賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌

フィット賃貸経営通信

7

July 2018

今月のピックアップ

特集① 業界ニュース …P.4
貸家の新築着工数の傾向

特集② 不動産ソリューションコーナー …P.5
空き家の運用手法

特集③ 相続相談コーナー …P.6
アパートの所有で相続対策

管理物件 入居率

戸建賃貸 99.1%

アパート マンション 91.3%

※2018年3月末時点

株式会社フィット

フィット 賃貸 検索

お問合せは TEL. 088-665-1700

建設業者許可番号：建設大臣許可（特20）第70046号　宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許（02）第8312号

【本　社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷3丁目28-13 渋谷新南口ビル2階 TEL:03-5778-9437 FAX:03-5778-9438

【徳島本社】〒771-0130 徳島県徳島市川内町加賀須野1069-23 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

【関西支社】〒650-0033 兵庫県神戸市中央区江戸町95 井門神戸ビル3階 TEL:078-332-2237 FAX:078-332-2231

今月のご挨拶

いつもお世話になっております

いつもお世話になっております。
フィット賃貸経営通信2回目の発行となりました。
初刊発行後に多数のオーナー様からお声がけをいただき、ありがたい気持ちで一杯になりました。これまで以上に、オーナー様からお預かりしている大切な物件の空室対策に努めてまいりたいと思います。
これからもオーナー様により身近に感じていただける賃貸管理課を目指してまいりますので、今後ともよろしくお願い致します。
最後にご案内となりますが、賃貸経営者様やオーナー様向けのセミナーを全3回で開催することとなりました。日頃あまりお伝えできていないけれどお役に立つという情報もたくさんございますので、是非お気軽にご参加下さい！
日程の関係で1回目に参加できないという方も、2回目・3回目から参加いただくこともできますので、お気軽にお声がけくださいませ。

廣瀬 達史 Hirose Tatsushi

セミナー開催のご案内

全3回シリーズ 徳島の賃貸経営者のための

賃貸経営応援セミナー

お申込み多数!
ご検討はお早めに

徳島の大家さんに今後5年、10年、賃貸経営を成功していただくために、最新の賃貸経営手法を全3回のシリーズでお伝えするセミナーを開催いたします。

7月29日(日)

先着15名様 参加費無料

時間 13:00～15:30

場所 **株式会社フィット 徳島本社**
徳島市川内町加賀須野1069-23
国道11号バイパス沿い加賀須野橋手前、
いえとち本舗の赤い看板が目印です。駐車場完備！

第1回 7/29(日)	◎2018年最新の徳島の賃貸市場動向公開！ ◎身近なオーナーから学ぶこれだけは知っておきたい賃貸経営3ケ条
第2回 9/9(日)	◎築20年以上の家賃収入大幅UP事例とその取り組み ◎税とうまく付き合う不動産経営法
第3回 10/28(日)	◎家賃収入を10年後も安定させる法 ◎あなたの物件で考える将来の成功する賃貸経営計画と出口戦略

詳しくはお気軽にお問合せください!!

お問合せは TEL.088-665-1700

お申込み締切 7/27

いつもお世話になっております！ 賃貸管理スタッフのご紹介

樫山 陽
Kashiyama Akira

産田 みち子
Sanda Michiko

上野 友美
Ueno Tomomi

高橋 奈津美
Takahashi Natsumi

事業のご紹介

フィットがどのような事業を行っているのかご紹介いたします

今回は **住宅事業** の新しい取り組みについてご紹介いたします。

「IoT」で暮らしをもっと自由に

株式会社フィット
代表取締役 鈴江 崇文

皆さんもよくご存知だと思います。家事にうとい私でも「名前のない家事」という耳慣れない言葉が気になり、ネットニュースを読んで納得した記憶があります。
なぜ、このようなお話をするかというと、この言葉がフィットが新しく取り組み始めた「IoTを取り入れた住宅」に関係しているからです。
「IoT」とは「モノのインターネット」と呼ばれ、センサーと通信機能を持った家電などの〝モノ〟がインターネットにつながる仕組みのことです。

きっと『ＯＫ○○、電気消して！』などのフレーズで『あぁ、あれね！』とCMを思い出されるのではないでしょうか。注目されているこれらの「スマートスピーカー」を使うと、ネットにつながっている様々な家電を音声だけで操作できるようになります。リモコンを探したり、スイッチを操作するために部屋の中を移動したりする手間や時間を省くことができるのです。

フィットでは、「IoT」を導入したコンパクトハウスの企画を進めています。カーテン・照明・テレビ・エアコンの操作やカメラ・ロック解除などのセーフティーに宅配の受取・決済など、外出先でもコントロールできる利便性を兼ね備えた〝言葉で家とコミュニケーションする〟時代に向け動き出しています。この「IoT」は皆さんの既存の住宅にも導入することができます。

忙しい毎日、「家事や何かをしながら、声だけで操作でき助けてくれる」システムがあることは、同時並行で様々な事ができ、皆さんの暮らしに大きな時間の余裕を生み出す役に立つと考えています。「名前のない家事」の一部など、任せられることは「IoT」に任せて、自由な時間を持ち楽しむ。スマホで世の中が変わったように、住宅に「IoT」を導入することで皆さんの暮らしが変わる。様々な新しい便利さを実現し、より自由に豊かな暮らしへと貢献できればと導入を検討しております。

徳島市にあるモデルハウスで複数の「IoT」の試験運用を開始しております。見学をご希望の方はお越しください。OBの皆さんにも体感いただき、「使ってみてこんなところが良かった／悪かった」「こんな時に役に立つね」「こんなことが心配」…といったご意見、ご感想をいただければ幸いです。

7/21(土) 22(日) **4棟同時見学会開催**

2日間限定 「IoT」試験棟を含む４棟の住宅をご覧いただけます。タイプの違う家が一度に見れる珍しい機会です。お気軽にお越しください！

時間 10:00～17:00
場所 徳島市八万町橋本

詳しくはホームページをご覧ください
徳島 いえとち 検索

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14万8,557戸で前年度比3.4%減、中部圏は3万9,736戸で2.9%減、近畿圏は5万8,442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6,350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した。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おらず、最新推移は出せていませんが、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いる事（賃貸経営を辞める）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
総家総数	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

新築貸家数

	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

H21~25
『貸家・直近5年数値増減』
貸家居住あり +748,900
貸家居住なし +165,000
貸家新築着工数 +1,580,100
※貸家解体想定数 −666,200

増え続ける空き家問題
運用手法のメリットとデメリットについて

日本で増え続ける空き家。問題解決に向けて行政も介入を始めています。
日本で空き家問題が解決しない原因は、愛着ある家を手放すことへの不安など**①心理的問題**、相続税や固定資産税などの**②税制的問題**、希望価格で売れないなどの**③需給問題** にあると言われています。
また、空き家率は地方で高くなっていますが、空き家数に注目すると人口の多い地域で多くなるのは当然で、大都市を含む都府県の空き家数は全国840万戸のうち、なんと240万戸にも上ります。それらの空き家の中には、急に親から相続した、予期せぬ転勤が決まったなど、様々な理由で家を持て余している方も少なくありません。
今回は空き家を活用する代表的な手法と、そのメリット・デメリットについてまとめました。

	手 法	メリット	デメリット
1	売 却	・手早くまとまった額の資金が得られる。 ・不動産の維持管理にかかる手間とお金（固定資産税の支払い等）が不要。 ・居住用不動産の売却控除の特例が使える。 ・リフォームすることで物件価格を上げることができる。	・愛着ある家を手放す、という精神的不安。 ・希望価格で売れないこと、譲渡税がかかる場合あり。 ・自宅に戻れない、子供に贈与、相続など承継できない。 ・現金化することで課税評価が上がる。
2	賃 貸	・自宅を手放さず、家賃収入が得られる。（固定資産税の支払いが可能） ・将来、子供に贈与、相続させることができる。 ・まとまった額の現金が必要な場合は、不動産を担保に融資を受けたり、売却が可能。 ・定期借家契約にすることで、売却や親族の入居も可能になる。 ・リフォームすることで家賃を上げることができる。 ・賃貸にすることで課税評価額が下がる。	・空室、建物老朽化、管理など賃貸経営のリスクあり。 ・貸す場合にリフォーム費用や維持管理コストがかさむ。 ・途中で売却を考える場合には、居住用不動産に適用される課税の優遇措置（特別控除額や軽減税率）が受けられないケースがある。
3	空き家のまま	・いつでも賃貸、売却、親族の入居が可能。 ・将来、子供に贈与、相続させることができる。	・固定資産税がかかる。 ・雑草、換気の問題など空き家リスクがあり。
4	空き家管理委託	・空き家リスクである雑草、換気、ポストの維持管理が解決。 ・貸したい、売りたい、住みたいときに良い状態で引き継げる。	・管理費用がかかる。
5	その他活用	アパート・ハイツを新築し賃貸経営、駐車場（コインパーキング）経営、太陽光発電運用、資産の組み換えなど。	

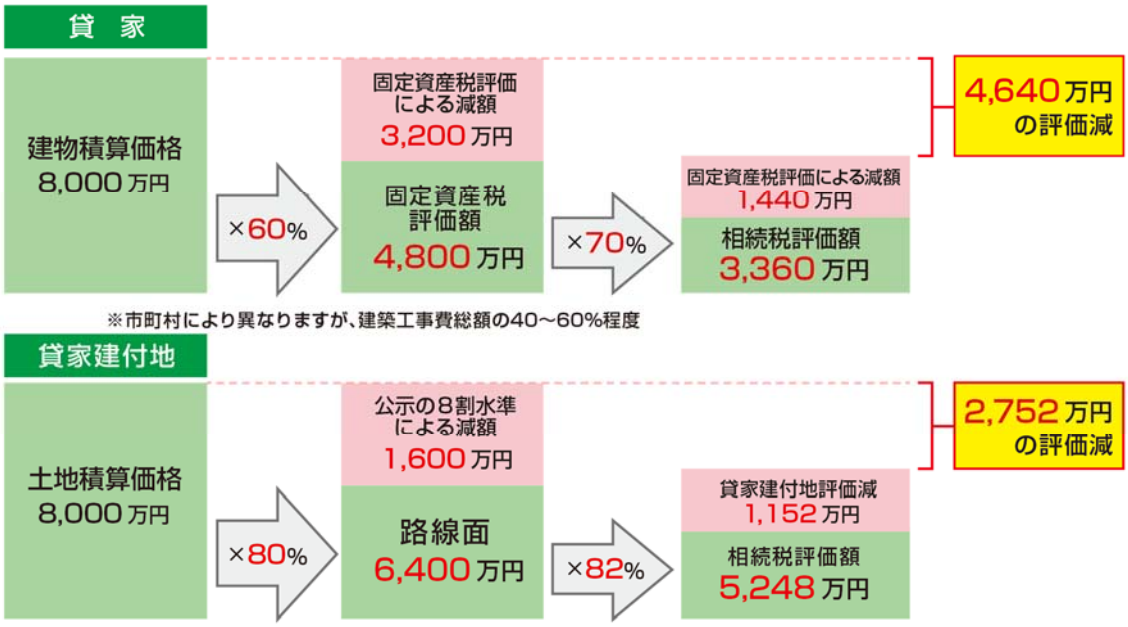
相続相談コーナー

こんなお悩みありませんか？

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. アパートについては、
アパート（貸家）とアパート用地（貸家建付）
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。

**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しています。**

【ご相談・お問い合わせ】　賃貸オーナー様　相続＆不動産ご相談窓口

TEL. 088-665-1700　　賃貸管理課：廣瀬・樫山

土地・遊休地・中古住宅など不動産の管理にお困りではありませんか？

買います!!

どんなに古く汚い **中古住宅** も
売れずに困っている **土 地** も
空室の多い収益物件 も

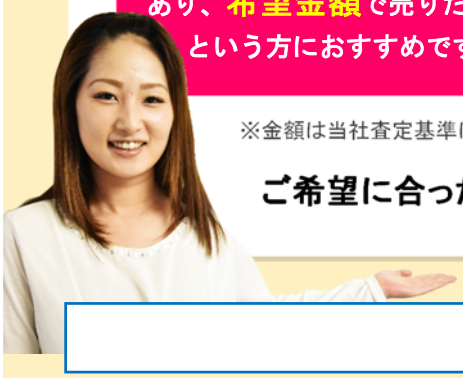
大切な不動産、お預かりいたします

査定無料
秘密厳守

①高値売却
売却までの期限に若干余裕があり、**希望金額**で売りたいという方におすすめです。

②下取り保証
仲介でお預かりした物件が、一定期間内で売却できなかった場合も**下取り保証**で弊社が買取ります。

③即金買取り
売却資金をお急ぎの方、売却を秘密にしたい方など**即金買取り**をいたします。



※金額は当社査定基準によります。物件によりましては、ご要望に応じかねる場合があります事をご了承下さい。

ご希望に合ったご提案をいたします。**お気軽にご相談ください!!**

店舗情報

東京本社

〒150-0002　東京都渋谷区渋谷
3丁目28-13　渋谷新南口ビル2階
TEL. 03-5778-9437
FAX. 03-5778-9438

徳島本社

〒771-0130　徳島県徳島市川内町
加賀須野1069-23
TEL. 088-665-1500
FAX. 088-665-3894

関西支社

〒650-0033　兵庫県神戸市中央区
江戸町95　井門神戸ビル3階
TEL. 078-332-2237
FAX. 078-332-2231

お問い合わせ先
賃貸管理課

株式会社 フィット

お問合せは TEL. **088-665-1700**

建設業者許可番号：建設大臣許可（特20）第70046号　宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許（02）第8312号