

これで

「入居率」アップ!! 事例紹介

物件概要

- 住 所／つくばみらい市
- 間取り／2DK
- 築 年／昭和61年4月(30年)
- 入居率／0%

ターゲット

車通勤の方。単身者、女性。守谷・つくばは賃料が高いので、車通勤が出来る範囲で賃料の安いアパートを探している方。

リノベーション前

すべて空室という物件のオーナー様からご相談をいただきました。



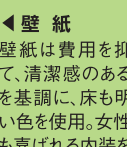
Before



◀ ベランダ
ついていたベランダは、老朽化していたので新しいものに取り換えました。



◀ 収 納
押入れは「見せる収納」として扉をつけずコストダウン



◀ 壁 紙
壁紙は費用を抑えて、清潔感のある白を基調に、床も明るい色を使用。女性にも喜ばれる内装を意識しました。

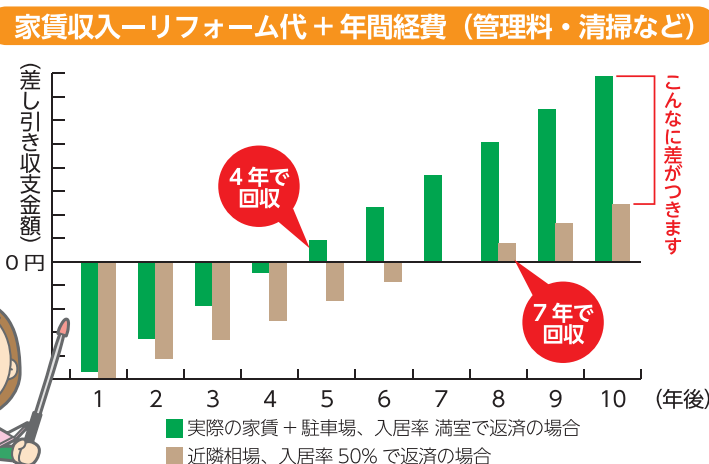


◀ 外 壁
色はココア。落ち着いた色合いで、温かみのある色にしました。アパート名も色の雰囲気から「ショコラ」に変更し、イメージアップ。

リノベーションポイント
なるべくお金をかけずに見た目をきれいにしました。



ポイント 差引収支予定表 近隣相場との比較



担当者より

近隣相場だと、他の物件も入居率50%程度の地域です。近隣相場自体が間違っていると思われます。そのため大幅に賃料を下げて、実情に合った金額を設定しました。詳しくは担当者までお問い合わせください。

家賃を近隣相場より一万円ほど下げる
黒字になることを一番に事業計画を決め、絶対に決まる賃料を設定。募集からわずか105日で、満室御礼となりました。

売却物件大募集!!

一戸建住宅

土 地

マンション

アパート

物件売却のご相談

当社は、物件において豊富な経験とノウハウがございます。全国レベルでの売却対応や、売却戦略立案サポートなど、お客様の不動産売却を実現する当社サービスをご活用ください。

広告媒体を使った集客

アットホーム、スーモ、HOME'S、健美家、楽待などネット広告サイトへ幅広く掲載します! アパートなどの収益物件は、約1,000人を超える会員投資家様へ情報を随時発信致します!



ご所有の不動産を市場価格を基に適正な査定を致します!

価格無料査定

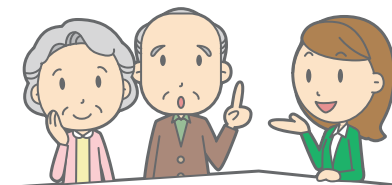
スピード回答

秘密厳守

- 売却に時間を掛けたくない
- 急にお金が必要になった

弊社買取基準に則り素早く買取金額をご提示致します

収益物件をお探しのお客様が多数いらっしゃいます!!



販売部 お問い合わせ先

株式会社
サンヨーホーム 販売部(つくば)
〒305-0033 茨城県つくば市東新井19-5

お電話の方 **029-886-5122**

メールの方 info-tsukuba@1-able.com

株式会社
サンヨーホーム 販売部(牛久)
〒300-1234 茨城県牛久市中央5丁目18-1

お電話の方 **029-874-0178**

メールの方 info-ushiku@1-able.com

まずはお気軽に
ご連絡下さいませ



買取実施中! お売りください! 買取強化中!

エイブルネットワーク

エイブル

Sanyo home

株式会社サンヨーホーム
〒300-1234 茨城県牛久市中央5-18-1
株式会社サンヨーホーム 管理センター 2F

エイブル通信チーム 担当
阿見荒川沖店 荒井
研究学園店 寺田

■エイブルネットワーク 牛 久 店
TEL **029-874-8337**

■エイブルネットワーク 阿見荒川沖店
TEL **029-846-6801**

■エイブルネットワーク 土 浦 店
TEL **029-835-1128**

■エイブルネットワーク 取 手 店
TEL **0297-71-4035**

■エイブルネットワーク 守 谷 店
TEL **0297-47-8778**

■エイブルネットワーク つくば中央店
TEL **029-860-5607**

■エイブルネットワーク つくば学園店
TEL **029-861-1156**

■エイブルネットワーク 研究学園店
TEL **029-875-5708**

■エイブルネットワーク 我 孫 子 店
TEL **04-7186-1020**

■エイブルネットワーク 天 王 台 店
TEL **04-7168-0177**

幸せを受け継ぐ相続 賢く損せず賃貸経営



空き部屋が多いと
相続税が高くなる!?

相続税の節税にアパートを建てるといふのは、よく耳に思うと思いますが、なぜ節税になるのでしょうか？貸家と貸家が建っている土地の評価額には「評価減」が適用されるからです。

■建物(貸家)の評価額

貸家の相続税評価額は、建物の場合30%の評価減を受けることができます。つまり、通常の住宅に比べて70%の評価で計算されます。ところが、ここで問題になってくるのが「貸付割合」です。どれだけ部屋を貸しているかで、評価額が変わってきます。

相続税評価額の計算式

建物の固定資産税評価額×
(1-借家権割合(30%)×賃貸割合)
=貸家評価

満室の場合

例:2,000万円×(1-0.3×1)=1,400万円

半分空室の場合

例:2,000万円×(1-0.3×0.5)=1,700万円

全て空室の場合

例:2,000万円×(1-0.3×0)=2,000万円

入居率の違いでこんなに差がつきます!

■貸家用土地の評価額

土地の評価額は
更地の評価額×(1-借家権割合(30%))
×借地権割合×貸付割合)＝貸家が建てられている土地の評価
となりますので、同様に「貸付割合」によって、差がつきます。

※借地権割合は地域によって異なり茨城県で40%、50%くらいです。
貸付割合の計算は、相続が発生した日(亡くなった日)となります。

■空室にメリットなし

空室があっても固定資産税や清掃代、ローンなどの支出は変わらないのが賃貸経営。家賃収入も減り、相続税も上がります。今はアパートが有り余っている時代です。他のアパートと差別化を図るなどの対策をして、入居率アップを考えましょう。差別化を図るための賃貸経営セミナーも開催していますので、是非ご参加ください。



幸せを呼ぶ不動産マイスター

大澤 健司

公認不動産コンサルティングマスター

定期的にオーナー様向けのセミナーを開催しています。
経営編 5月7日(土)～スタート
お気軽にお問い合わせください。

Q「教えてマイナンバー」

アパートの借主さんから「マイナンバー」を教えてくださいましたが、教えていいのでしょうか？手続きは、エイブルさんで代行してもらえますか？



牛久市 Aオーナー様

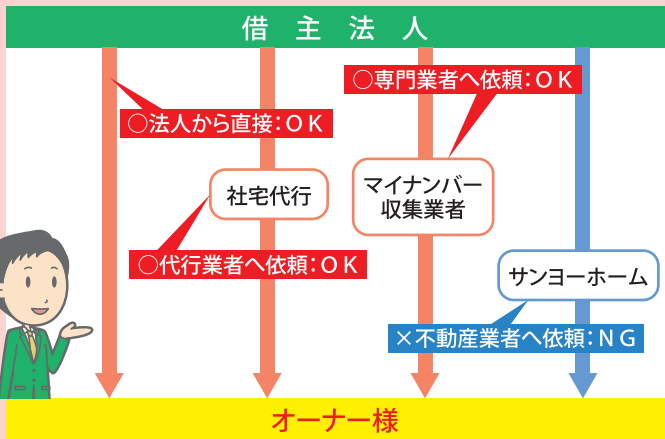
A 借主がマイナンバーを必要とする場面とは？

法人や個人事業主は1年間に支払った不動産の使用料などを税務署に「支払調書」で報告します。この支払調書に支払先である貸主のマイナンバーを記載することになっています。そのため、個人家主のオーナー様で、法人や個人事業主から賃料を受け取っている場合は、賃借人である法人、個人事業主にマイナンバーを提供する必要があります。

※法人契約のみですので、個人契約は不要です。

当社で代行してマイナンバーを教えることはできません。

法人契約の借主がいる場合は、その法人から直接連絡がくるか、もしくは社宅代行業者、マイナンバー収集業者等から「マイナンバー」の情報提供の依頼がきます。不動産業者(エイブル)は、マイナンバーの収集・保管を行えない業種になります。そのため借主の代



どうする!?! 土地活用

オーナーチェンジ 物件売買のポイント

オーナーチェンジとは、現在賃貸物件として活用されているアパートや、投資用ワンルームマンション等の住宅を、入居者はそのままの状態、購入すること(または売却すること)です。

■購入時のポイント

「お得な物件を見つけない」

購入するメリットは、新築物件のようになら入居者を見つけたという手間が省け、購入時から一定の収益が見込めることです。また、新築物件に比べ、初期投資額を抑えることが出来ます。デメリットとしては、満室物件の場合は部屋の状態が見られないこと。築年数が古い場合はローンが難しいこと。リフォーム等の修繕を考慮しなくてはならないこともあげられます。条件の良い物件でも、この物件がなぜ、売りに出されたのか？を確認する必要があります。今までの賃貸状況がどうだったか？トラブルはなかったか？などを確認してください。

■売却時のポイント

「なるべく高く売りたい!」

逆に自分のアパートを手放したいとお考えの場合は、有利に売却するためにも満室であることが望ましいでしょう。近隣の売買状況や公示価格などを確認することも重要になります。また、どう価格を決めたらいいか、広告はどうするのかなど、専門家に相談をするのがベストです。当社スタッフまでお気軽にお問い合わせください。



借主さんから、私のマイナンバーを教えてくださいと言われたんだけど...

不動産の支払調書に記入するので...

①

法人に貸している場合は必要になりますね

なるほど...しかし面倒だな

②

そうだ!エイブルさんに私のマイナンバーを伝えるから借主に教えるからいいかな?

③

マイナンバーの収集は借主と貸主で直接手続きを行ってください

④

申し訳ございません。こちらではマイナンバーを収集できないのです

※代行業者の場合もあり

当社で代行してマイナンバーを教えることはできません