
「荷物が多い。」
「趣味の部屋を持ちたい。」
・・・つまりは一部屋だと足りないという要望が多いのです。

このアパートであればその要望が叶えられるという事で成約率そして定着率の高さにつながっております。

最期に家賃です。
家賃は3万円代。つまり生活保護の方が射程圏内に入ります。
それだけで入居者の範囲が増えます。

更に住宅確保要配慮者（高齢者・障がい者・子育て世帯・定額所得者など）の円滑な入居にご協力いただいているのは、強みです。

設備や築年数が古くとも賃貸の大原則である。

「間取り」
「場所」
「家賃」

以上の3項目が適正であれば満室になり、かつその状態を維持できるという典型的な例ですのでご紹介いたしました。

空室でお困りのオーナー様のアパート経営の一助になれば幸いです。



↑ バランス釜に置決して最新の設備ではありません。



スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



氏名	中岫 賢治
出身地	青森県三沢市
担当	賃貸工事
休日の過ごし方	掃除・洗濯
座右の銘	夢は逃げない、逃げるのはいつも自分
ひとこと	アパート・貸家、建物のお悩みなんでもご相談ください。

こんにちわ、成都地所の賃貸担当なかぐさです。

毎月定期的に管理させていただいているアパートを巡回して変わった点や異常がないかを確認しているのですが、その際によく目に付くのがダストボックス（アパートに備え付けのゴミ箱）に分別が不十分で回収されず残ってしまったゴミが挙げられます。

多いのは缶とビンが同じゴミ袋に入れて出されていたり、ペットボトルのキャップが付いたまま出していたり、調味料などのプラスチック容器のものをペットボトルと一緒に出していたり。

意識しないと思わず混ぜたまま出してしまいそうなケースばかりです。

私も先日、月2回しかない貴重なペットボトルの日に、キャップ外し忘れてしまい、見事にシールを貼られ持っていかれてしまいました。いってこえませんでした。^^;

以前とあるアパートでは分別不十分なゴミが積みも積もってゴミ箱のフタが閉まらない！と入居者様から連絡が来たこともありまして>><<その時はひとりで午前中いっぱいかけて種類ごとに仕分け作業したことを今でも覚えています、本当に大変でした。^^;

ゴミの分別は大変ではありますが、ちよっとの意識や努力が必要なのかもしれないですね^^お互い頑張りましょう☆
それでは今日はこのへんで、ごきげんよう

topics HPに載ってますか？ 入居希望者様の変化について

アパートオーナー様。
ご所有のアパートはホームページに載ってますか？そして、そのホームページは「弘前」「賃貸」と検索した時にちゃんと出てきますか？

入居希望者様が物件を探す手段が6年前から変化しています。HPに掲載されているかどうか？要チェックです。

右の表は入居希望者一人当たりの動きを示したものです。

上は入居希望者様が一人当たり何件の不動産会社を訪問するかを表した表で下が入居希望者様が一人当たり何件のHPを閲覧するかまとめた表になります。

HP閲覧数が急激に増え、反対にいろいろな不動産会社を回るという人が少なくなっています。

ここから読み取れるのは「物件の選定は来店前にホームページで済ませている。という事です。」
有効なホームページに掲載されているか？重要な時代になりました。

数字から見てみる賃貸





福間直樹（フクマナオキ）
（株）成都地所 代表取締役

空家対策で気をつけないといけないこととは？

空家問題が叫ばれて久しいですが、空家問題には2つの側面があることはあまり知られていません。そこで、空家問題の2つの側面に触れながら空家問題で気をつけないといけないことについてお話ししたいと思います。

空家問題には2つの側面があります。

一つは、空家は新築と競合しているという問題であり、もう一つは、空家は想像以上に価値が落ちやすいという問題です。

なぜ、空家は新築と競合しているのか。それは、日本人が新築好きであることによります。

海外では、住宅取引はあくまで中古住宅がメインであり、新築する人は限られています。

中古住宅の方が価値がある、と思われている国も多いのです。

かたや、日本では、空家をさしおいて、ドンドン新築が建てられています。ですから、空家問題が一番ひどいのは地方でなく実は東京など都会です。

空家問題では、新築と競争して売らないといけないことが、空家問題を複雑にしています。

ですから、住宅の供給数はこれからも増えていき、空家はこれからも在庫として増えていくのです。

では、価値が落ちやすいとはどういったことでしょうか？

通常、中古住宅の価値は定額法といって毎年4.6%ほどずつ価値が落ちていきます。22年ほどで価値が無くなってしまいう計算です。

ところが地方では土地の下落も一緒に進みます。ですから、空家を抱えているオーナーは、建物の価値下落と土地評価の下落の2つを考える必要があります。

まさに、タイムイズマネーとなりやすいため、空家問題では、対策を急ぐことが重要になります。

今回は、『空家問題で気をつけないといけないこととは？』についてお話ししました。

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

あなたの相続・・・

本当に相続税が掛かりませんか？

相続がスタートすると、**たった3ヶ月**でさらに、**10ヶ月後には相続税を払わない**といけません。相続を受けるか放棄するかの間に合いますか？

判断がやってきます。



相続が開始されてからだとタイヘンです。事前準備が重要です。まずは無料の相談会を！

ご相談先：0172-38-0980 担当 宮川