

# 弘前賃貸プラザ 通信

〈2017年6月号〉



（写真：弘前市上空）

## 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

平成29年繁忙期統計報告  
入居希望者の動向  
不動産売買の変化  
ホームインスペクション  
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  
ホケンのキホン  
福間直樹の  
不動産とお金の知恵袋！  
相続税の納付税額増えてます



## case study

平成29年繁忙期統計報告

# 入居希望者の動向

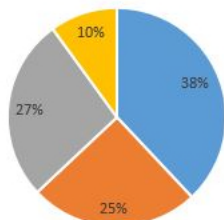
～お客様の生の声をいかに反映させるか～

(株)成都地所  
賃貸事業部チーフ  
宮川敬一

繁忙期も一段落したと思いますが、入居状況はいかがでしたでしょうか？  
今回は平成29年の繁忙期まとめといたしまして、その動向調査結果報告をお伝えしたいと思います。

賃貸オーナー様の今後の満室経営の参考にさせていただけると幸いです。

入居希望時期(%)



■すぐに入りたい ■一週間以内に入りたい ■1ヶ月ぐらいなら待てる ■急いでいない

注目したいデータはこちらです。

即入居希望者が全体の63%をしめています。

さらに掘り下げて内訳を見てみると、転勤時期が決まっている転勤族や入学スケジュールが決まっている学生は即入居可でなければ引越し後の生活に支障をきたすので当然なのですが、昨年までは「1ヶ月ぐらいなら待てる」という生活保護の方も即入居可を希望されていました。

さらに掘り下げて内訳を見てみたいと思います。

転勤時期が決まっている転勤族や入学スケジュールが決まっている学生は即入居可でなければ引越し後の生活に支障をきたすので「即入居可物件」を探すのは当然です。

今期、変化として受け止めなければいけない事柄として昨年までは「1ヶ月ぐらいなら待てる」という生活保護の方も「即入居可」を希望されているという事実です。

その理由ですが

- ①入居⇒申請⇒生活保護受給の流れのため、早く入居できると、その分早く保護費が受給できるため
- ②汚れているアパートを紹介すると、生活保護を受給しているから、人を見てそういう物件を紹介していると勘違いする
- ③入居後のイメージがつきにくい

以上になります。

この統計結果を元に今後の満室戦略を考えますと、複数空室がある場合、一部屋はリフォームして即入居可の部屋を作った方が良いという事になります。

当社も不要なリフォームを防ぎ、オーナー様の不要な出費を防ぐという観点から、入居者が決まってから、入居者の要望に合わせたリフォームやリペアをお勧めしてまいります。

しかし、複数のお部屋が空いている場合は「即入居可」の部屋を事前に一部屋だけでも用意しておくという事も満室戦略上必要であるというデータが出ましたので、今後の賃貸戦略に活かしていただければ幸いです。

ただ、すべての部屋を先にリフォームしてしまうと不要な出費がかさみますので、バランスにご注意下さい。

その他の平成29年繁忙期のお客様の声を列挙します。

- ①移動の辞令から部屋探しまでの期間が短いので大変
- ②駐車場2台可の物件が少ない
- ③駐車場が除雪してくれるところが少ない
- ④雪が心配
- ⑤雪の捨て場どこですか？

こちらは入居希望者様の生の声です。全ての商売がそうですが、お客様の声をどう反映させるかというのが商売成功の王道になります。

満室経営の参考にさせていただければ幸いです。

## topics 不動産売買の変化 建物住宅調査 (ホームインスペクション)

賃貸物件を所有の方には将来の売却を考えられている方もいらっしゃると思います。

今、不動産の世界の売買事情が変化しつつありますので知識として把握いただければ幸いです。

平成30年4月1日を期限として施行されるものに建物状況調査(インスペクション)の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律があります。

第190回国会で施行が決まっています。

そもそも、インスペクションって何でしょうかという話なんですけど…

今まででしたら中古住宅を買う時に場所や間取り、ローンが支払える価格か？ または実際に見てみて雰囲気がいいとか、そのくらいしか判断材料が無く、住宅性能についての情報がありませんでした。

ですから日本では中古住宅よりも新築の方が住宅性能が明確という判断から新築が重宝されてきました。

そこで中古住宅も住宅診断をして、性能を明確にしましょう。というのが今回の法令の趣旨です。

インスペクションを行うという事は売却時の費用や市場動向も変わってくると思われるので留意ください。



# 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⑨カーサカラム末広



鉄道網が整備されている首都圏ならまだしも、弘前のような地方は車社会のため、ファミリー層を狙うのであれば駐車場2台置けるスペースがあれば有利です。

しかし、下の写真を見ていただくと一目瞭然なのですが、それだけの駐車場スペースを確保できていません。



最初はいろいろ配置を考えてみたのですが上手くいきませんでした。

弘前は雪国なので駐車場スペースをタイトに設定しますと雪の山でかえってスペースが侵害され、その結果、置けなくなってしまいます。

近隣の駐車場も満車ですので当てに出来ません。

今回はこちら物件の満室事例のご紹介です。

場所はTUTAYAさんやニトリに近く、間取りも2DKと広いです。

こう書きますと、良い条件が揃っているので満室にしやすいのではと思われると思います。

通常、「場所」「間取り」「家賃」の三点が良いと、満室になります。

ただ、この物件一つ矛盾を抱えていまして、そのために満室が難しい物件となっております。

その矛盾が駐車場です。2DKという間取りという事は端的に書きますと想定顧客がファミリー層であるアパートという事です。

このままではファミリータイプのアパートでありながら駐車場不足という矛盾から満室になるのが遠くなってしまいます。

そこで近隣の空き地をお持ちのオーナー様に駐車場として貸していただく交渉を行いました。

幸運にも快諾いただき、満室へつなげる事が出来ました。

今回の事例は、矛盾点の改善。そしてボルトネックを無くし満室につなげた事例です。満室経営の参考にいただければ幸いです。

追伸：快く空き地を駐車場として貸していただいたオーナー様にこの場を借りましてお礼申し上げます。感謝、感謝です。

## スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



氏名	田中 麻希
出身地	青森県弘前市
担当	入居者担当 (リーシング)
休日の過ごし方	子供と料理
座右の銘	つまづいたっていいじゃないかにんげんだもの
ひとこと	お客様第一主義！

### 平川市のふるさと納税がおもしろい

色々メディアでも話題になるふるさと納税。

何が注目されるかという、返礼品がどんなものかに注目されるのですが、平川市では、空き家を管理するというサービスという珍しい返礼品だそうです。

弘前市、黒石市、平川市に空き家を持つ人が対象で、空き家の外観とふるさとの景色の写真を送る等のプランがあるようで、納税の額によりプランが5段階あるそうです。

最近、うちの子どもと近所を散歩していると、空き家が目立つなあと感じます。

すこし歩くと誰も住んでいないような家何個もあり、どうするんだろうなあ・・・雪でつぶれかかかって危険だなあと感じています。

全国には色々ふるさと納税の返礼品がございいますが、この平川市のふるさと納税は素晴らしい返礼品だなあと感じました。

県外に出た方が自分の空き家の事を考えるいいきっかけになるのではないかと思います！

## ホケンのキホン

## 今、ご加入の保険内容のご確認

オーナー様は賃貸物件を経営する上で当然、火災保険加入していると思います。

また入居者様にも火災保険加入を義務付けされていると思います。

では、何故、オーナー様・入居者様両者共に火災保険の加入が必要なのでしょう？

実は保険金が下りるケースが違うからです。

オーナー様の保険は各種災害からのリスクを低減する保険になります。

一方、入居者様の保険は賠償保険です。誤って、オーナー様の財産や、他の入居者の財産を侵

害し賠償責任が発生した時に備える保険です。

ちなみに入居者様が加入する賠償保険は「過失」であれば適用されますが「故意」では適用されません。留意ください。





福間直樹 (フクマナオキ)  
(株) 成都地所 代表取締役

## 駐車場の相続対策行っていますか？

駐車場の相続対策行っていますか？  
聞きなれない言葉かもしれませんが、駐車場には相続税対策があります。

これだけで、数百万円相続税が変わってくるので今回は、  
駐車場の相続税対策についてお伝えします。

\*\*\*\*\*

アパートの横には通常駐車場スペースがありますよね。アパート1部屋につき1台か2台分  
アパート契約と一緒に契約することが多いと思  
います。

相続対策でアパートを建てると土地の評価も下  
がりますよ！と建設会社の人から聞いたことがあ  
るかもしれませんが、駐車場は盲点となっている  
ケースが多いのです。

ところで、この駐車場ですが、アパート専用  
駐車場と明記すべきです。

アパートの駐車場は入居者専用にすることで貸  
家建付け地と同じ減税効果がある！是非覚えてお  
いてくださいね。

アパート専用駐車場と、誰にでも貸せる駐車  
場ではそもそも相続税評価に違いが出ます。

同様にして、自宅の隣にある土地を、庭だと市  
役所に伝えることで、庭の固定資産税の評価が6  
分の1～3分の1に下がることがあります。毎年  
の固定資産税が結構安くなります。  
その場合、塀が境目であれば、撤去が必要になり  
ます。参考にして下さいね。

誰にでも貸せる状態の駐車場では、その駐車  
場の評価自体に相続税がかかります。一方、ア  
パート専用駐車場にすると、土地には貸家建付  
け地の特例の評価を行うことができます。

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！

通常であれば、15%～20%程度評価が下  
がります。

## 相続&資産相談

# 相続税の納付税額 増えてます

相続税の課税件数。そして、相続人  
一人当たりの金額が増えていきます。

法定相続人数が減少傾向にある事から  
少子高齢化の影響が顕著に顕れた  
結果でしょう。

団塊の世代の高齢化に伴い、ます  
ます、この動きに拍車がかかると  
思われます。

遺されたお子様が困らないよう  
にしたいですね。

区分	死亡者数・課税件数等			課税価格		相続税額			
	死亡者数 (a)	課税件数 (b)	(b) / (a) %	合計額 (c)	納付税額 (d)	被相続人 1人当たり 金額	被相続人 1人当たり 金額	(d) / (c) %	
年分	人	件	%	人	億円	万円	億円	万円	
昭和59	740,247	43,012	5.8	4	54,287	12,621	7,769	1,806	14.3
61	750,620	51,847	6.9	3.99	67,637	13,045.60	10,443	2,014.20	15.4
63	793,014	36,468	4.6	3.68	96,380	26,428.60	15,629	4,285.50	16.2
平成元	788,594	41,655	5.3	3.9	117,686	28,252.50	23,930	5,744.90	20.3
3	829,797	56,554	6.8	3.81	178,417	31,548.00	39,651	7,011.20	22.2
5	878,532	52,877	6	3.81	167,545	31,685.90	27,768	5,251.50	16.6
7	922,139	50,729	5.5	3.72	152,998	30,159.90	21,730	4,283.50	14.2
9	913,402	48,605	5.3	3.68	138,635	28,522.80	19,339	3,978.80	13.9
11	982,031	50,731	5.2	3.59	132,699	26,157.30	16,876	3,326.50	12.7
13	970,331	46,012	4.7	3.52	117,035	25,435.70	14,771	3,210.20	12.6
15	1,014,951	44,438	4.4	3.4	103,582	23,309.40	11,263	2,534.60	10.9
17	1,083,796	45,152	4.2	3.33	101,953	22,579.90	11,567	2,561.80	11.3
19	1,108,334	46,820	4.2	3.2	106,557	22,758.90	12,666	2,705.30	11.9
21	1,141,865	46,439	4.1	3.13	101,230	21,798.60	11,632	2,504.70	11.5
23	1,253,066	51,559	4.1	3.03	107,468	20,843.70	12,516	2,427.50	11.6
25	1,268,436	54,421	4.3	2.97	116,381	21,385.30	15,366	2,823.50	13.2

ご相談先：0172-38-0980

担当 宮川