

“福井市・鯖江市エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

クロダハウス 通信

～2016年5月号～

管理運営物件入居率

97.30%

2016年4月末 現在

～今月の注目ポイント～

入居促進の為の空室対策～メリットと効果について～
相続対策、何から始めたら良い？



(写真：三国祭り)

FUN X FANS



株式会社クロダハウス

福井県福井市高木中央3丁目 207

TEL : 0776-52-3710

FAX : 0776-52-2710

今月の主な内容

- P,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 社員紹介
- P,2 今月のトピックス
- 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

クロダハウス

検索



お世話になります

日中は汗ばむほどの陽気となり、夏が近づいていることを実感する季節になりましたがお変わりなくお過ごしでしょうか。賃貸経営はいかがでしょう？

さて、昨今沢山の情報が飛び交う中、不動産業に関わる話題といえば「人口減少問題」です。総務省発表の人口推移によると、平成27年度の1年間で福井県内において「社会的増減」は▲1,600人前後となります。この結果から、県外から福井県へ移住する方より福井県から県外へ移住される方が多いということが推測されます。大都市に人口が集中していく傾向があることは、福井市だけを見ても明らかです。福井市全体で▲300人前後の転出者がいますが、実は県内で福井市に移住している方が447人増えているということで、福井市に人口が集中しています。このように情報を分析しますと、福井県も福井市も減少幅は過疎化が進む市町村に比べ小さくはなっているものの、全体的に人口は減少傾向にあります。人口減少は賃貸経営にはマイナスの要因になります。そんな厳しい時こそお客様から選ばれる物件作りが必要になりますね。



支店長の高橋です

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率97.30%
(平成28年4月末 現在)



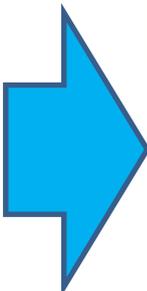
優先順位1 自社管理物件

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。

月額収入 23万円→43万円 180%UP!!



before



after



◆背景◆
法人の需要がなくなり、築年数とともにいつしか入居が付き辛い状況になっていました。加えて「和室に3点ユニット」という設備面でも入居者離れに繋がっていました。

◆取組内容◆
空室部分の**リノベーション**を実施し物件の魅力を上げ、**初期費用ゼロ**で入居可能な部屋もつくり入居しやすい物件へ！！

◆結果◆
1部屋にかかる**費用は押さえ**デザインを変え、入居促進に繋がりました！さらに**リスクヘッジで借上げ**も実施しました！

オーナー	S様	築年数	築30年	間取り	1LDK⇒1R	世帯数	10世帯
賃料	4,5万円	空室	5世帯	入居率	50%⇒100%	対策	一括借上げ リノベーション

スタッフ紹介



氏名	杉本 優也 (スギモト ユウヤ)
出身地	石川県白山市
勤務部署	不動産事業部
入社年月	2016年4月
休日の過ごし方	ドライブやテニスをして過ごしています。ショッピングや食べ歩きが好きなので、休日は一日外出をして楽しんでいます！
最近嬉しかったこと	GWを満喫させて頂いたことです！
座右の銘	やるかやらないか

ひとこと	お客様から、「ありがとう」という言葉を頂けるよう頑張って参ります。
------	-----------------------------------

今月のトピックス

～春の長期修繕実施中～

当社の強みは「ワンストップ」。毎年春のこの時期は共同住宅の「長期修繕」を実施しております。建物の室内をリノベーションし綺麗にすることで、入居率アップを実現することも大切ですが、大切な資産である建物の修繕も必要ですね。当店では建築ノウハウがある為、そのノウハウを活かし長期修繕点検を承っております。下記の写真は現在、長期修繕を行っている最中の鉄筋コンクリートマンションの様子です。定期的なメンテナンスをすることで、不良個所を早期修繕し、大規模な修繕の発生を防ぐ役割もあります。当店では**長期修繕点検を10万円**で実施致します。最近では安くて質の悪い業者さんがいるようで、被害にあわれている方もいらっしゃいます。修繕は値段だけで決めるものではありません。是非一度当店にご相談下さい。専門スタッフにて対応させて頂きます。





～家賃を出来るだけ高く貸したい！ そのための空室対策とメリット～

入居促進のためには、現状と将来を見据えた賃貸条件の設定が重要です。入居促進の可能性を高める空室対策のメリットや効果について解説します。

株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

賃料にはある程度相場があるといわれます。このエリアで相場が6万円という意味は、このエリアでその築年数、間取り、広さ、仕様だと6万円で募集をしていますが、みんな空いているということです。これは「相場賃料」と「成約賃料」との違いということです。成約＝適正賃料とは2ヶ月以内くらいで決まる賃料です。入居促進の基本は成約＝適正賃料の正しい設定にあります。出来るだけ高く貸すために下記の6つの対策を行っています。実際の不動産は同じものが一つとしてなく、立地・規模・築年数だけで賃貸条件を決めることも出来ません。賃貸条件を決めるには、物件の個別性を考慮しつつ、競合物件との競争力比較や周辺エリアでの入居者の動向を分析する必要があります。対象物件で想定される入居者が賃貸物件を選ぶ際にどのような物件が候補に挙がり、入居者の視点の順位付けでどれくらいの位置付けになりそうなのかを把握します。

下表は物件に合わせた6パターンの空室対策についてまとめた表です。

【空室対策例一覧表】

	入居者様メリット	オーナー様メリット	効果
① 初期費用ゼロプラン	初期費用を安くすることで、引越しへのハードルが下がります	・入居促進、賃料の下落の抑制が期待できます	○
② モデルルーム	物件の特性を活かし、家具や雑貨等をセンス良く配置する事で、新生活をイメージすることが出来ます	・入居促進、賃料の下落の抑制が期待できます	○
③ 家具・家電付	最低限の家具家電を購入する必要がないので、初期費用を抑えることが出来ます	・入居促進、賃料の下落の抑制が期待できます	○
④ フリーレント	入居後一定期間の家賃・共益費が無料なため初期費用軽減効果があります	・入居促進、賃料の下落の抑制が期待できます	○
⑤ 広告料UP		・仲介業者への入居促進の意識を喚起し、紹介頻度・案内の促進が期待できます	○
⑥ グレードUPリフォーム	入居者のニーズに合わせたリフォームを行うことで、ワンルーム物件として選びやすくなります	・物件の価値向上 ・賃料の下げ止まり、値上げ ・長期入居、優良な入居者を確保が期待できます	◎

※実施を控えている対策や複合的な対策が効果的な場合もございます。内容、ご負担費用に関して弊社スタッフまでお尋ね下さい。

一般的には、以上のような空室対策がございます。ここで重要なのは、**オーナー様が目指す賃貸経営の姿、ご所有の物件に合わせた空室対策を行う**ということです。

弊社と致しましても、オーナー様にとって最善のご提案が出来るよう努めてまいりますので、どうぞお気軽にご相談下さいませ。

**空室対策、収益向上、資金繰り改善、リフォーム工事のご相談・お問い合わせは
TEL 0776-52-3710 担当：高橋（たかはし）**



(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

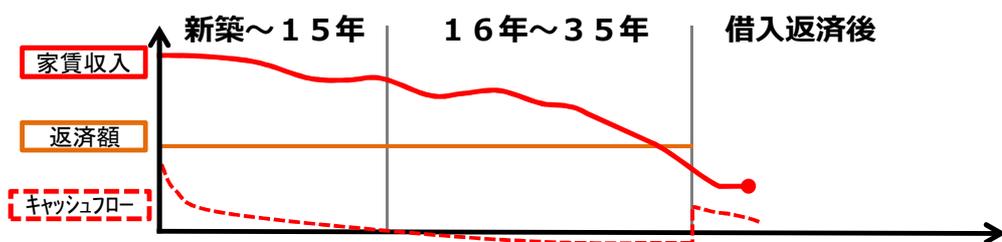
家賃は1年間およそ1%下落します。 賃貸事業経営はキャッシュのマネジメントへ！

全国の家賃の1年間の下落率はおおよそ1%。つまり築30年の物件は新築時7万円の家賃が30年後には30%下落した4.9万円になっています。同じ建物で間取りや広さなどが同条件なのに、201号室は賃料6万、隣の202号室は賃料7万円等で 契約家賃に開きがあることは珍しくありません。これは入居時期が異なる為で、家賃は新築時に最も高く、築年数が古くなるにつれ下落していきます。

下落率の高い地方エリアで1.3%、下落率の低い東京都内でも1年間におよそ0.75%換算で下落しています(船井総研調べ)。もちろん家賃は経年だけで決まるわけではありません。地域の動態や物件供給バランスに左右される部分も大きいですし、立地や条件に影響を受けます。

しかし、家賃下落、資産デフレ、マイナス金利の今でも実質利回り2~5%前後あるいは10%以上が可能な投資が賃貸事業であることを忘れてはいけません。(ちなみに上場企業一株あたりの配当の平均は2%です。銀行金利は0.1%以下を推移しています。)

<家賃収入と借入金返済、そしてキャッシュフローの推移>

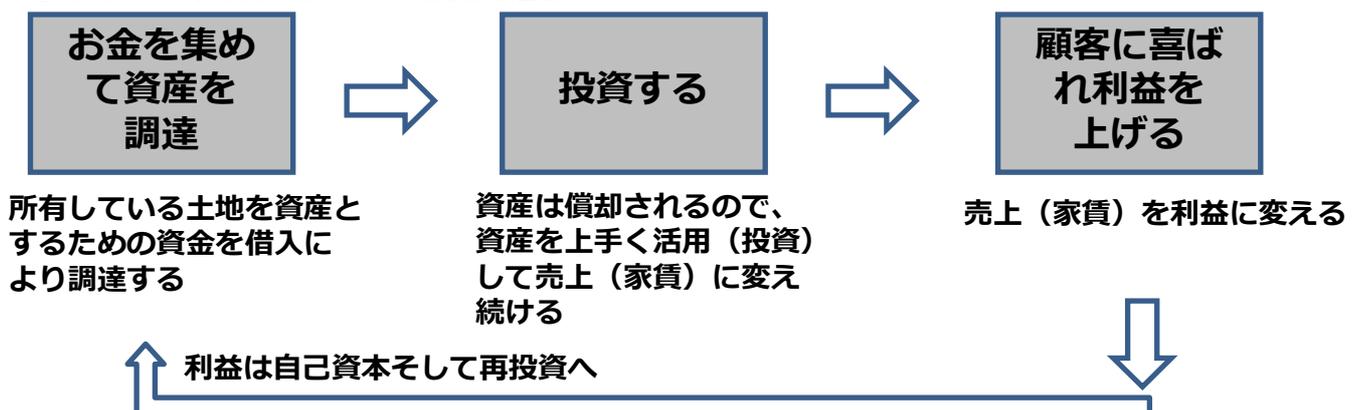


不動産は「資産」のひとつです。資産の運用やそれを守ることが難しい時代だからこそ、事業として賃貸経営を捉えるという考え方が、これからは求められています。事業とは自己資本(資本金など)か他人資本で(借入金など)お金を集めてきて、そのお金で資産を調達します。その資産を効率よく運営して売上高を作り、その売上高を効率よく利益に変えていくものです。

設備投資などの投資に対する評価もキャッシュベースで行われます。つまり事業の評価とは「どれだけのキャッシュを投じて、どれだけのキャッシュを獲得できるのか」を評価することです。その意味では、事業経営とはキャッシュのマネジメントにほかなりません。キャッシュを生みださない資産にキャッシュを使っていれば回収はできなくなりますし、物件の値段も基本的にはその物件が将来生み出すであろうキャッシュから計算されるのが普通です。

事業や人生にはリスクはつきものですから、今後発生するリスクを予見して早め早めに対策を立てることでリスクと上手に付き合うことが出来ます！

<事業の3つの好循環サイクルと賃貸経営>

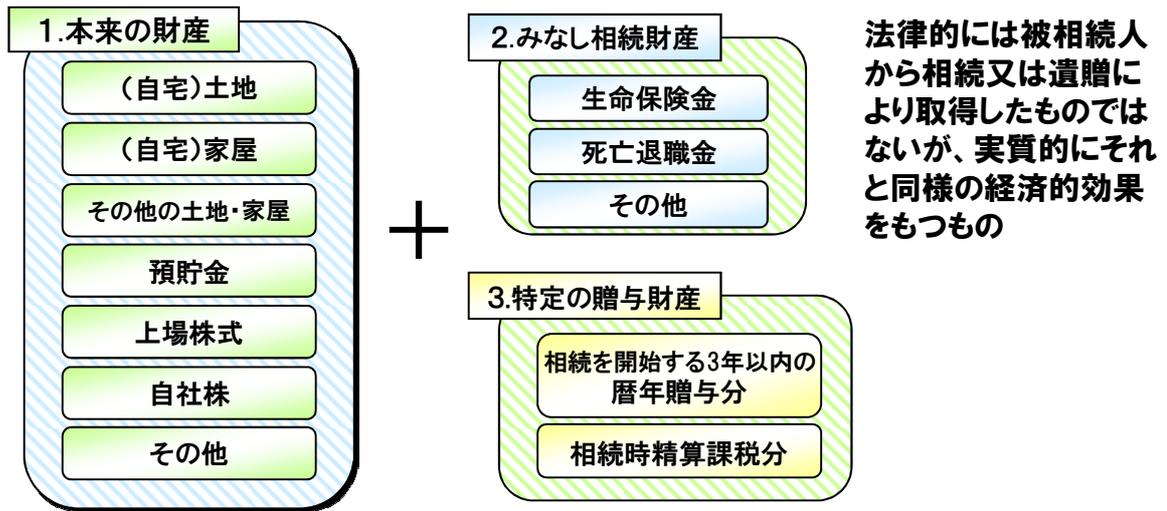


相続相談コーナー

Q. 相続対策は何から始めたら良いの？

相続対策として、まず前提となるのが相続財産の把握と相続税法上での評価です。相続税のかかる財産は下記の3つがあります。プラスの財産からマイナスの財産(借入金等)を引き、相続人それぞれの課税価格を計算して財産を把握します。

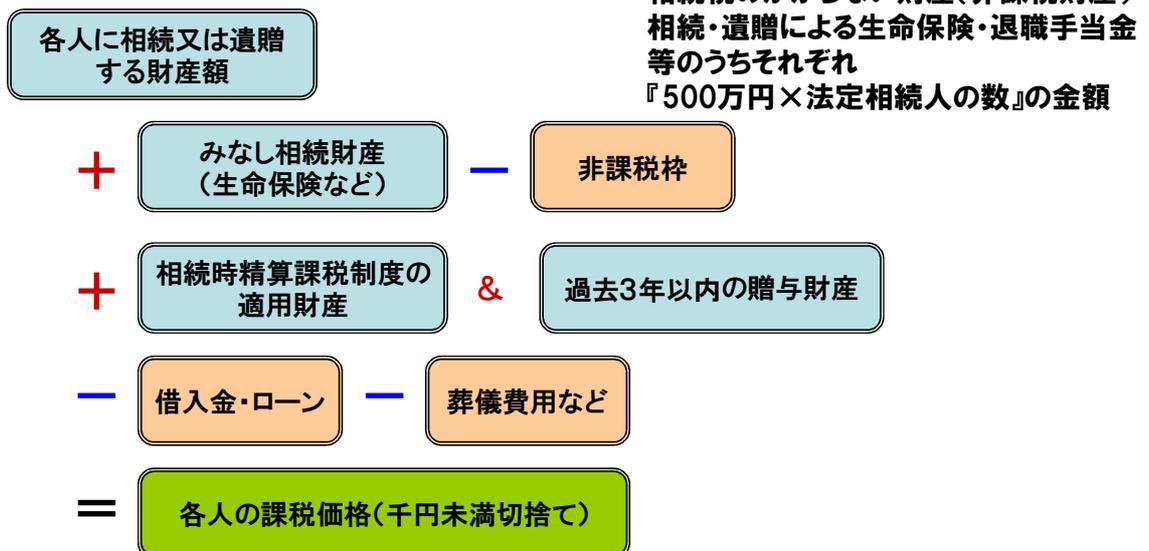
－ 相続税のかかる財産 －



被相続人に帰属していた財産のうち金銭に見積もることができる経済的価値のあるもの全て

本来の相続財産やみなし相続財産ではないが、相続税の課税価格の計算の基礎となるもの

－ 各人(相続人それぞれ)の課税価格を計算する －



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&不動産ご相談窓口
TEL 0776-52-3710 担当：高橋(たかはし)

Q. 今、全国で戸建賃貸建築が注目されている理由は？

戸建賃貸住宅は言葉の通り、一戸建て住宅をまるごと賃貸で運用する方法です。新築の戸建賃貸住宅を複数建てることも有力な選択肢になっています。今、戸建て賃貸住宅が注目されている理由についてご紹介します。

★メリット① 相続対策に効果

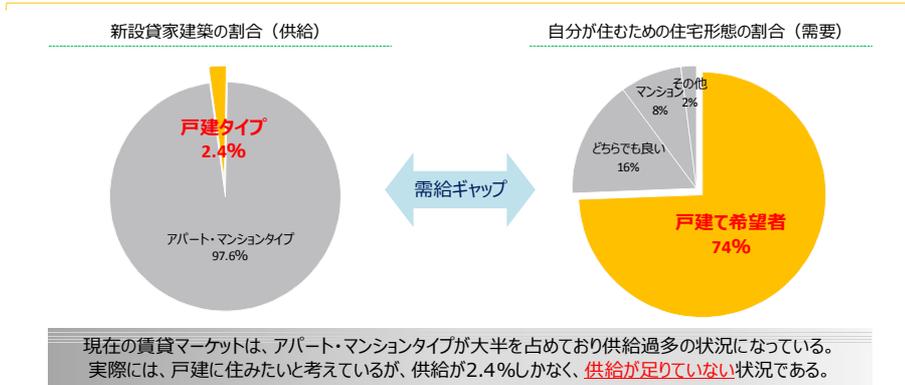
相続における3つの対策

①分割対策 争族を防ぐための法務対策が必要	⇒ 分筆しやすく、1棟ごとに分割（相続）することができる。
②納税対策 相続税対策をしつつ納税資金も用意する。	⇒ すぐに収入になるので、納税準備資金として、キャッシュが残りやすい。
③節税対策 資産の世代間移転における税務対策が必要	⇒ ①固定資産税の減額及び、 ②資産の圧縮になるので、相続税対策になる。

□戸建賃貸住宅を通して、資産承継の相談が増えています。

★メリット② 戸建賃貸は供給不足で入居率が高く、収益性が高い傾向にある

多くの方が新しい戸建に住みたいが、供給が少ない！



★メリット③ 古い空き家、空き駐車場、狭小地での低投資な解決策になっている



店舗紹介

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

おかげさまで、創業70周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します！

敦賀営業所



福井県敦賀市木崎67-10-2

TEL : 0770-24-3355

福井支店



福井県福井市高木中央3-207

TEL : 0776-52-3710

鯖江営業所



福井県鯖江市日の出町2-1

TEL : 0778-52-0071

営業時間

朝10時00分～午後6時00分

定休日

毎週水曜日

クロダハウスはお客様の資産運用のために
専門スタッフの力を結集して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:「クロダハウス通信」事務局 担当:高橋(たかはし)
TEL:0776-52-3710 0776-52-2710

クロダハウス

検索