

“賃貸オーナーさまのためのお役立ち情報誌”

# 光陽満室新聞

2018年7月号

管理物件戸数

1,970戸

2018年6月末現在



今月の注目ポイント：テナントリテンション～長期にわたって住み続けてもらう～  
意外と知らない管理契約とサブリース契約の違い

## 光陽興産 株式会社

高岡市京田619

国土交通大臣(3)第7473号



**KOYO  
KOUSAN**  
KOYO MAKES YOU IMAGINE

光陽興産

検索

### ～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 今月のトピックス
- P,2 スタッフ紹介
- 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

## お世話になります

### 目的を共有するパートナーとして

盛夏の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
日頃は大変お世話になっております。

この新聞が皆さまのお手元に届くころには北陸も梅雨明けしている頃かと思いますが、いかがお過ごしでしょうか。私は先月から開催されているサッカーワールドカップの熱戦から目が離せず、寝不足の日々が続いています。どこの国であろうと、一つの目的に向かってチームが団結し戦う姿は美しいものですね。もうしばらくですが、最後まで楽しみたいと思います。



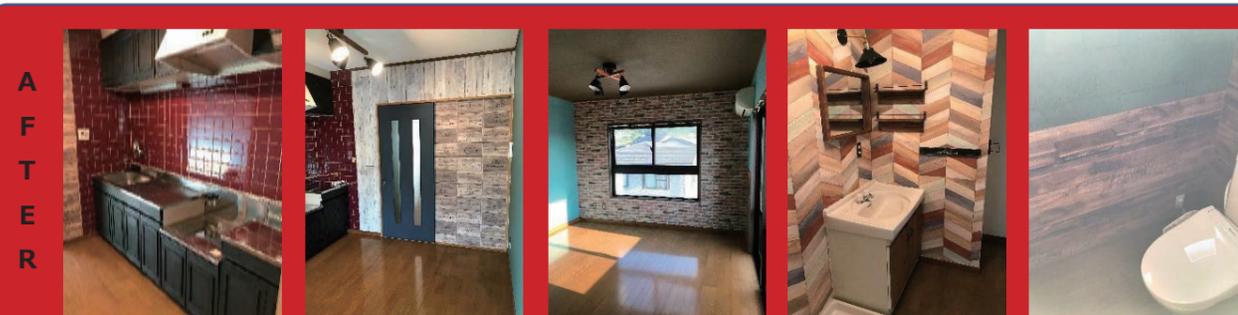
さて、この度、国土交通省から『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』が公表されました。ある調査では、賃貸オーナーの過半数は長期修繕計画を立てていないとの結果が出ています。新築から10年目ぐらいまでは比較的物件の稼働率も高く収益も安定的ですが、築年数の経過とともにあらゆる設備の更新、塗装、防水などの工事が必要になってきます。物件の資産価値を維持し、賃貸経営を成功させるために長期修繕計画の作成は必須です。弊社はオーナー様と賃貸経営の目的を共有し、ともに戦うパートナーです。ぜひお気軽にお声がけください。

取締役営業本部長 米納 克彦

## 入居率地域1番を目指して

### 内装リフォームで家賃大幅アップ！即成約！

今回は1DKの物件をアメリカンヴィンテージ風に内装リフォームしたお部屋をご紹介します♪  
こちらのお部屋、半年以上空室期間が続いていましたが、約30万円の内装リフォームを実施し、家賃を**5,000円**アップしたところ、募集開始から**10日間**で成約にいたりました！



空室でお悩みのオーナー様、ぜひお気軽にご相談下さい♪

## 今月のトピックス

### おしゃれなCafe事業はじめました♪♪

弊社の事業に新たな仲間が加わりました。7月1日（日）より富山駅北口のアーバンプレイス1Fにある『Fabulous（ファビュラス）』というカフェ事業を営業譲渡により弊社で行うことになりました。

2016年2月にオープンしたファビュラスは、健康に考慮した低GI・低カロリーの充実したメニューに加え、フォトジェニックなスイーツが評判となり、女性に大人気のスポットとなっています。中でもファビュラスを一躍有名にしたボンボンシリーズは一見、いや、一食の価値ありです。



富山駅北口から徒歩3分の場所にあります



大人気のボンボンシリーズ～♪



インスタ映え間違いなし！味も間違いなし！



手作りのパンやお菓子も販売しています

いちご、メロン、マンゴーなどなど、旬のフルーツを思う存分味わうことができます♪（今期のいちごシーズンは終了しました。）

お近くにお出かけの際はぜひ一度お立ち寄り下さい（^^）

店名：ファビュラス  
住所：富山市牛島新町18-7  
アーバンプレイス1F  
TEL：076-441-9683  
営業時間：10:00～18:00  
定休日：不定休  
駐車場：有（有料）

## スタッフ紹介



氏名	村上 祥平（むらかみ しょうへい）
出身地	富山県富山市
所属	高岡店 売買取業
入社年月	2015年2月
趣味	お酒
好きな言葉	為せば成る
休日の過ごし方	家でまったり、思い付き行動！
最近嬉しかったこと	思い付きで行ったお店が美味しかったこと

ひとこと

グループ会社のBESS北陸より異動してまいりました。まだまだ不慣れな部分もありますが、フットワークの軽さを活かして頑張りたいと思います。今後とも宜しくお願いいたします！



富山店 管理営業  
植竹 伸明

## テナントリテンション（入居者保持） ～長期にわたって住み続けてもらう～

「テナントリテンション」という言葉をご存じでしょうか。日本語で言えば『入居者保持』です。賃貸住宅において、入居者様に長期にわたって住み続けてもらうための努力や工夫をするという意味合いです。今回はその取り組みについてご紹介します。

テナントリテンションを表す数値として、稼働率という指標を用い、稼働率＝入居期間÷（入居期間＋空室期間）で計算してみます。下記の表をご覧ください。

- 例① 入居期間2年（24ヶ月）、空室期間6ヶ月の稼働率は80.0%
- 例② 入居期間2年（24ヶ月）、空室期間2ヶ月の稼働率は92.3%
- 例③ 入居期間6年（72ヶ月）、空室期間6ヶ月の稼働率は92.3%

つまり、長く入居してもらうことは空室期間を短くすることと同様に重要なことなのです。

稼働率表

入居期間 (ヶ月)	空室期間(ヶ月)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
12	92.3%	85.7%	80.0%	75.0%	70.6%	66.7%	63.2%	60.0%	57.1%	54.5%	52.2%	50.0%
24	96.0%	92.3%	88.9%	85.7%	82.8%	80.0%	77.4%	75.0%	72.7%	70.6%	68.6%	66.7%
36	97.3%	94.7%	92.3%	90.0%	87.8%	85.7%	83.7%	81.8%	80.0%	78.3%	76.6%	75.0%
48	98.0%	96.0%	94.1%	92.3%	90.6%	88.9%	87.3%	85.7%	84.2%	82.8%	81.4%	80.0%
60	98.4%	96.8%	95.2%	93.8%	92.3%	90.9%	89.6%	88.2%	87.0%	85.7%	84.5%	83.3%
72	98.6%	97.3%	96.0%	94.7%	93.5%	92.3%	91.1%	90.0%	88.9%	87.8%	86.7%	85.7%
84	98.8%	97.7%	96.6%	95.5%	94.4%	93.3%	92.3%	91.3%	90.3%	89.4%	88.4%	87.5%
96	99.0%	98.0%	97.0%	96.0%	95.0%	94.1%	93.2%	92.3%	91.4%	90.6%	89.7%	88.9%
108	99.1%	98.2%	97.3%	96.4%	95.6%	94.7%	93.9%	93.1%	92.3%	91.5%	90.8%	90.0%
120	99.2%	98.4%	97.6%	96.8%	96.0%	95.2%	94.5%	93.8%	93.0%	92.3%	91.6%	90.9%

実際に、テナントリテンションを行っている全国の実例をご紹介します。

- ①入居者様が選択できるプレゼント！  
「食事券」「旅行券」「設備取替」など
- ②管理会社・他オーナーと協力し近隣飲食店で  
入居者様へうどん、そばの無料提供！

この度は、様の新生活のスタートにEAST BLUE NEOをお選びいただき、ありがとうございます。

この度、皆様へお返しを兼ねて、当物件の管理会社（株）正興の協力の下、更新時のプレゼント企画を実施いたします。2年以上、お住まいいただいた入居者様に、下記のプレゼントをお選びいただくキャンペーンを実施いたします。まだ先の話ではありますが、是非皆様のご生活が豊かになるようにさせていただきます。今後とも、物件とともに、どうぞよろしくお願い申し上げます。

まんぷくプラン、デザートプラン、生活応援プラン

更新時、9つの商品からひとつ、お選びいただけます。  
※更新までの入居期間中、滞納がないことが前提となります。



- ③ルームクリーニングチケットプレゼント！

マンション・アパート用 お風呂/トイレ/キッチン・レンジフード  
Room Cleaning Ticket 18,000円(税別)

戸建て用 お風呂/トイレ/キッチン・レンジフード  
Room Cleaning Ticket 36,000円(税別)

【ご相談・お問合せ】オーナーさま管理ご相談窓口  
高岡店：中村 富山店：植竹

## 貸家の新築着工数は、増え続ける！？ ～貸家新築着工数は減少傾向、それでも建ち続ける理由～

国土交通省は4月末日、平成29年度の住宅新築着工数を発表しました。賃貸住宅の新築着工数は41万355戸と、前年度比に比べ4%減で、およそ3年ぶりに減少しました。貸家の新築着工数を、大きく地域別でみると、首都圏は14万8557戸で前年度比3.4%減、中部圏は3万9736戸で2.9%減、近畿圏は5万8442戸で2.4%減でした。地方都市での減少は激しく、20%以上の減少の都市も出ています。

ただし、2016年に震災が起こった熊本県は6350戸で同22.9%増と、全国にて唯一20%を超え、新築着工数が増えています。これらの貸家の新築着工数が減少している原因は、2017年から始まったアパートローンの引き締めによる影響が大きく寄与し、着工数が減少していると考えられます。マイナス金利政策で、低金利融資が続く中、収益用不動産の購買需要の高まりに合わせ、都市圏を中心に新築物件の開発が進んでいました。

金融庁によると、2016年に全国の金融機関が新規に貸し出した不動産融資額は、前年を15.2%上回る12兆2,806億円となり、統計がある1977年以来、過去最高となりました。内訳をみると、アパートローンなどの「個人による貸家業」の項目も堅調でした。対して2017年は前年比5.2%減の11兆7,143億円に下がりました。金融庁が金融機関への立ち入り調査の方針を示す「考査の実施方針」の2017年度版には、不動産向け融資のリスクを点検する旨が示されていました。事業性を見極めた適切な融資を行うよう地銀を中心とする金融機関に通告がなされた結果、審査基準が厳しくなっています。

下記の表をご覧ください。平成30年の数値がまだ出ていませんので、最新推移は出ていませんが、平成21年～平成25年の直近5年間の全国貸家数（実際に存在する数）と同じ時期での全国新築貸家数の推移を調べてみると、驚くべき点がありました。新築で建築されている数に対して、実存する貸家の数がかかなり少なかったのです。666,200戸が5年間の間に解体されて（賃貸経営を辞める）いる事が予測されました。逆にその分、より新築での貸家数も必要であることが分かります。

近年見られる相続対策の活発化や、築年数の古い物件での建替需要など、決して貸家の新築着工がなくなるわけではありません。将来予測では、新設住宅着工戸数は、全体で見ると2016年度の97万戸から、2020年度には74万戸、2025年度には66万戸、2030年度には55万戸と減少していく見込みではありますが、2030年度には持家18万戸、分譲11万戸、貸家（給与住宅を含む）25万戸となる見込みです。今の増え方の約60%には落ちますが、2030年になっても貸家建築は必要性の高いものになっています。

改めて、ご自身の現状、将来に合わせて、地域で将来予測ができ、長年にわたり入居率、家賃を維持できる、資産管理会社での企画・建築の計画をお勧めします。

### 【全国での借家数と新築貸家数推移の矛盾】

国土交通省「住宅土地統計調査」より算出

	H10	H15	H20	H25
借家総数	20,250,000	20,840,900	21,896,800	22,810,700
居住あり	16,730,000	17,166,000	17,770,000	18,518,900
うち民営借家	12,049,800	12,561,300	13,365,500	14,582,500
居住なし	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800
空室率	17.4%	17.6%	18.8%	18.8%
持ち家居住	26,467,800	28,665,900	30,316,100	32,165,800

	H6～H10	H11～H15	H16～H20	H21～H25
持家	2,664,092	2,053,964	1,715,014	1,561,839
貸家	2,760,700	2,185,615	2,419,317	1,580,100
給与住宅	121,611	52,268	46,997	40,500
分譲住宅	1,722,754	1,637,554	1,688,547	1,116,036
計	7,269,157	5,929,401	5,869,875	4,298,475

### 『貸家・直近5年数値増減』

- ・貸家居住あり（H21～25）  
+748,900
- ・貸家居住なし（H21～25）  
+165,000
- ↓
- ・貸家新築着工数（H21～25）  
+1,580,100

※貸家解体想定数（H21～25）  
- 666,200

## 相続相談コーナー

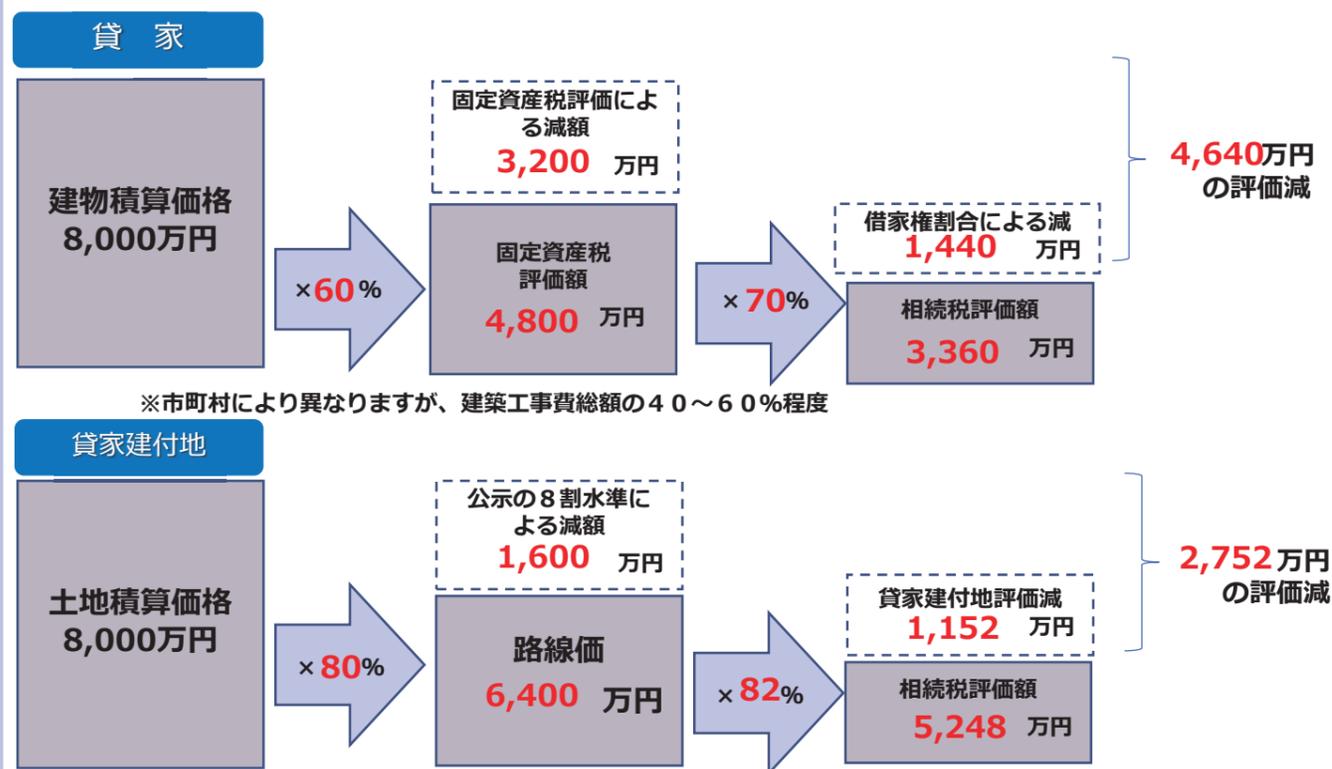
### Q. なぜアパートを所有することが相続対策になるのですか？

A. アパート（貸家）、アパート用地（貸家建付地）特有の評価方法が適用され、評価が下がる為です。

実際のケースを見てみましょう。下記はあるアパートの評価の例です。

Aさんは、**建物の積算価格8,000万円、土地の積算価格8,000万円**のアパートを所有しています。単純に積算価格を足すと1億6,000万円となりますが、**相続時の評価額は建物と土地の合計1億6,000万円となるわけではありません。**

下記のように積算価格から、建物であれば固定資産税評価額による減額、借家権割合による減額、という形で相続時の評価額は下がります。土地についても同様で、そもそも国が定める路線価は一般的な取引価格より低く、さらに貸家建付地という評価減が活用され、評価が低くなります。



結果、本来積算価格が1億6,000万円の積算価格のAさんの相続財産は、相続時の評価としては、建物3,360万円、土地5,248万円、合計8,608万円となり、7,392万円の評価減となります。評価が下がることで、支払うべき相続税も少なくなりますので、相続税の節税対策に有効な方法と言えます。

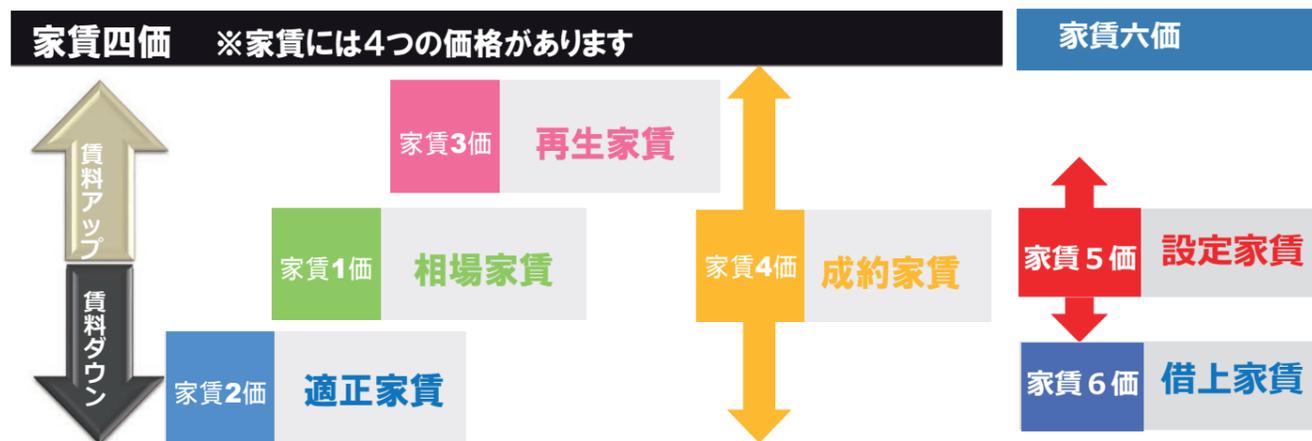
**不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。**  
**【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口**  
 高岡店：中村 富山店：植竹

## 不動産ソリューションコーナー

### 大手メーカーのサブリースが危ない!? ～意外と知らない管理契約とサブリース契約の違い～

昨今、大手メーカーによる相続対策での『アパート建築+サブリース（30年一括借上）』の手法がメディア等で多く取り上げられるようになってきました。しかし、築年数が古くなっていく中で、大手メーカーのサブリース物件であっても、賃料が悪化していくことがあります。ここで知って頂きたいのは、下記の表です。

実は、家賃には複数の考え方があります。一般的な貸し方では、家賃四価と言われ、実際にオーナーの収入になるのは、『4価』の成約家賃です。サブリース契約の場合、成約価格より低い設定で『設定家賃（5価）』があり、オーナーに支払われるのは『借上げ家賃（6価）』となります。



### 入居率80%の物件の年間稼働状況

号室	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
物件A 101	←	→										
物件A 102												
物件A 103												
物件B 201												
物件B 202												
物件B 203												
物件C 101												
物件C 102												
物件C 103												
物件D 105												
物件D 201												
物件D 202												
物件D 203												
物件E 101												
物件E 102												
物件E 103												
物件F 105												
物件F 201												
物件F 202												
物件F 203												
物件F 205												

オーナーの皆様の中でもこちらの考え方を把握されている方は少ないです。しかし、こういった仕組みを理解し、できるだけ高く貸す努力をすることで収益の悪化を防ぐことができます。

また、右の表は年間で満室時の収入が80%しか入らない状況を稼働率表として掲載しています。稼働率80%とは、22室の物件で、年間6室が退去し、空室期間がそれぞれ6.5ヶ月ある状態ということになります。

実際には設備対策・条件対策をしていればここまで収益が悪化するというケースもごくまれです。

オーナー様ご自身が物件を理解し、対策を打つことで収益の悪化は防げます。ぜひ、ご自身の家賃から見直してみてください。

# 店舗紹介

**不動産のことならお任せください！**  
**私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！**

## 高岡店



〒933-0874  
高岡市京田619  
**TEL : 0766-25-1110**  
FAX : 0766-25-1119

## 富山店



〒930-0887  
富山市五福8区3548-14  
**TEL : 076-444-9988**  
FAX : 076-444-9977

**営業時間** 09:00~18:00

**定休日** 水曜日

**光陽興産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

**お問合せ先：光陽満室新聞事務局**  
**TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977**  
**MAIL : info@koyo-f.jp**