

”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6月号～

入居率が**信頼の証**

管理運営物件入居率

93.88%

2018年5月末現在

今月の注目ポイント
賃貸物件売却のお取り扱いについて
賃貸経営キャッシュフローの実態



(写真：上州名物焼きまんじゅう)

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

業界ニュース・相続相談コーナー

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

皆様こんにちは。株式会社メイクワンの武井一樹と申します。
メイクワンのオーナー様でもお悩みの方が多くいらっしゃいますので、
今回は**節税対策**について少しお話ししたいと思います。

収益物件を**建築、購入**すると「**節税対策**」になる！

(一定の要件を満たすと「評価引き下げ対策」となります。)

1. 土地上に建物（収益物件）があれば『貸家貸付地の評価減』が適用となります。
2. 建物は固定資産税評価額から借家権割合0.3%を引いた割合で評価されます。
3. アパート・マンションローンを利用しての建築・購入も同様の効果となります。
4. 固定資産税も「住宅用地」として軽減されます。

以上となりますが、既に「収益物件」を建築又は購入されて、相当年数経過されてしまったオーナー様もいらっしゃると思います。この場合は相続時精算課税制度を利用して、「財産の移転」対策を行います。ここでの短い挨拶では、詳しくお伝えする事ができませんが、もっと詳しく聞きたい、ご興味のある方は是非、弊社にご相談ください！



代表取締役
武井 一樹

入居率地域NO.1を目指して

管理物件
入居率 93.88%
(平成29年5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!!

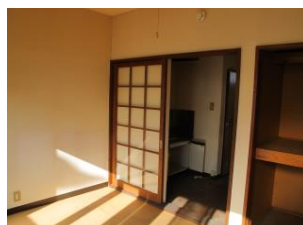
長期間、全戸空室だった当物件。初回は売却希望でのご相談でしたが、立地や物件の現状を調査し再度運用することをご提案させて頂きました。弊社の強みでもあります、空間デザインを重視し「デザイナーズ賃貸」として生まれ変わりました。入居募集時期は、閑散期でしたが当月内に満室にすることができました。



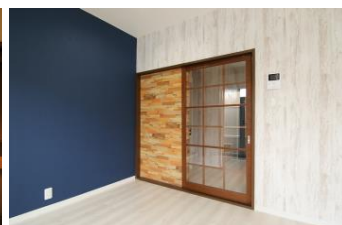
before



after



before



after



before



after





取締役 本部長
堀口拓也

賃貸物件売却のお取り扱いについて

昨年より、近年の投資ブームもあり、またオーナー様の諸事情により、ご所有の賃貸物件の売却のお手伝いをさせて頂く機会が増加しています。

収益物件の売却は専門的な知識が必要になります。改めて、オーナー様の資産の最大化・最適化を目指す上で、賃貸物件売却に関して必要になる情報をご紹介しますと思います。

【賃貸物件売却になる場合のタイミング】

①相続時のタイミング

相続の相談を当社でも非常に多く頂きます。相続時に引き継ぎ手がいらっしゃらない場合や納税資金の準備等、ひとえに“相続”と言っても様々な理由が存在します。実際に相続が起きてからでは遅く満足のいく売買に至らない事が多いので、早めにご相談頂く事がポイントです。

②大規模修繕のタイミング

建物は築年数の経過により劣化をしていきます。どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際には多額の支出を伴うため売却を検討するタイミングの一つになります。



③ローン金利の減少するタイミング

ローンの金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では年数が経過するほど金利の額が減少するため、経費に計上できる金額が減少し、保有期間中の税負担が増加する。

④減価償却期間の終了のタイミング

不動産所得における経費で大きな割合を占めている減価償却費は、新築木造で22年経過すると終了します。減価償却費がなくなると経費が減少するため、税負担が増加する。さらに物件によってはローンが借りにくくなるというデメリットもあります。

オーナー様による事情で、ご売却したケースを調べてみますと、ほぼ上記4点でした。あくまでオーナー様のご資産を上手に活用する事を目的にしていますので、ご売却後は別途新たな物件を購入されたり（組み替える）、納税・贈与対策をされたり、戦略的な売却としてのお取り扱いになっています。

【賃貸物件の売値価格設定方法】

①収益還元法（収益還元価格）

年間賃料収入 ÷ 還元利回り

※還元利回り → 市場や物件毎に投資家が期待する利回り

②原価積上法（積算価格）

土地 → 路線価（+ 公示地価）

※必用に応じ取引事例価格も考慮

建物 → 再調達原価を築年に応じて減価償却します。

③取引事例比較法（取引事例価格）

近隣の類似物件の成約事例を比較して調整します。

【賃貸物件の売却時にかかる諸経費】

■手残り金額 = 売却価格 - (諸経費 + 税)

A 売却額 _____ 円

B 諸経費 _____ 円

ローン残高	_____ 円	抵当権抹消登記費	_____ 円
住所変更登記	_____ 円	仲介手数料	_____ 円
印紙代	_____ 円	譲渡所得税	_____ 円

A - B = 手残り金額 _____ 円

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 0120-689-840

担当： 堀口（ほりぐち）



船井総合研究所
不動産支援部
上席コンサルタント
松井哲也

賃貸経営キャッシュフローの実態！ ～全国TOPクラスの管理会社82社のオーナーの実態～

株式会社船井総合研究所「資産管理研究会」に参加する、全国82社の会員企業様で行っている、賃貸経営セミナーにて、参加オーナー様にてキャッシュフロー診断させて頂いています。今回は、その全国からランダムに選んだ（極端なケースは除く）物件のキャッシュフロー診断データを平均化する事で、改めて現在の賃貸経営の実情を紐解いてみました。ぜひご自分の所有物件でのキャッシュフローより比較して頂きたいと思います。

【調査結果】

キャッシュフロー分析まとめ		平均
総居室数		17.37
空室数		1.65
平均家賃		¥ 63,836
総潜在家賃収入	GPI	¥14,960,616
▲空室ロス	-	¥1,413,052
実質家賃収入	NGI	¥13,547,564
▲運営費用	OPEX	¥3,551,190
営業純利益(NOI)	NOI	¥9,996,374
▲年間返済額	ADS	¥8,912,239
税引き前CF	BTCF	¥2,569,508
空室ロス率	10%以下	9.84%
運営費用率(OPEX率)	20%以下	25.18%
営業利益率(NOI率)	70%以上	64.97%
税引き前CF率(BTCF率)	15%以上	22.25%
返済倍率	130%以上	158.31%
損益分岐点	75%以下	67.90%

※返済倍率は残債が残っている物件のみの平均

①空室ロス

「空室ロス」基準 = 総潜在収入の10%以下

結果平均値：9.84% (適正内)

- ・総物件の約30%(9棟)の物件が基準値外
- ・空室平均は年間1.65室と比較的低い
- ・空室ロス率が15%を超えると全体的に危険兆候
- ・空室ロスが高いオーナーは診断しづらい?

③営業利益率

「営業利益率」基準 = 総潜在収入の70%以上

結果平均値：64.97% (適正外)

- ・63%の物件が基準外
- ・運営費用率と反比例する傾向がやはり高い
- ・最高は83.1%、最低は0.14%(節税?)
- ・営業利益率が80%越えの優良物件(13%)の空室ロスの平均は約4.68%

⑤返済倍率 「返済倍率」基準

= 営業利益 ÷ 返済額が130%以上

結果平均値：平均値：158.31% (適正内)

- ・最高：685.23%、最低：65.13%
- ・返済倍率が低い事によって、損益分岐の比率が100%を超えてしまう物件も
- ・20%の物件で返済が終了している
- ・借入の残る物件の41%で基準値外

②運営費用率

「運営費用率」基準 = 総潜在収入の20%以下

結果平均値：25.18% (適正外)

- ・中でも修繕費が占める割合が比較的高い
- ・築年数の古い物件の割合が高め
- ・比率が高い事は管理会社にとって提案の成果?
- ・借入の無いオーナー様は比較的高い傾向
⇒比率を高める必要が有る

④税引き前CF率

「税引前CF率」基準 = 総潜在収入の15%以上

結果平均値：22.25% (適正内)

- ・借入の終了した物件の平均：46.42%
- ・借入の無いオーナーは高い比率が出やすい
- ・全体の約13%の物件がキャッシュアウト
- ・キャッシュアウトした全物件で返済倍率も基準外
- ・入居率100%でも年間-46,000円の赤字物件も

⑥損益分岐点 「損益分岐点」基準

= (運営費用 + 年間返済額)

÷ 総潜在収入の75%以下

結果平均値：67.90% (適正内)

- ・最高：20.31%、最低：112.68%
- ・借入の終了した物件の平均：42.19%
- ・36%の物件が損益分岐点を割っている

【戸数】

平均戸数：17.37戸

最高戸数：94戸

最低戸数：2戸

平均家賃：63,838円



【税引き前CF】

税引き前CFベースで...

最高額：¥12,246,000

最低額：-¥3,572,575

【気付き】

キャッシュフロー分析がされている物件は、比較的大型な物件が多く家賃も高く入居率も高い?

⇒優先順位が付けられている?

⇒CF診断をするオーナーの特性

ご自身のキャッシュフロー診断を試みたい方、お気軽にご相談ください。

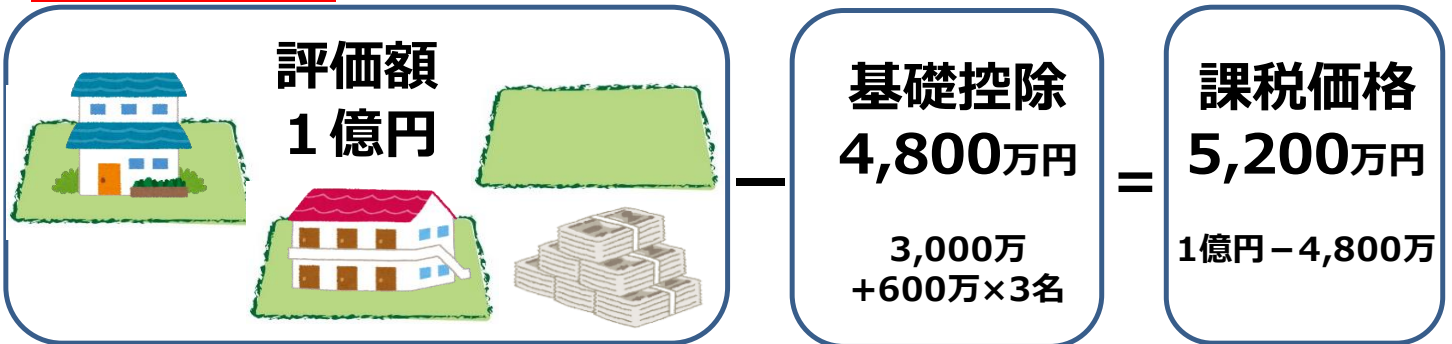
相続相談コーナー

Q. 相続にあたって、どんな対策をすれば良いでしょうか？

(母が今の住まいと土地、アパートを1棟所有しており、父は他界しております。私と弟が2名の3人兄弟です。数年前に税理士に相談した際、「1億円程度の評価額？」と言われ、そんなに高いのか、と少し不安です。兄弟も1年に一度会う程度です。預貯金はそんなに多くはないようです。)

① まずは相続税の資産をしましょう

今回は**ご兄弟3名**でお母様の財産を相続するケースです。**預貯金やその他の資産がほとんど無く、1億円の評価額**ということであれば、概算で**相続税の総額は600万円程度**です。



相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	--
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

相続税額

630万円

1人あたりの法定相続分
 $5,200万円 \div 3 = 1,733万円$
 一人あたりの相続税額
 $1,733 \times 15\% - 50万円 = 210万円$

ただし、今の評価額や預貯金・その他の資産によって、金額は大きく変わるので、注意が必要です。

② 分け方をご家族で検討しましょう



**今のままでは
分けられない!?**

今のままでは、公平に分けられません。トラブルにならないためには共有は避け、現金化する、不動産ごとに相続するなどの話し合いを持ちましょう。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。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 0120-689-840

担当：堀口(ほりぐち)

社員紹介



氏名	黒崎光弘（くろさきみつひろ）
出身地	群馬県高崎市
勤務部署	営業部一課
入社年月	2018.4月
趣味	映画鑑賞
業務内容	主に会社の営業部として、不動産の買取りを始めました。業者様訪問や物件確認、空家空地調査などを行っております。お客様のために、良い物件をより早くご提供したいと思っております。

入社して一番印象に残っていること

入社してからは、とにかく分からないことはなんでも質問するようにし、勉強の毎日でございます。メイクワンの皆様は明るい方ばかりで、また親切な先輩ばかりでございます。暖かい先輩方のご支援を受け、今後も一層努力をし、大切なお客様のためにより良い物件をご紹介できるよう頑張りたいと思っております。

私にとって「住まい」とは

自分らしく自己表現できる空間であり、優しさや人間性が溢れ出る場所であると思います。

今月のトピックス

初期費用0円 空室対策リノベーション

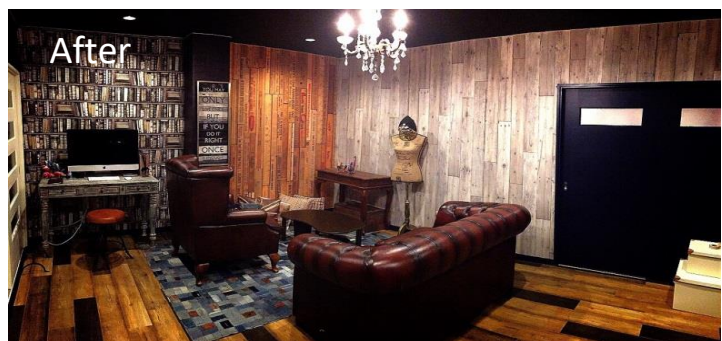


賃貸オーナー様必見!!

自己資金0円で入居率0%だった一棟アパートが
たった2ヶ月で満室に!



Before



※ 詳細は同封のパンフレットをご覧ください。

不動産ソリューションコーナー

10年後の賃貸経営の収益を考える～キャッシュフロー「現金経営」のススメ～

年数が古くなったアパートをどうしていくか？

オーナー様の思いや、ご家族の背景によっても変わりますが、しっかりした指標が必要です。そのために、ご自身の物件の、「キャッシュフロー」を出すことが、一つの目安になります。

あなたの物件は、どんな数字になるのでしょうか？実際に、あるアパートのキャッシュフローを見てみましょう。下図は、あるアパートの1年後、5年後、10年後、までの合計の、税引前までの現金の流れをシミュレートしたケースです。中期的な経営を考えると、この中で大事なことは、「いくら現金が残るのか知ること」です。累計の手残りとお売却額に注目してみると…

現金の流れ

	1年後	5年後	10年後	10年間累計
適正賃料	¥3,384,000	¥3,250,657	¥3,091,342	¥32,357,106
現況満室賃料	¥3,666,000	¥3,462,775	¥3,290,523	¥34,527,150
賃料差異①現況	¥282,000	¥212,118	¥199,180	¥2,170,044
★総潜在賃料収入(PRI)	¥3,384,000	¥3,250,657	¥3,091,342	¥32,357,106
空室ロス	¥564,000	¥541,776	¥515,224	¥5,392,851
賃料差異②入替時	¥0,000	¥0,000	¥0,000	¥0,000
未回収損	¥282,000	¥270,888	¥257,612	¥2,696,425
★実効賃料収入(ERI)	¥282,000	¥270,888	¥257,612	¥2,696,425
雑収入	¥158,700	¥152,447	¥144,975	¥1,517,456
★総営業収入(GOI)	¥3,260,700	¥3,132,215	¥2,978,706	¥31,178,137
★運営コスト(OPEX)	¥559,058	¥537,029	¥510,709	¥5,345,597
★営業純利益(NOI)	¥2,701,642	¥2,595,187	¥2,467,997	¥25,832,540
★年間借入金返済(ADS)	¥0,000	¥0,000	¥0,000	¥0,000
★税引前キャッシュフロー(BTCF)	¥2,701,642	¥2,595,187	¥2,467,997	¥25,832,540
★所得税住民税等(TAX)	¥0,000	¥0,000	¥0,000	¥0,000
★税引後キャッシュフロー(ATCF)	¥2,701,642	¥2,595,187	¥2,467,997	¥25,832,540
★累計手残り	¥2,701,642	¥13,240,734	¥25,832,540	
表面利回りからの 収益還元法	8%	¥42,300,000	¥40,633,211	¥38,641,788
	9%	¥37,600,000	¥36,118,410	¥34,348,246
	10%	¥33,840,000	¥32,506,569	¥30,913,424
	11%	¥30,763,636	¥29,551,426	¥28,103,112
	12%	¥28,200,000	¥27,088,807	¥25,761,186
	13%	¥26,030,769	¥25,005,053	¥23,779,557
	14%	¥24,171,429	¥23,218,978	¥22,081,017
15%	¥22,560,000	¥21,671,046	¥20,608,944	

今後の課題は…

- ①空室ロスが多く基準値を大きく超える損失が発生している → **累計空室損 539万円**
- ②賃料差異が大きく、将来の賃料下落リスクがある → **年間最大 57万円**
- ③将来10年間である程度の累計手残りが予想される → **累計想定 2,043万円**
- ④今後10年間賃貸し続ける場合、大型修繕が予想される → **費用想定 1,000万円**
- ⑤現状での売却の場合、利回りは10%程度、10年後は15%程度が想定される

この物件の場合、10年後の手残りは2,000万円ほど、という推測になりますが、実際に良い経営を続けるには大型修繕など約1,000万円程度の費用がかかることが見込まれるので、実は1,000万円ほどしか残りません。また10年後に売却すると、約2,000万円売却見込みなので、合計3,000万円残る、ということになります。一方で、今売却すると3,400万円程度ですので売却したほうがリスクは少ない、ということになります。整理すると右図の通りです。このオーナーさんは将来のキャッシュフローを考え、売却を選択しました。手元に残る金額で選択も変わります。皆様もキャッシュフローを活用して下さい。

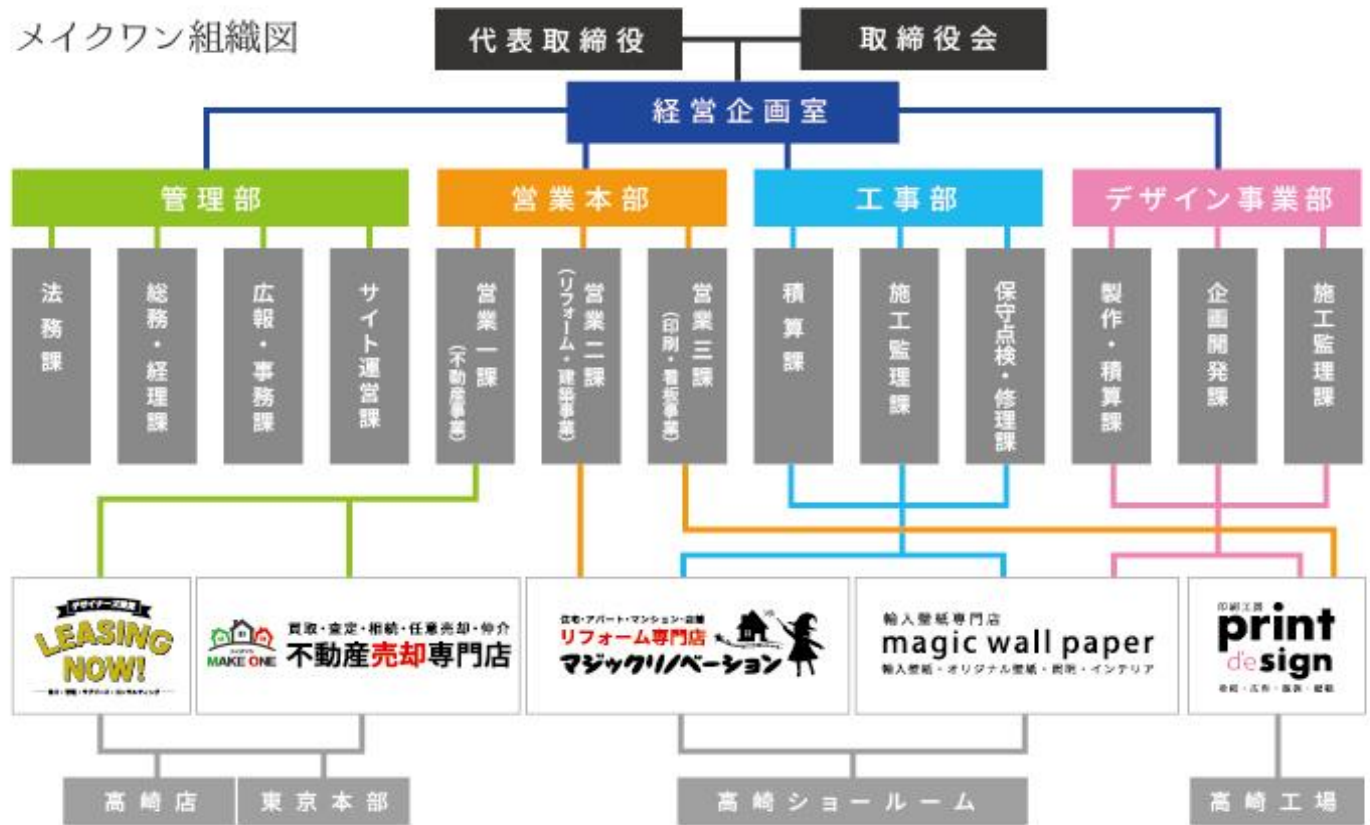
10年後より今売却した方が手残りが多い！

- **現在の売却価格：3400万円**
- **10年後の売却価格：合計：3,000万円**
 - ・手残り：2,000万円・大型修繕費用：▲1,000万円 → 実質手残り：1,000万円
 - ・売却価格：2,000万円

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

メイクワン組織図



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



2018年5月20日 賃貸経営セミナー開催 ビエント高崎にて

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

メイクワン 高崎 検索

