国土交通大臣 (1) 第9040号

”高崎エリアの賃貸オーナー様を応援するお役立ち情報誌”

メイクワン 通信

～2018年1月　創刊号～

入居率が信頼の証

管理運営物件入居率

94.66%

2017年12月末現在

今月の注目ポイント

税とうまく付き合う不動産経営法～計画的な修繕～

不動産の分割方法と注意点とは？！

（写真：高崎白衣大観音）

メイクワン
MAKE ONE
asset consulting & works

特集1 ごあいさつ

入居率地域NO.1を目指して

特集2 今月のトピックス・スタッフ紹介

賃貸管理コーナー・業界ニュース

株式会社　メイクワン
群馬県高崎市石原町1187-6
TEL：027-325-0068
FAX：027-325-0045
http://www.make-1.jp/

メイクワン　高崎　検索

ごあいさつ

代表取締役
武井　一樹

初春の候、謹んで新春のお喜びを申し上げます。
高崎市石原町で総合不動産建設業を営んでおります、株式会社メイクワンと申します。この度、賃貸オーナー様向けのお役立ち情報誌を発行する運びとなりました。

弊社は平成８年に創業、今年で22年を迎えます。
創業当初より、弊社では３つの合言葉を念頭に事業構築をしております。

◆「挑戦」しなければ成長はない
◆ 日々「感謝」を忘れてはいけない
◆ 毎日ひとつ「感動」を生む

数多くのご縁に感謝して、お客様、家族、仲間のために挑戦する。さらには、行動により感動を生み出す。当たり前のことかも知れませんが、当たり前を日々認識することで常識に変わります。自分自身の価値、お客様からの期待そして結果に繋がっていくことだと思います。必要とされる企業、必要とされる人間へ日々精進しております。

顧客満足度＝お客様の期待通り　　顧客感動度＝お客様の期待を超える

このようなビジョン、理念のもとにビジネスをさせて頂いております。無限の価値、無限の可能性を創造する企業へ進化し続けることをお約束致します。今後とも社員一同よろしくお願い致します。

入居率地域NO.1を目指して

管理物件
入居率　94.66%
（平成29年12月末　現在）

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、現状回復や修繕工事につきましても100%自社施工ですのでワンストップで、安心・安定の賃貸経営サポートを目指します。

全戸空室物件が、全戸満室に!!

長期間、全戸空室だった当物件。初回は売却希望でのご相談でしたが、立地や物件の現状を調査し再度運用することをご提案させて頂きました。弊社の強みでもあります、空間デザインを重視し「デザイナーズ賃貸」として生まれ変わりました。入居募集時期は、閑散期でしたが当月内に満室にすることができました。

Before

→

After

Before

→

After

☆１月賃貸状況☆

12月に入ってから動きが活発化してきました。法人の転勤、学生の入学に伴う引越し等でのお問い合わせが増えたように感じます。繁忙期の**申し込みのピークは１月の中旬～３月中旬**です。その間で住みたくなるようなお部屋作りをしていないと申込に至る可能性は低いです。この時期は退去も増えてしまいますが、早期リフォームをして繁忙期中に空室が埋まるようにしていきたいので、何かと弊社からご連絡があるかと思いますがご協力の程宜しくお願いします。

住宅・アパート・マンション・店舗
リフォーム専門店
マジックリノベーション

賃貸管理コーナー

取締役本部長
堀　口

～税とうまく付き合う不動産経営法～
計画的な修繕で所得税対策
(累進課税制度の税率の調整)と物件価値向上法

＜ケーススタディ＞

２棟アパートを所有。併せて９００万の家賃収入があり、**課税所得は４００万**でした。**１棟あたり１５０万**で外壁の塗替え(**修繕費**)を行う予定です。塗替え費用を除く条件は今後２年変わらないものとして、節税効果を計算してみましょう。

塗替え前の所得税と住民税

1年目	●所得税 400万　×　20%　－ 42.75万 ＝ 37.25万	●住民税　合計 ＋ 40万　77.25万	税額 2年で
2年目	1年目と同じ	1年目と同じ	**154.5万**

ケース①　１年目に2棟とも塗り替えた場合

1年目	●課税所得 400万　－ 150万 ×　2棟　＝　100万 ●所得税 100万　×　5%　－　0万　＝　5万	●住民税　合計 ＋ 10万　15万	税額
2年目	●所得税 400万　×　20%　－ 42.75万 ＝ 37.25万	●住民税　合計 ＋ 40万　77.25万	2年で **92.25万**

ケース②　２年に分けて塗り替えた場合

1年目	●課税所得 400万　－ 150万 ＝ 250万 ●所得税 250万　×　10%　－ 9.75万 ＝ 15.25万	●住民税　合計 ＋ 25万　40.25万	税額 2年で	②-①	塗替え前との差
2年目	1年目と同じ	1年目と同じ	**80.5万**	**-11.75万**	**-74万**

所得税の税額速算表

課税所得 超	課税所得 以下	所得税率	速算控除額
万円	万円	%	万円
	195	5	--
195	330	10	9.75
330	695	20	42.75
695	900	23	63.6
900	1,800	33	153.6
1,800	4,000	40	279.6
4,000		45	479.6

塗替え前の所得税と住民税は77.25万円、２年で154.5万円です。ケース①１年目に２棟とも塗り替えた場合より、ケース②２年に分けて塗り替えた場合の方が11.7万円の節税になります。

塗替えによる税額減少による実質修繕費用を抑え、修繕による物件価値向上による将来的に収入増加効果を見込みます。弊社は費用対効果を見ながら、より良い賃貸経営判断をサポートしています。何かございましたらお気軽にご相談下さい。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様管理ご相談窓口
TEL　0120-689-840　　担当：堀口（ほりぐち）

業界ニュース

㈱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

賃貸経営のリスク「天災」に備える
～地震保険で備える復旧費用を検証する～

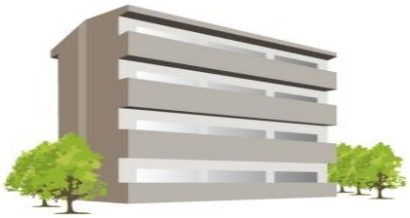
賃貸経営が持つリスクの中でも、日本だからこそ特に注意したいのが地震災害リスクでしょう。度重なる震災は、その地に住む人々だけでなく、その地にアパート・マンションを持つオーナーにとっても深刻な問題です。今年、発生した熊本地震の事例から地震のリスクと備えを検証します。

下記の２つの物件はいずれも火災保険には加入していました。違いは、地震保険に加入しているか、未加入かという点です。損害レベルはいずれも半壊相当、多額の復旧費用がかかりますが、地震保険加入のＢマンションには保険金が支払われました。

＜地震保険加入無しＡマンション＞

・火災保険補償額：１億２,０００万円
・損害レベル：半壊相当
・復旧費用：１,２００万円
・復旧資金：銀行融資

＜地震保険加入有りＢマンション＞



・火災保険補償額：１億２,０００万円
・地震保険補償額：４,０００万円
・損害レベル：半壊判定（５０%）
・復旧費用：１,８００万円
・地震保険入金額：２,０００万円
・復旧資金：地震保険にて

備えとしては、まずは加入している保険のチェックです。地震保険は「地震・噴火・津波を原因とする火災・損壊・埋没・流出による損害を補償する保険」で「保険金を被災した後の足掛かりにするためのもの」です。
火災保険では地震・噴火などの損害は免責事項となります。また、地震によって引き起こされる火災は、原則として火災保険の補償の対象外とされています。更に、地震発生後すぐの火災だけでなく、地震が発生してから半日くらいしてからの延焼であっても、その損害は基本的に対象外となります。また、地震保険は居住の用に供する建物および家財（生活用動産）以外のものは補償対象とすることが出来ません。火災保険の保険金額の30%～50%の範囲内で地震保険の保険金額を決めることが可能ですが、建物は5,000万円、家財は1,000万円が限度額となっています。そして、地震保険では、保険の対象である建物または家財が全損、半損、または一部損となったときに保険金が支払われます。

全壊	ご契約金額の100%（時価が限度）
半壊	ご契約金額の50%（時価の50%が限度）
一部損	ご契約金額の5%（時価の5%が限度）

＊　時価とは、同等の物を新たに建築あるいは購入するのに必要な金額から、使用による消耗分および経年劣化分を控除して算出した金額をいいます。

財務省HPより

相続相談コーナー

Q:不動産の分割方法と注意点は？

被相続人の相続財産の中に自宅や賃貸アパート等の不動産がある場合、不動産は預貯金のようにきっちりと分割するのが困難なため、非常に高い確率で遺産分割協議が難航します。そのため、相続財産として取扱いの難しい不動産についてよく知っておく必要があります。

不動産の分割方法と注意点は下記の通りです。とかく揉めがちな不動産分割。現預金との違いで、不動産は分割が難しいことが揉める理由の一つです。また、共有は問題の先送りに過ぎません。不動産の色分けを行い、不良不動産の換金処分や組み換えでの早めの分割対策がポイントです。

不動産の分割方法と注意点

①現物分割	（内容） 不動産そのものを １つずつ分配	事例① 自宅は同居の長男、 賃貸物件は次男が相続する	不動産価値が違うため 法定相続分通りに 分配するのは困難。
②換価分割	（内容） 不動産を売却し、 換金して分割	事例② 賃貸ビルを売却し、 売却代金を兄弟で分配する	不動産譲渡益に 譲渡所得税がかかる。
③代償分割	（内容） 相続財産の価値の差を 埋めるため、差額を現金で 支払う	事例③ 賃貸併用住宅を長男が相続 長男から次男に 代償金2,000万円を支払う	まとまった資金が必要で、 準備が困難。
④共有	（内容） 各相続人で共有する	事例④ 駐車場にしている土地を 兄弟で共有する	権利関係が複雑化する。

※不動産評価の基準時について
遺産分割の際に遺産を相続開始時に溯って評価するとなると、遺産の評価の変動を無視せざるを得ないこととなり、相続人の間に不公平な結果をもたらす可能性が高いことから、実務的には遺産分割時を遺産評価の基準時とします。
　例えば遺産として不動産と株式があるとして、相続開始時には共に１,０００万円と評価されていた場合、相続開始時を基準とすれば、不動産を相続しても株式を相続しても同じく１,０００万円の価値を取得することになります。しかし、遺産分割がなかなか行われず、実際に遺産分割する段階で不動産は値下がりして８００万円、逆に株式は値上がりして１,２００万円となっていたとすれば、不動産を相続した者は実は８００万円の交換価値を、株式を取得した者は同じく実は１,２００万円の交換価値を取得することになります。これでは不公平になるので、具体的な遺産分割に関しては「遺産分割時」を基準にします。

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致します。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続ご相談窓口
TEL　0120-689-840　　担当：堀口（ほりぐち）

社員紹介

氏名	藤倉　勝（ふじくら　まさる）
出身地	群馬県藤岡市
勤務部署	工事部（施工管理主任）
入社年月	2015年10月
資格	一級内装仕上げ施工技能士・増改築相談員
業務内容	現場監督・施工・商品発注・提案業務 22年の実績と現場経験がありますので自信を持ってお客様のご対応をさせていただきます。
メイクワンは こんな会社です！	以前は現場の施工のみを考え業務を行っていましたが、入社後はお客様一人一人に、感動を届けられるようなご提案や、施工を心がけております。新築以外にもリフォーム工事の受注も数多く頂きますが、空間演出やデザインにとてもこだわりが強く、個性的な会社だなと思いました！
私にとって 「住まい」とは	私は物がたくさんある部屋よりもシンプルな部屋が好きなので、自宅では最小限の物だけで生活できる状態を心掛けています。家族が「ホッと」落ち着いて集える場所が理想の住まいではないでしょうか。

今月のトピックス

アパート新築工事

弊社は2017年6月に建設業許可の申請を行い、取得しました。
現在はリフォーム工事以外でも、群馬県内の数カ所でアパート新築工事の着工をしております。

2月中旬完成予定

完成予定は２月中旬を予定しておりますが、『デザイナーズ賃貸』仕様ですので着工当初より近隣の方や、管理物件のオーナー様が見学に訪れております。

弊社の建設・運用プランや理念にご共感を頂き、実際にお客様の目で見て頂き、お申し込みを頂きましたオーナー様も多数いらっしゃいます。

完成後のご案内はもちろんのこと、**なかなか目にすることのできない完成前の現場見学も大歓迎**ですのでご興味がある方は是非ともお問い合わせください。

Q．相続対策や収益向上対策で中古の投資物件を購入する場合の物件選びの注意点は？

①広告に表示される「表面利回り」に注意

表面利回りと混同されやすい用語として「想定利回り」があります。これは不動産会社のチラシや物件情報に使われる言葉です。たとえ空室時であっても、周辺の賃料相場をもとに算出した家賃が入ってくると想定されており、たいていは高めに出ているのが普通です。しかし現状が空室である場合、本当にその家賃で満室にできるのかという点に疑問が残る場合もあります。想定利回りを高く見せるために相場よりも高い家賃で計算している可能性もあるので、こうした数字は鵜呑みにせずに実際の家賃相場を調べてみることが重要です。利回りは後からアップさせるのは難しいので、当初の利回りをできるだけ長く維持するための物件選びを大切にしましょう。

総潜在収入についての考え方　**家賃の引きなおし！**

マンションの現在の入居状況

8．5万円	10万円	9万円	10万円
7．5万円	8万円	10万円	8．5万円
6．5万円	7万円	6．5万円	7．5万円

家賃の引き直し

実際の家賃相場だと・・・

7．5万円	7．5万円	7．5万円	7．5万円
7．5万円	7．5万円	7．5万円	7．5万円
7．5万円	7．5万円	7．5万円	7．5万円

賃貸マンションには、昔から住んでいる人の家賃が高かったり、最近安い家賃で入居した人もいます。

↓

現状の家賃で「キャッシュフローツリー」を計算しても将来その通りにならないケースが多い。（あてにならない計画になってしまう）

「実際、全室入居者が入れ替わったらいくらで貸せるか？（家賃相場）」で計算すると、信憑性の高いキャッシュフローツリーを作ることができます。

↓

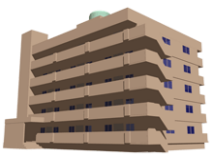
入れ替えした家賃収入を「総潜在収入（マンションの潜在能力）」と言います。

7．5万円×12室×12か月＝1080万円

②同じ家賃収入でも「運営費の高いマンション」を選ぶとお金が残らない。営業純利益をチェック！

2つのマンションの事例

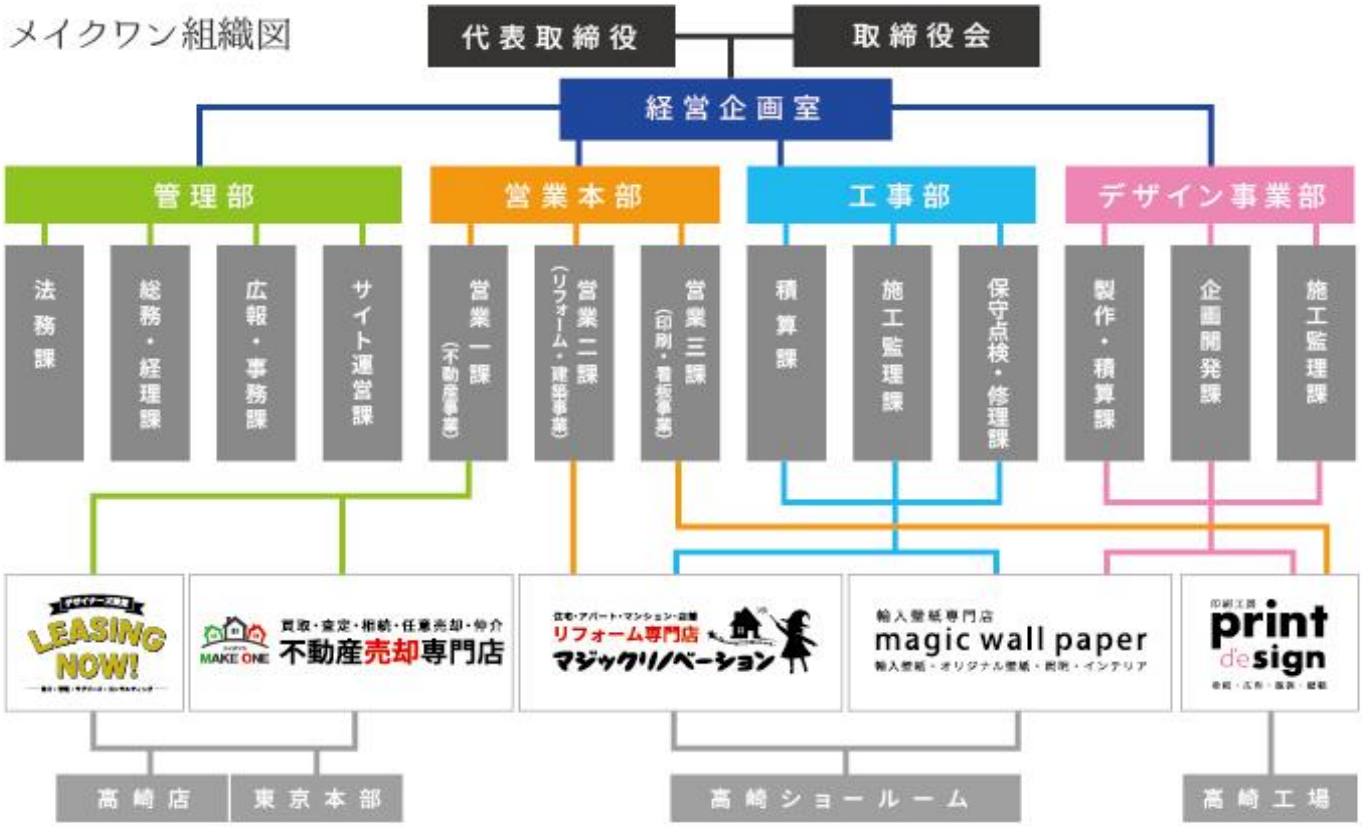
Aマンション	
総潜在収入（GPI）	：1，000万円
空室損失	：▲50万円
運営費（OPEX）	：▲250万円
営業純利益（NOI）	：700万円



Bマンション	
総潜在収入（GPI）	：1，000万円
空室損失	：▲50万円
運営費（OPEX）	：▲450万円
営業純利益（NOI）	：500万円

店舗紹介

おかげさまで 創業22周年！
株式会社メイクワンは高崎エリアNO.1を目指して
お客様の大切な不動産の運用をお手伝い致します



高崎市のアパート・マンション・貸家・土地・建物
賃貸も売買も不動産の情報ならメイクワンへ

株式会社メイクワン　２０１７忘年会　2017年11月　8日　高崎ビューホテル

メイクワン　高崎　検索

より良い賃貸経営のご相談はこちら

- □空室について
- □売却について
- □リフォームについて
- □土地活用について
- □家賃滞納について
- □相続対策について

お問い合わせ
メイクワン通信事務局 担当 堀口
TEL:0120-689-840

発行：株式会社メイクワン