

ストーンズ便り

2月

STONE'S

STONE'S GROUP

株式会社ストーンズ
【管理】

本社
044-865-0055

株式会社
ストーンズ・アフィリエイト
満口店
【仲介】

044-844-0055

株式会社
ストーンズ・アフィリエイト
二子新地店
【仲介】

044-829-0055

有限会社
ウイングトラスト
【仲介 桜新町(FC)】

03-5451-0033

株式会社
ストーンズ・アップドラフト
【仲介 豊沼(FC)】

044-877-0055

有限会社ストーンズ
信用保証サービス
【保証】

044-833-4114

株式会社
ストーンズ・プラス
【サブリース】

0800-100-5550

株式会社バード
【売買】

044-888-2240



「この時期だから考える賃貸経営」

今年の繁忙期もいよいよ佳境を迎える時期ですが、首都圏の賃貸アパート・マンションの空室率は2015年半ばから上がり始め、神奈川県では35%超に達しています。千葉県、東京23区も34%前後へ上昇しており、3室に1室が空室という状況です。

空室率急上昇の要因は、新築アパート・マンションの供給過剰にあるともいえます。

以前の記事でも書きましたが、国内の人口は減少しているが、総世帯数はまだ増えています。それは単身世帯が増えているだけに過ぎません。

国立社会保障・人口問題研究所は、世帯総数も2020年から減少に転じると推計しています。また日本銀行はアパート・マンション等の貸家の入居戸数も20年をピークに減少を始めると推計しています。そうすると、仮に賃貸物件の総数が現状を維持するだけでも、空室は増加することになります。そのような状況にあるにもかかわらず、新築アパート・マンションが増えている最大の理由は増税の影響だと考えられます。

相続税の増税が行われたのは2015年1月のことです。アパート・マンションを建築すると相続税対策になり、相続財産の評価は、現金で保有しているより、土地・建物に換えだほうが3割ほど低くなるうえに

賃貸に出せば、そこからさらに2〜3割下げられるからです。これらによる節税効果を狙った建築が急増し、2015年の貸家着工数は前年比4.6%増の37.8万戸に達しました。2年連続で減少した持ち家の着工数28.3万戸を10万戸近くも上回る水準となりました。

通常、アパート・マンションの建築には半年〜1年ほどかかります。2015年1月の増税から半年経った2015年半ばごろから供給が増え、空室率上昇が始まりました。こうした状況に対して、相続税対策だけに目を奪われ、賃貸経営が成り立つかどうかを精査せずに安易に飛びつくのは危険だと考えられます。

昨年ニュースにもなりましたが、30年一括借上げなどのうたい文句に引かれ、賃貸経営を始めた人からの相談が急増しているようで、「一括借上げを行うサブリース会社から、契約賃料の引き下げを要求されて困っている」というものがあります。こうしたサブリース会社は30年にわたって借上げすることは約束するものの、その契約賃料は2年ごとに見直すケースが多いようで、空室が増えていけば、賃料引き下げを要求されます。交渉がまとまらなければ、一括借上げの契約を解除するしかありません。そうなれば、自分で不動産仲介業者などを通じて、借り手を探してくる必要に迫られます。相続税対策で賃貸経営を始めよう

という人の多くは、「30年一括借上げ」といった保証があることによつて、賃貸経営のリスクを軽視しがちです。ですが「サブリース契約があつても、賃貸経営が破綻することはよくあることです。新築時は相場よりも数%高い賃料で成約できることが多いが、しかし、この『新築プレミアム』は、次回入居時には剥げ落ち、以降は年1%程度の賃料下落を覚悟しておくべきです。

建築会社が提示する収支シミュレーションが、新築時賃料の維持を前提としているときは、甘言と考えたほうがよいと思われまふ。30年間ずっと変わらない賃料保証をつたう業者もいますが、それはさらに心配です。当初の賃料を30年間もの長期にわたって保証するのは、そもそも無理なビジネスモデルです。賃料が年々下がっても、借金の返済を含めた収益性を確保できずつか。また、周辺物件の空室率が上昇しても、自分の物件の空室率は低く抑えられそうか。そうした工夫を続ける覚悟と自信がなければ、相続税対策で始めた賃貸経営で、逆に大事な財産を失うことになりかねません。



ストーンズ
アップドラフト
店長 太田 正和

新人紹介

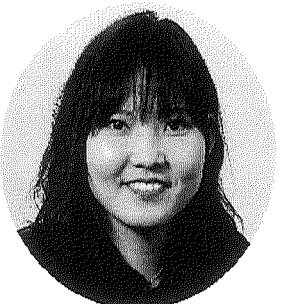
初めまして。平成28年6月から管理課でストーンズの一員として働かせていただいています。神崎 優美と申します。

入社してから約8ヶ月がたちましたが、不動産業は全くの未経験ということもあり、わからないことがまだまだたくさんある中、ストーンズは本当にあなたがかい人たちがばかりで日々助けられながらも頑張っています。

そんな中でも入社してからいまだに緊張すること、それは、6と8の数字を目にするときですなぜ?と思った方も多いと思いますが、私は普段お家賃の入金管理などに携わらせて頂いています。それまであまり細かい数字や文字を扱う機会が無かったので入社してすぐの頃は、コンタクトの度数が弱く、パソコンに目を近づけながら判断していましたが、「それでは間違ってしまう」と思い、コンタクトを替えにいきました。数字としてはたった2の差かもしれませんが、それを間違えてしまうとどれだけ大変なことになるのかいつも緊張しながら数字とにらめっこしています。

次にもしこの記事を書く機会があつたらその時は出来ることのほうが増えているよう努力していきたいと思ひます。

直接みなさまとお会いする機会が少ないですが、何かお困りのことがあつた時は、少しでもお手伝い出来ればと思つておりますので、ご相談いただければと思ひます。今後ともよろしくお願ひいたします



ストーンズ
管理部 管理課
神崎 優美

カーシェアリング

私達の生活の一部となっている「自動車」。社会人になると運転する機会は多くなると思います。

私自身も社会人になってからの方が運転をする機会が多くなりました。学生時代に免許を取り、「それなりに」運転はしていました。「それなりに」という理由は、電車などで移動する方が、駐車場や道路状況の心配をせず、効率的に行動出来るためでした。

実際に都内での車保有率は、あるアンケート結果によると20代〜30代では約30%（以前保有していたを含む）となっています。平成十一年度では40歳未満の保有率が約65%でしたので、若者の車離れは深刻化している状況です。

原因としては、やはり「経済的理由」

が一番の理由があるようです。維持費やガソリン代などを考え、毎月駐車場代を・・・となると余裕がなくなるのが実情です。もうひとつの要因としては、交通手段の充実が挙げられます。電車やバス、自転車、タクシーなど多くの交通手段がある中で、前述の私自身の考え方もあるように、都心に住んでいれば、「車の所有」が交通手段の中には入りづらいことでしょう。

その点、需要が上昇しているのが「カーシェアリング」事業です。レンタカーよりも短時間の単位（15分や30分）、かつ低価格で使用できることから、ちょっと買い物に行きたいときや子供の送り迎えに利用するときなど、主婦層にも人気があるようです。

カーシェアにシェアハウス、シェアオフィスなど、「個人で所有する」から「みんなで共有する」へ世の中の考え

方が変わりつつあります。車を所有しない理由は様々ですが、あれば便利なのは明確です。カーシェアについては、もちろんメリットやデメリットはあります。ですが、今後の動向を考えると、カーシェアがあるからこそ近隣への住もうと考へる方も増えます。そうなれば物件の付加価値も高まり、空室対策の一つにもなると思いますので、より需要が増えカーシェア事業が活性化することに期待が寄せられます。

カーシェアリング」事業です。レンタカーよりも短時間の単位（15分や30分）、かつ低価格で使用できることから、ちょっと買い物に行きたいときや子供の送り迎えに利用するときなど、主婦層にも人気があるようです。

カーシェアにシェアハウス、シェアオフィスなど、「個人で所有する」から「みんなで共有する」へ世の中の考え

個性は何事にも表れる

私、物件の写真を撮りに外出していた時に車を紛失？してしまいました。

というのは、写真を撮る事に一生懸命になりすぎて、車を止めた場所を忘れてしまうような、個性豊かな私がお話させて頂く「個性」についてです。

仲介部ではお客様の部屋探しの案内等がメインの仕事ですが、他に空室のお部屋の写真を撮る事、ネット掲載をしてお客様の反響を頂くようにする。という重要な仕事があります。

お部屋の写真を撮りネットに掲載する上で、この物件は一味違うな・・・と思わせるような、お部屋によ

くあるのはモデルルームなどです。ただ一工夫するだけでお部屋の見栄えがよくなる事があります。

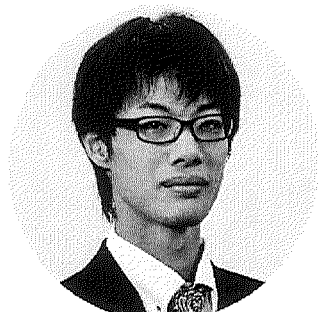
例えばリフォーム完了後にカーテンをつけただけでも写真を撮る際や内見する時にも綺麗に見え清潔感が出ますし壁紙をデザインクロスなどに変えればインパクトを与える事ができます。

中にはオーナー様ご自身で物件のポツポツを作ったり周辺の地図を置き施設やお買い物場所などを、ご紹介しているオーナー様もごいます。

どんな物件でも必ず「個性」は存在し、お部屋を明るく見せたりリビングなどに小物を置くだけでもお客様に強い印象を与え、成約にも繋がります。次に空室のお部屋を撮りに行く物



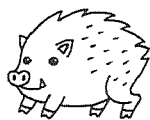
ストーンズ
信用保証サービス
波多野 孝徳



ストーンズ・アフィット
二子新地店
米山 和輝

件はオーナー様の物件がもしも何か工夫して頂ければバッチリお部屋を写します♪
壁紙やリノベーションを担当している部署もありお部屋の仲介もさせて頂いておりますので「写真撮りのプロ」でもあるストーンズ・アフィットにお声かけ頂ければと思います。

STONE'S 自然塾



昨年11月に第2回目の収穫祭を開催することができました。

一昨年に開催された第1回収穫祭は、約100名のオーナー様のご参加からいただきましたが、昨年開催された今回の第2回目では150名以上のオーナー様にご参加いただき大盛況の内に終了することができました。

今年も第3回目となる収穫祭を開催致しますので、是非皆様のご参加をこころよりお待ちしております。

まだまだ寒い日が続いていますが、ストーンズスタッフ一丸となり、秋の収穫祭に向けて早速準備を始動開始しております。

秋の楽しい収穫祭に向けて、雪にも雨にも負けずに、広大な畑を休むことなく耕して参ります。

自然塾メンバー 石原 慎太郎



空室・家賃下落・滞納・リフォーム・建替え⇒オーナー様のその悩みストーンズが解決します!

管理物件の入居率97%を誇る管理会社ストーンズ!

営業部マーケティング課

044(850)1770

命は
管理の
ストーンズへ!

高木まで