

※このメールは、全宅管理のメールマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 景況感動向 DI は改善 (日本銀行、内閣府、TDB)
- ・ 7 ~ 9 月「首都圏賃貸居住用物件の取引動向」(東日本レインズ)
- ・ 東京が世界で最も魅力的な都市に選ばれる (東京都)

[2] 連載コラム タイトル: 賃貸管理から資産管理へ、その具体策

- ・ 第3回「相続財産の現状分析と課題発掘」

株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度の更新について(国土交通省)
- ・ 「平成28年度会員研修会」開催中のご案内
- ・ クラウド型カメラセキュリティーサービス「s a f i e」の
リースプログラム開始のご案内について
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について (会員限定 無料)

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[1] 業界動向・行政動向

○ 景況感動向 DI は改善 (日本銀行、内閣府、TDB)

景気の安定が続き、市場の指標もなべて落ち着きを見せている。日本銀行が10月13日に発表した「生活意識に関するアンケート」結果によると、景況感について、1年前と比べ現在は、「良くなった」との回答が増加し、「悪くなった」との回答が減少したことから、景況感 DI は改善した。

全国の満 20 歳以上の個人 4,000 人を対象に実施した生活者の意識や行動に関する世論調査で、現在の景気水準については「良い」「どちらかと言えば、良い」回答の合計が増加し、「悪い」「どちらかと言えば、悪い」回答の合計が減少。

また、内閣府から 10 月 11 日公表された「景気ウォッチャー調査」によると、9 月の現状判断 DI は、前月比 0.8 ポイント低下の 44.8。企業動向関連 DI は、製造業等が上昇したことから上昇。雇用関連 DI については上昇した。9 月の先行き判断 DI は、前月比 1.1 ポイント上昇の 48.5 となった。

今回の調査結果に示された景気ウォッチャーの見方は、「景気は、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、引き続き海外経済や金融資本市場の動向等への懸念がある一方、旅行・観光分野の回復、受注や求人増加の継続等への期待がみられる」とまとめている。

一方、帝国データバンク（TDB）が発表した 9 月調査（調査対象 2 万 3,710 社、有効回答 1 万 292 社）の「TDB 景気動向調査（全国）」結果でも、9 月の景気 DI は前月比 0.6 ポイント増の 42.9 となり 2 カ月ぶりに改善した。

国内景気は公的需要や住宅投資が下支え要因となり持ち直した。今後の景気は、徐々に上向いていく兆しが表れてきたものの、当面は横ばい圏内で推移していくとみられる、としている。

○ 7～9 月「首都圏賃貸居住用物件の取引動向」（東日本レインズ）

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）が 10 月 18 日に公表した 7～9 月の「首都圏賃貸居住用物件の取引動向」によると、首都圏におけるマンションの取引件数は 3 万 931 件で、アパートが 1 万 5,326 件となっている。

都県・地域別のマンション・アパートの内訳は次の通り。（ ）は賃料。
埼玉県のマンション 2,628 件（6.9 万円）、アパート 2,213 件（5.5 万円）、千葉県 1,898 件（7.2 万円）、2,156 件（5.5 万円）、東京 23 区 1 万 8,847 件（10.4 万円）、6,109 件（7.2 万円）、東京都他 2,611 件（7.8 万円）、1,924 件（6.1 万円）、横浜・川崎 3,983 件（8.5 万円）、2,092 件（6.7 万円）、神奈川県他 964 件（7.0 万円）、832 件（5.6 万円）。

○ 東京が世界で最も魅力的な都市に選ばれる（東京都）

東京都は10月19日、米国の富裕層向け旅行雑誌「Conde Nast Traveler」(米国版)が行った読者投票ランキング「Readers' Choice Awards」における、世界で最も魅力的な都市を決める「Best Cities in the World」のランキングにおいて、米国を除く世界各都市の中で、初めて東京が第1位に選ばれた、と発表した。昨年は15位。

これは、東京の観光PRや旅行者の受入環境整備など、行政と民間が力を合わせた様々な取組の成果が反映されたものと考えられ、東京都では東京の魅力をさらに磨き上げ、名実ともに世界有数の観光都市として、今後も世界からの旅行者の誘致拡大を図る、としている。

このほかにも、森記念財団都市戦略研究所から世界の主要42都市を対象に、都市の力を表す様々な分野を総合的に評価した日本初のランキング「世界の都市総合力ランキング(GPCI)」の2016年版が発表されたが、東京は調査開始から8年連続の4位からパリを抜いて3位となつた。

スコアを伸ばした主な要因は、海外からの訪問者数の増加(文化・交流)、為替変動(円安)などによる米ドルベースでの物価水準や住宅平均賃料の下落(居住)、羽田空港の国際化(交通・アクセス)などである。また、強みである「経済」では、依然として42都市中トップを維持している。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理から資産管理へ、その具体策

○第3回 「相続財産の現状分析と課題発掘」

株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

資産家は資産経営者であることを自覚すべき

資産家・中小企業経営者の多くは自己または自社の資産全体を数値で把握していません。ましてや、個々の土地や建物がどのくらいの収益性を持っているのかは、漠然としか理解していないことが多いようです。

そのため、いざ相続が発生して相続税の試算をすると、想像以上に相続税が高いことに驚きます。相続税を支払うためにあわてて「虎の子の土地」を売却しなければならなくなったりするのもそのためです。そうした失敗をしないためには、どうすればいいのでしょうか。

普段から自分が所有している資産全体(多くは土地・建物などの不動産)の相続税評価額を

調べ、想定される相続税に相当した収益をそれらの土地が上げているかのチェックが必要になります。相続税や固定資産税負担に対応した収益を上げていなければ、有効活用の方法や資産の組み換えを検討しなければならないでしょう。

資産家も「資産経営者」の視点を持たなければ、資産を維持していくことが難しい時代となりました。一般の事業会社の経営者であれば、必ず年に一度は決算を行い、貸借対照表と損益計算書を作成して株主を始めとする関係者に資産内容を報告します。また、財務分析を行って次期の経営戦略に役立てます。企業にとってはすべての資産が経営資源となりますから、それらを最も効率よく活かそうと考えます。これがROA（リターン・オン・アセット）という考え方です。

例えば、10億円の資産があるとすれば、自分は10億円の資本を持っている企業経営者であると自覚しなくてはなりません。資産経営者であるならばその資本を最大限に活かして、利益を追求していく姿勢が求められているのです。資産を遊ばせてしたり、赤字を出しているようでは社長失格となります。

ROA分析によって数値で把握

ROAは総資産利益率と訳されます。企業に投下された総資本（総資産）が利益確保のためにどれくらい効率的に利用されているかを表す指標です。つまり純利益を総資産で割った数値になります。

福田財産コンサルが考案したROA分析表は、資産の全容を把握するための資産設計ツールです。このROA分析によって、個別の土地建物の収益性と資産全体の収益性（総資産利益率）を算出することができます。

個別の土地・建物のキャッシュフローや借入金比率なども知ることができます。判りやすく言えば、企業が作成する貸借対照表と損益計算書およびキャッシュフローを簡便にして一覧にしてまとめたものと考えて良いでしょう。

資産毎に財務の三大指標のB/S,P/L,C/Sが一目でわかり、どの資産がどの程度稼ぎ、利回りはどうなっているのかが分かります。

この表を見れば分かるように、個別の土地建物の利回りがどのくらいかということを理解することも大切ですが、忘れてならないのは所有する資産全体で、どれだけ利益を稼いでいるかを把握することです。

総資産利益率は7%以上を目指す

土地は持っているが何の有効活用もせず、固定資産税1.4%だけを支払っているとしたら、ROAはマイナス1.4%になります。私はこれまでに多くの資産家のROAを算出してきましたが、特別な対策を打っていない資産家の場合はだいたい2~3%となっているようです。

一般的な日本の企業であれば4~5%はあるでしょう。これが欧米企業ですと株主から10%以上

は求められます。

福田財産コンサルでは資産家に対し、ROA を 7%以上にするための提言を行なっています。そうしなければ、相続を乗り越え資産を引き継ぎ、家族を幸せにすることが難しくなってしまうからです。

資産全体の R O A を 7%以上にするためには、収益性の低い不良資産を処分し、収益性の高い優良資産に組み換えていくことが必要です。「先祖代々の土地」にこだわり、無理に有効活用をしてもなんとかなるほど甘い時代ではありません。

農耕民族である日本人は、不動産というものに対し特別な思い入れを抱きがちですが、資産経営者として成功するためには感覚的に判断するのではなく、冷徹な数値で把握することを強くお薦めします。そして、数値目標をもって資産の体質改善を行い、筋肉質な財務状況を目指していくことにしましょう。

4 月に固定資産評価が新しく変わり、8 月に相続税路線価が発表されるので、毎年 8 月に ROA 分析を行うと良いでしょう。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[3] 協会からのお知らせ

○ 賃貸住宅管理業者登録制度の更新について(国土交通省)

「賃貸住宅管理業者登録制度」は国土交通省の告示により平成 23 年 12 月より登録がはじめました。平成 28 年 12 月に丸 5 年となり、初めての更新時期を迎えていきます。初年度に登録された登録業者におかれでは有効期間を確認のうえ、更新の申請を行ってください。更新の申請がなく有効期間が満了すると登録の抹消となります。

更新の申請は、有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までに本店所在地を管轄する地方整備局等へ提出する必要があります。

賃貸住宅管理業への登録申請方法等について (登録・更新の概要、必要書類、申請先)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000016.html

○ 「平成 28 年度会員研修会」開催中のご案内 (会員限定 参加費 : 無料)

本会では毎年、会員限定の研修会を企画・運営しています。

毎年多くの会員様にご参加を頂きご好評を頂いておりますが、今年度も全国47都道府県にて順次開催しておりますのでご案内いたします。

メインテーマには昨今社会問題となっている「賃貸管理業と相続について～相続と民事信託の基礎知識～」や「家賃滞納問題への対応」を取り上げます。

昨今賃貸不動産管理に係る相続問題が全国的に増加しており、トラブル防止の観点から民事信託の活用が注目されています。研修会では相続に係る基礎的な解説とともに、昨今話題に上ることの多い民事信託について解説を行います。

さらに、会員の皆様が管理業務を行う上で日常的におこり得る家賃滞納問題への対応について本会の顧問弁護士よりあらためて解説いたします。

開催会場も残り少なくなっておりますので、会員の皆様におかれましては、奮ってご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

添付ファイルにて研修会に関する詳細をまとめた『開催通知』と会場一覧を記載した『参加申込用紙』をお送りいたしますので、ご確認のうえお申込みくださいますようお願い申し上げます

※各会場とも座席数には限りがございますので、お早めにお申込み下さい！！

なお、本日開催の新潟会場につきましては、多数のお申し込みをいただき定員に達しましたので受付を締め切りとさせていただきました。

※このメールは、会員研修会にすでにお申し込みをいただいている方にもご案内させていただいております。

○クラウド型カメラセキュリティーサービス「s a f i e」の
リースプログラム開始のご案内について

本会では会員への賃貸不動産管理の業務に係るサービス向上の一環として、今年7月よりセーフィー株式会社（本社：東京都品川区、代表取締役：佐渡島隆平）が提供するクラウド型カメラセキュリティーサービス「s a f i e」の会員向けサービスの提供に係る推奨を開始し、大変反響をいただいております。

従来の買取プランに加え、今回新たに会員向けリースパックによる特別価格での提供が実現いたしましたので御案内申し上げます。 詳細は添付ファイルから確認できますので、この機会にぜひご利用をご検討下さいますようお願い致します。

○弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時開催。1回の相談につき15分程度

直近の日程をご案内いたします。

【11月】 7日（月）、14日（月）、21日（月）、28日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今までに寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

（ http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct ）

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では行政・業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を多く掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会HP上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認下さい！

会報誌バックナンバー掲載

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/report/> ）

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*