

“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

2019年1月号

管理物件戸数

**2,010**戸

2018年12月末現在



今月の注目ポイント：物件検索は「写真の多さ」、設備は「独立洗面台・ネット無料」  
消費税10%へ増税！賃貸オーナーに必要な対策とは？

## 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

### 「改革」から「成長」へ

新春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
本年も何卒宜しくお願いたします。



今年は例年より少し長めの年末年始休業を頂戴し、7日が2019年仕事始めとなりました。昨年は「改革元年」のテーマのもと、全社員が『お客様第一』という共通意識で業務に取り組むために、指標となる「経営計画書」を作成しました。5月には経営計画発表会を行い、7月から職場の「環境整備」を本格的にスタートさせました。昨年末には、全社員が一同に会し、半年間の取り組みを振り返るとともに、次期実行計画を策定しました。

環境整備を始めた当初は、不安と疑問の声もありましたが、各拠点の整理整頓が進み、職場がきれいになっていくにつれ、社員の意識に少しずつ変化が表れてきたように感じています。「働き方改革」が世の中の大きな流れとなっていますが、業務のIT化や効率化だけでなく、社員がお客様へのお役立ちのために主体的に考え、明るく生き生きと働ける職場を作ること、そして、社員が「成長」を実感できることが大切だと実感しています。今年もさらに改革を進め、成長の一年にしていきたいと思います。

取締役営業本部長 米納 克彦

## 入居率地域1番を目指して

### 富山市五福に「入居者専用食堂」をオープンします！

今春、弊社は、富山市五福に入居者専用食堂「SECOND KITCHEN」（仮称）をオープンします！

【内装イメージ】



【提供予定の料理】



オーナー様の賃貸経営を取り巻く環境は、人口減少、物件の供給過剰により厳しさを増すばかりです。そんな中、弊社は今までオーナー様に、物件のリフォームや初期費用ゼロプラン、家賃の値下げなど、様々なご提案をし、ご協力を頂いてきました。当然これらは、満室経営を目指し、キャッシュフローを改善させるために必要な施策であり、継続的に入居者ニーズを捉えた空室対策は不可欠です。

しかし、これらはライバルも簡単に真似ができる施策であり、大切な資産をお預りさせて頂く不動産会社として今のままで良いのか——弊社はオーナー様と入居者様を結びつける管理会社として、本当の入居者様のニーズは単なる物件の管理だけではないはずだと考え、「食」というキーワードにたどり着きました。

「もっと深く、もっと密に、もっとアナログに。」をコンセプトに、不動産会社と入居者様の関係は契約してからが始まりだと考えます。弊社管理物件の入居者様にとって「もうひとつの居場所」となるSECOND KITCHENを利用して頂くことで、健康的な食生活、人とのつながり、ステータスを実感してもらいたい——そんな思いで、今、開店の準備を進めております。

## 今月のトピックス

### 「KOYOオーナーズフェスタ」を盛大に開催しました

昨年12月16日、賃貸オーナー様を対象にした「KOYOオーナーズフェスタ」をANAクラウンプラザホテル富山にて開催しました。

今回から名称を一新し、よりオーナー様の賃貸経営のお役に立ち、楽しんで頂ける内容にしようと準備をしてきました。第1部は、プリンシプル住まい総研の上野所長による「満室経営セミナー」を。会場内には人気の賃貸住宅向け設備体感コーナーを併設し、最新の入居者ニーズを体感して頂くことができました。

第2部の懇親会は、弊社の新規事業を発表させて頂いたほか、ビンゴ大会や社員の余興などで楽しいひとときをお過ごし頂けたと思います。



オーナー様によって抱えていらっしゃる悩みや問題は様々ですが、数多くある不動産会社の中、貴重なご縁でお付き合いをさせて頂いているオーナー様一人一人に対し、お役に立ち、お喜び頂ける賃貸経営のパートナーとなれるよう、本年も努力してまいります。

ご参加頂いたオーナーの皆様、誠にありがとうございました！

## スタッフ紹介



氏名	村井 翔也 (むらい しょうや)
出身地	富山県高岡市
所属	富山店
入社年月	2018年9月
趣味	ビーチボール
好きな言葉	気合い!!!
休日の過ごし方	家族サービス (3歳と2歳の娘がいます)
最近嬉しかったこと	KOYOオーナーズフェスタで皆さんとよさこいの練習し、踊れたこと

ひとこと

本年春にオープンする予定の入居者専用食堂で調理を担当します！  
光陽興産の新規事業を少しでも早く軌道に乗せられるようガンバリマス！  
オーナーの皆様もぜひ一度ご来店ください！！！！



富山店 管理営業  
植竹 伸明

## 物件検索は「写真の多さ」、 設備は「独立洗面台・ネット無料」

不動産情報サイト運営事業者で構成される不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）が10月27日、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果を発表しました。過去1年間のうちに、インターネットで自身が住む賃貸または購入するための不動産物件情報を調べた人を対象に調査しています。

調査期間は3/15～5/15、有効回答人数は約1,000人。今回はその結果を踏まえて繁忙期に向けた対策を一緒に考えていきましょう。

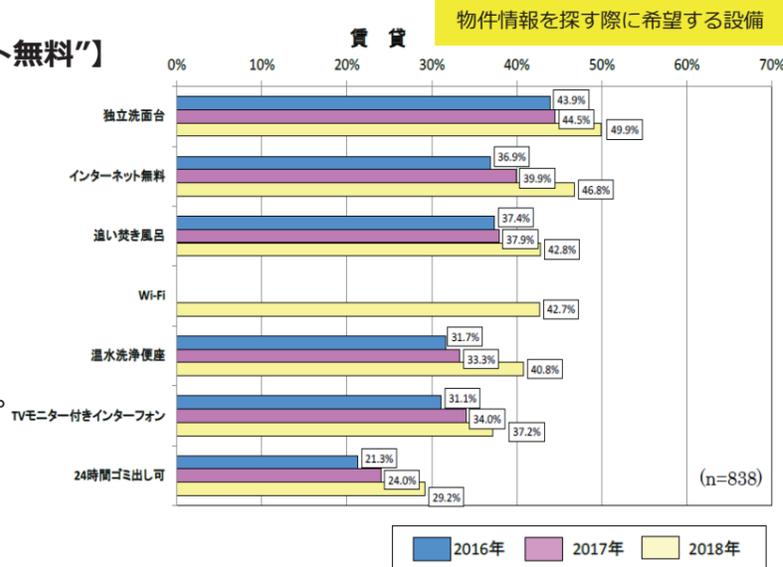
### 【物件検索は“写真の多さ”が重要】

物件検索後に問い合わせ・訪問する不動産会社を選ぶときのポイントは、「**写真の点数が多い**」が**83.3%**と突出して高く、「特にポイントとなる点」も**45.1%**が**同項目を選択**していました。また、「物件情報を探す際に必要だと思う情報は？」という質問の回答には、上位10項目のうち9項目が写真関連の回答となっている事もわかりました。つまり、**物件を検索し、探すポイントは、ほとんどが写真情報に集中**しています。



### 【希望する設備は“独立洗面台・ネット無料”】

物件情報を探す際に希望する設備の**トップ2は、独立洗面台とインターネット無料**でした。その他、追い炊き風呂、温水洗浄便座、TVモニターホン、24時間ゴミ出し可能と続いています。物件が古くなっていく中でも、今の時流に合わせて入居者が希望する設備を取り付けていく事は、成約に向けてとても重要になります。これは、**不動産情報サイトの進化とともに、設備検索項目が増え、より入居者さんが求める希望が広がっている**とも言えます。



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

## 2019年10月、消費税10%へ増税！ 賃貸オーナーに必要な対策とは？

いよいよ2019年10月に消費税が10%へ引き上げられます。予定通り増税した場合、賃貸経営にはどのような影響が出てくるのでしょうか。賃貸経営を行うオーナーの皆様は消費税に向けて押さえておくべきポイントを紹介します。

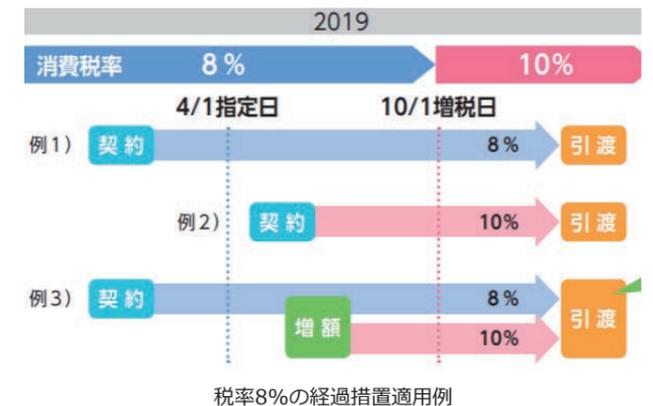
### 【消費税10%が影響する3つのポイント】

#### ①工事・建築費用

建物を修繕、建築する場合には、相談から打ち合わせ、企画設計、建築請負契約、さらに着工から完成・引き渡しまで多くの時間がかかります。そうすると、今から計画を実行に移しても増税までに完成に至らず、増税分の2%が重くのしかかってくるというケースもあるかもしれません。

国ではこうした点を考慮して、①2019年9月30日までに引き渡し完了した場合、または②2019年3月末日までに契約を締結した場合に、現行と同様に税率8%が適用されるという「経過措置」の適用を打ち出しています。消費税の税率が引上げられる前の所定の時期までに工事請負契約をし、消費税率の引上げ後に引渡しを受ける場合、引上げ前の消費税率の適用が認められる措置のことです。

経過措置を適用すれば、仮に①の条件を満たせなくても、2019年3月末日まで契約を済ませておけば完成・引き渡しは10月を過ぎても増税となりません。したがって、2019年3月中に契約を締結するためには、少なくとも半年前の2018年10月から計画を実行に移すことが望まれます。ただし、増税前の駆け込み需要でどの業者も繁忙を極めることが予想されるので、できれば余裕をもって2019年の早い段階では、工事・建築プランの方向性を固めておくことをおすすめします。



#### ②売買価格

収益物件や住宅など、不動産を購入する際に消費税が課税されるのは「建物」の価格です。「土地」部分については、元々消費するものではないため、消費税は課税されません。これは、収益物件、一戸建、マンションでも同じです。また「消費税が課税されるのは新築だけ」とも言われていますが、正しくは売主が「課税事業者」の場合に消費税が課税されます。そのため、中古であっても課税業者が保有している物件であれば、消費税の課税対象となりますので注意しましょう。不動産の売買に関しては、高額な物件になればなるほど、大きな差が出ますので、購入時期については改めてご考慮ください。

#### ③仲介手数料

上記のように不動産を購入する場合には、不動産会社に対して仲介手数料を支払わなければなりません。この仲介手数料も課税対象となります。既に不動産会社で購入する計画のある場合は、増税前に購入することをおすすめします。

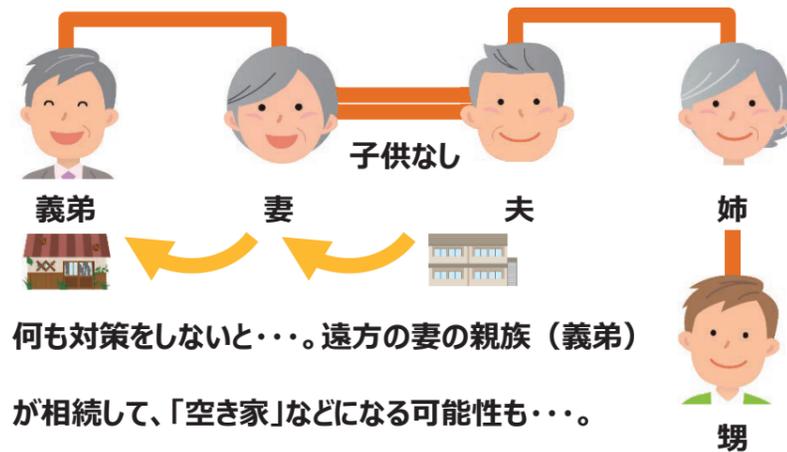
消費税の増税前か後かでは、数十万円もの価格差が生じることもあります。一般の住宅購入者にとって消費税増税はかなり大きな負担となりますので、政府はこのような事態を見越して、一定の要件のもと所得税や住民税が控除できる制度を別途設けている部分もあります。オーナーの皆様にとっては、今一度上記3点のポイントを考慮しながらご準備されることをおすすめします。

## 相続相談コーナー

Q. 自分が亡くなったら、妻に自宅を相続させたいと思っています。ただ、私達には子供がいないので、妻が亡くなった後に家系である甥に相続させることはできますか？

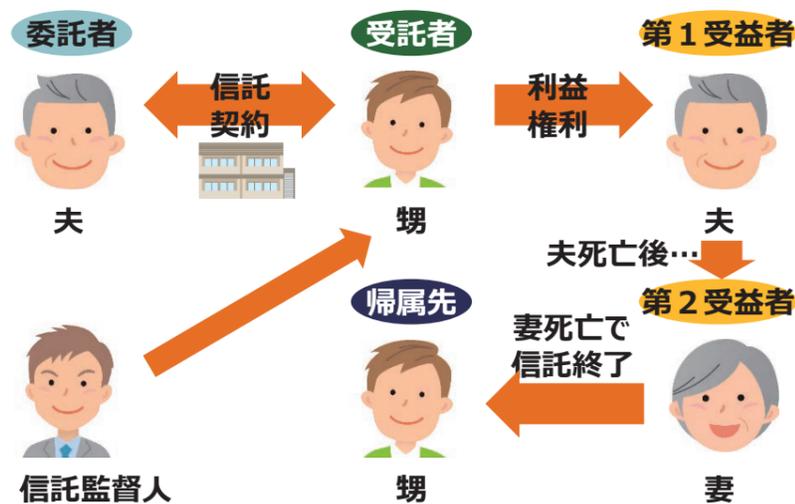
A. そのまま相続すると、奥様が亡くなった後、義弟が相続する可能性が高くなりますね。事前に対策を打つことで甥御さんに相続することもできます。

### このままだと・・・義弟が相続？！



現状ですと、ご本人様（夫）と奥様の間にお子さんがいらっしゃらない、とのことですので、左上図のように、妻に相続した後、妻の法定相続人は義弟ということになります。もしかしたら将来、義弟が資産を相続することになる可能性があります。  
これでは将来、資産が活用されず、空き家になるなどの懸念もあります。

### 民事信託を活用して甥御さんに相続させるケース



例えば、民事信託を活用し、ご本人様と甥御さんで左下図のような信託契約を取り交わすことで、直系のご家族がいらっしゃらなくても家系のご親戚に将来の資産を託すことが可能です。

また、信託の契約期間は売却を禁止したり、甥御さんの監督者を置くこともできます。ぜひ一度ご検討されてみてはいかがでしょうか？

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：林 富山店：植竹

## 不動産ソリューションコーナー

### 現金が残せる経営のポイントは借換にあり！？ 赤字経営になる前に、借入返済を見直しましょう

不動産市場では昨年度から『赤字経営』に対する注意喚起の報道が増えています。船井総合研究所の調査によると、特に地方都市のオーナーの所有物件の1~2割が赤字になっているのではないかと調査データもあります。

※全国の地主系オーナーのアパートをランダムに抽出。サンプル数47件。うち、“税引前”赤字件数7件。

### 賃貸経営の支出は借り入れ返済が最も多い！？

#### 【あるアパートの現金の流れと目安指標】

1年間の現金の流れ		満室時の収入に対する割合	
		実績値	目安数値
満室時の収入(GPI)	1,584万円		
▲空室損失(3.03%)	▲48万円	(100%)	
▲家賃未回収損(滞納)	0万円	(3.03%)	←5~10%以内
▲賃料差異	0万円		
+雑収入	0万円		
実効総収入(EGI)	1,536万円	(96.7%)	←90%以内
▲運営費(OPEX)	▲237万円	(15%)	←15~20%以内
営業純利益(NOI)	1,299万円	(82.53%)	←60~70%以上
▲年間返済額(ADS)	▲683万円	(43.12%)	←55%以内
税引前キャッシュフロー(BTCF)	616万円	(38.89%)	←25~30%以上
▲税金(所得税・法人税)	---		
税引後キャッシュフロー(ATCF)	616万円		

左の表は、あるアパートの1年間の現金の流れをまとめた表です。満室時の収入から、空室の損失、家賃の未回収など税金の支払いを終えて、最後に残る税引き後のキャッシュフローという一連の流れになります（今回のケースの場合はほとんど所得税がかからないので所得税は0円です）。

右側に目安の数値ということで実際に満室時の賃料に対して、どれくらいの目安で経営をすればいいかという指標を入れています。各項目がこの数値以内に収まっていれば安全な経営となります。

このアパートの場合、経営自体は目安指標と見比べても順調で、現金が残っていますので「健全な経営で安心」ということですね。ただ、大事なことは皆さんの賃貸経営はどうなっているかということをごきちんと把握しておくことです。

一般的な赤字経営の多くは、『築年数が経過し、家賃下落や空室増加が発生すると、家賃収入に対する返済額の比率が増えて赤字になる』というケースがほとんどです。収入が減っても返済額が変わらなければ、賃貸経営で残る現金が少なくなるということになります。

### まずは金融機関や不動産会社に相談しましょう！

借り入れ状況を把握し、内容を見直すことで、賃貸経営が一気に改善されることもあります。方法としては金利の引き下げや返済期間を伸ばすことによって月々の返済金額を下げるということになりますが、今までの返済内容や金融機関によって条件が大きく異なる場合があります。場合によっては金融機関の変更も必要になります。ご不安なオーナー様は、まずは弊社でもご相談にのれますので、気軽にお問い合わせください。

# 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** 09:30~18:00

**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