

“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9月号

管理物件戸数

1,970戸

2018年8月末現在



今月の注目ポイント：火災保険を活用した自然災害への対策
部屋探しが変わる！不動産テック時代到来!?

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,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

猛暑によるエアコントラブルで感じたこと

秋晴の候、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。



記録的な猛暑に見舞われた夏も過ぎ、少しずつ秋の訪れを感じる今日この頃ですが、オーナーの皆様はいかがお過ごしでしょうか。今年は暑さの影響で例年よりエアコン故障のトラブルが多かったように思います。

2020年4月から施行される改正民法では、賃借人に責任のない理由で建物設備の不具合があった場合、「家賃が当然に減額される」こととなります。現行法では、「家賃の減額を請求できる」となっていますので、賃借人に不利な状況となります。例えば「エアコンが作動しない」は、免責日数3日・家賃減額5,000円、「トイレが使えない」は、免責日数1日・家賃減額30%（月額）というように、日本賃貸住宅管理協会が各種トラブルについて目安となる減額割合をすでに公表しています。

来るべき120年ぶりの民法大改正の対策として、オーナー様が収益をしっかりと守るためには、「壊れてから」ではなく「壊れる前」の対応、つまり退去時に古い設備は適宜更新をして入居中の設備トラブルを極力防ぐということも非常に大切になってくると思われま

取締役営業本部長 米納 克彦

入居率地域1番を目指して

テレビモニター付きインターホンで空室対策！

賃貸住宅において関心の高まっているセキュリティ。お部屋の安全性は、選ばれやすい物件の重要な要素の一つですが、そこでおすすめなのが「テレビモニター付きインターホン」です。毎年発表される「この設備がなければ入居が決まらない」設備ランキング（全国賃貸住宅新聞社・2017）では、テレビモニター付きインターホンは単身向けで第2位、ファミリー向けで第4位と、どちらも上位を獲得しています。

テレビモニター付きインターホンはセキュリティに関する入居者ニーズに応えられるだけでなく、オートロックや防犯カメラより安いコストで導入できる点も魅力です。機種によって金額は上下しますが、配線工事が必要なタイプでも30,000～35,000円程度で設置可能です。総戸数が多い場合はまずは一部で始めて、上手くいったら他の部屋にも段階的に設置していけばリスクも低減できます。

先日、半年間空室になっておりました物件に対し、オーナー様にテレビモニター付きインターホンをご提案し導入頂いたところ、設置直後に入居申し込みがありました。

テレビモニター付きインターホンが新築時に標準的に採用されるようになったのは2000年以降。築20年を超えてそろそろ競争力が落ちてきたなと感じるお部屋にとっては、空室対策の手堅い一手となるのではないのでしょうか。

BEFORE



AFTER



今月のトピックス

富山市下飯野で大型造成地の分譲を開始しました いいの！

ありそうでなかった心地よさ。駅も街も遊び場も、すべてが身近にある文教区。それが「富山市下飯野」。通勤や通学、遊び方から学び方まで。たくさんの「いいの～」が集まるこの街で、富山のちょっと新しい暮らしが始まります。

【周辺環境】



【区画図・価格表】



ご興味がある方、お知り合いをご紹介いただける方、大歓迎です！ぜひお問合せください！



富山店 管理営業
植竹 伸明

火災保険を活用して 自然災害による建物の損害を補填する

2018年7月初旬、西日本を中心に集中豪雨がありました。ご被害に遭われた皆様には謹んでお見舞い申し上げます。賃貸住宅オーナーの皆様にとっても自然災害による建物や家財などの損害に遭われた後の対応について考えて頂きたいと思っております。今回は、自然災害による建物や家財などの損害の補填について火災保険を活用した対策をお知らせしたいと思います。

保険の契約条項は複雑ですので、自然災害（風・雪災害など）、落雷などに使える可能性があることを知らない方が実は多くいらっしゃいます。

また、よく聞かれますが、火災保険には自動車保険のような等級がないため、保険金の支給を受けても保険料が上がるといふ心配がない事もご存じでしょうか。

オーナー様の保険の種類や損害箇所によっては保険金が支給されない場合もありますが、申請結果によって保険金範囲内の修繕工事を行える可能性もある事はぜひ覚えておいて頂きたいと思っております。

保険活用による修繕箇所は、屋根、ベランダ・バルコニー、窓、外壁、雨どい、通気口など、建物に関してかなり多くの部分まで実施しています。対象となる建物も賃貸アパートに限らず、一般戸建住宅はもちろん、店舗・工場・寮など、様々なタイプまで対応しています。また、保険適応外での工事も含めて工事業者さんに依頼する事で、足場を組む手間などから費用を抑えて工事を行っている場合もありました。

ただし補償には期限があります。風災・雪災など災害にあってから最大3年が補償の期限になります。加入されている保険会社の約款に記載されているので、こちらは一度確認をお勧めします。逆に言うと、過去の損害に関する補償も対象となる可能性があります。月日の経過と共に災害との関係を証明するのが難しくなるため、保険金額の減額となる場合もありますのでご注意ください。

保険金の請求は、日々保険料を支払っている被保険者としての然るべき権利です。ご自身で加入している契約内容を今一度ご確認ください、どこまで損害が補償されるのか知っておく必要があると思っております。多種多様な補償が用意されている火災保険ですが、これを機にその補償範囲と活用方法を確認してみるのはいかがでしょうか？

【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

風害



【板金屋根】
風災で痛んでしまった貴板と棟板金をすべて新しく交換し、釘の頭をシーリング処理しました。

【瓦屋根】
風災によって剥がれてしまった漆喰もご覧の通り。今回は白い漆喰から黒い漆喰に変更しました。

雪害



【カーポート】
強風で割れてしまったカーポートを全て外して骨組みだけになりました。新しいポリカーボネートをはめて、カーポートの修理は完了です。

【板金屋根】
雪害によって痛んだ板金及び貴板を総交換し、雨樋部分も交換しました。

賃貸住宅のお部屋探しが変わる！ 不動産テック時代到来!?

不動産業界では「不動産テック」という新しい造語ができました。不動産テックとは、テクノロジーの力によって不動産売買、賃貸、投資の新しい仕組みを生み出したり、従来の商慣習を変えようという取り組みのことを指します。日本の不動産市場は、世界の中でも透明性が低く、デジタル化指数を見ても軒並み低位に位置しており、「時代遅れ」の産業とも言われてきました。しかし今、不動産業界でも新築信仰から中古取引、空き家空き室対策などの市場が急拡大する中で急速に不動産テックを拡大していこうという動きに変わってきました。

不動産テックによるお部屋探しステップ

	反響獲得	アポ取り	案内	申込	契約	鍵渡
（現状）	ポータルサイト掲載	営業による来店アポ	営業が現地案内	店舗にて対面申込	店舗にて重説	時指定して店舗にて対応
（不動産テック）	RPA・AI入力主導権を持つ事前WEB集客	AIチャットによるアポ	セルフ見学or VR内見	WEBでの非対面で完結（IT重要説・電子署名の活用）		スマートキーボックス

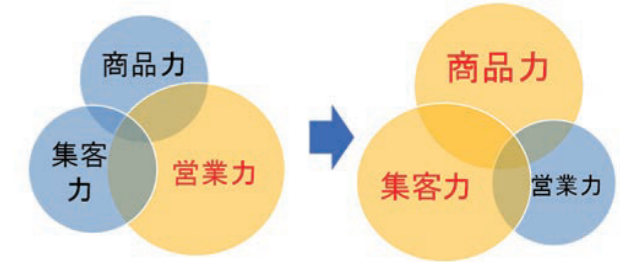
【お部屋探しサービスの変化】

特に賃貸のお部屋探しにおいて、不動産テックのサービス領域が広がっています。大きなポイントは、今後お客様が賃貸店舗に行かなくとも、インターネット上でお部屋探しを完結できるようになるということです。

ネットで物件を検索し、ネットで不動産会社に条件確認・空き室確認を行い、自宅にいながらVRでバーチャル内見、そしてスマートキーを活用した現地でのセルフ案内も始まってきました。さらには、IT重説や電子サインも進んできており、TV電話、カード決済など、こちらも自宅で申込から契約の手続きを進められる環境が整ってきています。

【賃貸管理会社の変革】

従来はお客様には店舗に来て頂き、賃貸店舗社員の営業力で物件を案内したり、契約に至るといった動きが中心でしたが、不動産テックのサービスが増えれば増えるほど、物件の商品力そのものと、ネット上にお客様を集めていく集客力が賃貸店舗を差別化するようになってきています。そういった商品力・集客力に力を入れる賃貸仲介・管理会社を見極めて頂く事も重要なポイントになっていきます。



＜ポータルサイトでのこだわり検索 例＞

建物設備

駐車場あり 駐車場2以上 敷地内駐車場 駐輪場あり

バイク置場あり エレベーター 宅配ボックス 敷地内ゴミ置場

バルコニー付 ルーフバルコニー付 専用庭 郵便ボックス

プロパンガス パリアフリー

セキュリティ

オートロック 管理人あり TVモニターインターホン 防犯カメラ

セキュリティ会社加入済

入居条件

即入居可 女性限定 ペット可 楽器可

事務所利用可 ルームシェア可 高齢者歓迎 LGBTフレンドリー

カスタマイズ可 DIY可 定期借家を含む

【不動産テック時代に合わせたオーナー様対応とは】

オーナー様の所有物件を決めてもらうためには、物件商品力を上げることが重要です。

- ・同仕様の物件と比較して賃料、初期費用の割安感。
- ・将来に向けて入居者ニーズに合わせた+設備。
(スマートキー、AI・IOT設備、インターネット無料)
- ・検索されやすい幅を広げた入居者向けの部屋作り
(ペット共生可、外国人複数可、防犯対策部屋など)
- ・写真映えする内装、リフォーム
(新設備、アクセントクロス、照明など)

相続相談コーナー

Q. 賃貸物件を引き継ぎたいのですが、空室が多く家賃も下がり、相続した後の修繕費が心配です…。

A. 対策としては今のうちに再生リフォームしておくことです。相続前に物件価値が向上し、収益性もアップします。更に、相続税評価額は同じでも投資費用(現金・債務)を引くことで相続税が減額される効果があります。

また、減価償却資産に計上した場合、相続人がその経費の恩恵を受けることができます。しかし、年間収入が増えることで手残りが増え、相続税の対象資産(現金)が徐々に増えてしまうことも考えられますが、キャッシュフローが増えることで、対策の幅が広がります。つまり、相続税を抑え、所有者の投資した効果を相続人へ引き継ぐことが出来ます。

賃貸住宅を持っているだけで財産になる時代は終わりました。持っているだけでその賃貸住宅から将来に向けて収益が見込めなければ財産といえない状態になります。資産から生み出される収益が長期的に安定していれば、優良資産と言えます。逆が不良資産です。何もしなければ相続人が引き継いだ後の収入も下がり続けてしまいます。

(例)築20年4世帯のアパートを所有している。建物の固定資産税評価額は**600万円**。

賃料収入は5万円×4世帯=20万円/月で現在満室。今のうちに800万円のリノベーションを行った結果、今後の入居から募集賃料は6万円となったケース。(増収に対する投資利回り6%)

(現状のままで承継の場合)

相続税評価

600万円(建物：固定資産税評価額)



現在の収益性
将来の収益性

年間240万円の収入
△?×?

(リノベーションして承継の場合)

相続税評価

600万円(建物：固定資産税評価額)

▲800万円

※相続税計算で投資した額を減算出来る。



対策後の収益性
将来の収益性

年間288万円の収入
○!!

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

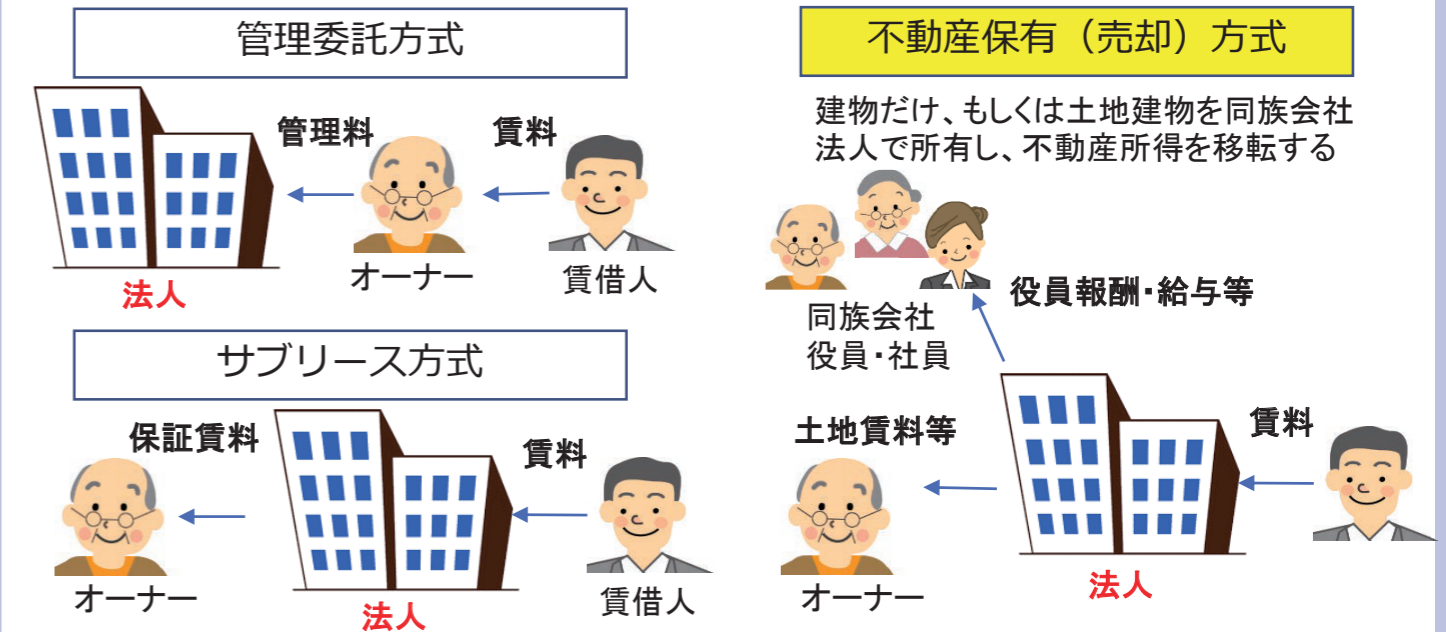
高岡店：中村 富山店：植竹

不動産ソリューションコーナー

法人化はなにが有利？今一度メリットを見直しましょう

現在、個人で所有している資産を法人を活用することで税金の負担を軽減したり、相続時の対策をするための方法として、法人を活用することができます。

法人を活用して所得を分散することで高額な所得が一人のオーナーに集中し高額な所得税を防いだりすることができますが、いくつか方式があるので整理してみましょう。



同じ法人を活用する方法でも、不動産保有方式のほうが所得が分散され、より対策の効果が高くなる、と言われていています。また、将来の相続対策への対策の自由度も高くなっています。下記は、法人化の目安として、かかる費用と個人、法人の場合の所得税率の目安を入れてあります。一般的に**家賃収入3,000万円以上、課税所得1,000万円(500万円)以上であれば法人所有形式が有利**と言われてしますので、ご自身の現状と見比べて上手に活用してみたいはいかがでしょうか？

法人化に掛かる費用

設立費用約30万円
法人住民税7万円/年
税理士費用30~40万円/年

イニシャルコストとランニングコストがかかるため、ある程度の不動産収入がなければ固定費負けしてしまう…

個人

900万円超~1,800万円以下

33%

1,800万円超

50%

法人

800万円以下

25%

800万円超

38%

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 09:30~18:00

定休日 水曜日

光陽興産はお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