

“福井市・鯖江市エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

クロダハウス 通信

～2016年1月号～

FUN X FANS



管理運営物件入居率

97.50%

2015年12月末 現在



あけましておめでとうございます
本年もよろしくお願いいたします

平成二十八年元旦

株式会社クロダハウス 社員一同

(写真：当社店舗内にて)

FUN X FANS



株式会社クロダハウス

福井県福井市高木中央3丁目 207

TEL : 0776-52-3710

FAX : 0776-52-2710

今月の主な内容

- P,1 お世話になります
- P,1 今月のトピックス
- P,2 入居率地域1番を目指して
- P,2 社員紹介
- 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 相続相談コーナー

クロダハウス

検索



お世話になります

寒さ厳しき折、皆様にはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

はやいもので、当店よりオーナー様へ資料をお送りさせていただくようになり2年近くとなります。

昨年もたくさんのオーナー様から反響をいただいております、ありがとうございます。

我々はオーナー様の不動産に関するお悩みにとことんお付き合いし、「ありがとう」のお言葉をいただくために日々尽力しております。

当店はワンストップ不動産をご提供しております。

「ワンストップ」とは、オーナー様の様々な不動産に関するお悩みを、当社が「不動産屋」としてではなく「コンサルタント」としてご提案させていただくことです。

その一つの取り組みとして「オーナー通信」をお送りしておりますが、新年度より新しく「クロダハウス通信」を配信させていただきます。

内容はとても充実しておりますので、今後の賃貸経営・資産活用のお役に立てればと思っております。



支店長の高橋です

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率97.50%
(平成27年12月末 現在)

優先順位1 自社管理物件

当社では、管理物件を最重要物件として、優先順位は1位でご紹介しています！
入居者募集から退去までの管理はもちろん、長期の安定経営のサポートを目指します。

リノベーション工事完成から1ヶ月で満室達成！ 月額収入 5.3万円→6.3万円 12%UP



【背景】

築30年超（当時）…
退去にある程度の工事はしていたものの、いつの間にか入居率は常に3割程度。

『賃貸経営の転機』

セミナーをきっかけに、より資産を増やすための賃貸経営に転向。将来を考えた節税対策へ！

【取組内容】

リノベーション（チョイス）で外壁は大幅にリニューアル。シックで幅広いニーズに対応するスタイルに!!
内装も複数パターンでお客さんが選べる仕様に！

【結果】

リノベーション工事完成から1ヶ月で全部屋が成約に!!

オーナー	S様	築年数	昭和59年	間取り	3DK →2LDK・1LDK	世帯数	12世帯
賃料	5.5万円	空室	5世帯	入居率	58%→100%	対策	リノベーション ～チョイス～

スタッフ紹介



氏名	小松 邦訓 (コマツ クニノリ)
出身地	福井県丹生郡越前町 (旧：宮崎村)
勤務部署	株式会社クロダハウス 福井支店
入社年月	2008年
休日の過ごし方	子供と遊ぶ
最近嬉しかったこと	誕生日に4歳の娘と2歳の息子がハッピーバースディを一日中歌ってくれていたこと
座右の銘	継続は力なり

ひとこと	<p>賃貸管理からリノベーション提案・施工、新築の営業まで幅広く業務をさせて頂いております。 それぞれのオーナー様にあった最善の対策・提案が出来るよう心がけておりますので、お困りごとがございましたら、是非お声がけ下さい。</p>
------	--

今月のトピックス

■リノベーション体験■ ～当社スタッフ施工～

当社では毎月カルチャースクールを開催しております。今年のテーマは「DIY」です。意味はDo It Yourself「日曜大工」です。

最近では自分の住みたい空間を自分でつくる「日曜大工女子」が増えてきています。そこでクロダハウスでは「賃貸マンションに住んでいるから原状回復が気になってDIYができない」と思っている女性入居者様に、当店の一室を活用して日曜大工体験室を提供します。

今月のトピックスはその体験室を作成する風景を掲載しております。

まずは自社スタッフにて日曜大工を体験して、「賃貸マンションでもできるDIY」を広めていきます。住みたい空間を自分で作る喜びを体験いただくことで、部屋に愛着も湧くことでしょう。

その結果、空室対策にもつながっていくことをクロダハウスの取り組みの一つとしてご紹介させていただきました。





株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

税とうまく付き合う不動産経営法 賢い大家さんの確定申告チェックポイント！

2015年の賃貸経営の業績はいかがでしたでしょうか？年末から年始にかけてのこの時期は確定申告の最終チェックの時期です。今年は無駄な税金を支払うことのないよう注意が必要です。2016年の確定申告期間は2月16日（火）～3月15日（火）です。

この期間内に、2015年1年間分の会計結果を税務署へ報告（確定申告）することになっています。年が明けてから申告書を作る方も多いですが、その時には出来ないことがありますので、将来を見据えた経費の使い方とチェックポイントをお伝えします。

より良い賃貸経営のためには、魅力ある物件づくりのための設備投資が必要です。「古くなったらまとめて修繕すればいい」とお考えの方もいらっしゃいますが、建物の維持管理も部屋の掃除と一緒に、毎日コツコツと早めの段階で手を入れることで綺麗で長持ちします。当然、入居者の満足度も高く入居率も上がりますので、長い目でみるとトータルの修繕費は少なく済むことが多いです。また最近では間取りを大きく変えたり、設備をグレードアップしたりリノベーションが当たり前になりつつありますが、全てがその年の修繕費になるわけではなく、「資本的支出」として耐用年数で償却していく部分もありますので、注意は必要です。今年計上しておきたい必要経費や来年の分を見越して行う必要経費など、確定申告に向けて工事等の見積書、請求書、領収書資料を揃え、数字をまとめておくと、確定申告をスムーズに進めることができます。

<所得税の税額計算方法とチェックポイント>

1. 所得の計算

$$\text{収入} - \text{必要経費} = \text{所得}$$

2. 課税所得の計算

$$\text{所得} - \text{所得控除} = \text{課税所得}$$

3. 所得税の計算

$$\text{課税所得} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{所得税}$$

4. 納税額の計算

$$\text{所得税} - \text{税額控除} = \text{納税額}$$

☆チェックポイント☆

* 必要経費

見落としていたものはないか。
計上すべき必要経費はないか。

* 所得控除

配偶者控除、扶養控除等の
有無の確認。

* 税額控除

住宅ローン控除等の有無。

* 青色申告控除

青色申告承認を検討する。

その他、必要経費として認められるか否かの基準は「事業関連性」と「妥当性」で判断します。「事業関連性」とは、その支払いがその売上（賃料収入）を得るために必要なものであることを言います。「妥当性」とは、金額などが事業の内容などから判断して妥当なのかどうかということです。必要経費として認めてもらうためにも、きちんと証拠を保存しておかなければなりません。領収証を保存するのはもちろんのこと、飲食代の場合には得意先や担当者、人数なども明らかにしておく必要があります。これらのことを現金出納帳の摘要欄に記入しておきましょう。お中元やお歳暮などは、送り先の明細を保管しておきます。また、香典や祝い金の場合には領収書はありませんが、お葬式や結婚式の案内状を保管しておき、そこに払った金額を記入しておくなど証拠を保存しましょう。

**空室対策、収益向上、資金繰り改善、リフォーム工事のご相談・お問い合わせは
TEL 0776-52-3710 担当：高橋（たかはし）**



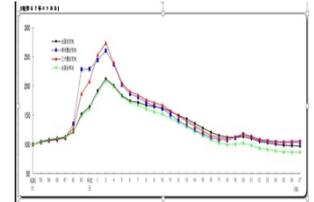
(株)船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井哲也

2016年賃貸住宅を取り巻く時流・環境の変化

2016年、賃貸住宅市場を取り巻く時流・環境の変化を表すキーワードをまとめたものです。

①貸家は資産デフレ傾向継続

- 貸家新設戸数は、2014年・2015年予測では35万戸代後半にて進み、2016年度以降も増加傾向が予測される。
- 都市部マンションの一部地域のみ、価格上昇傾向はあるが、宅地・民営借家に関してはデフレ傾向。家賃下落、空室拡大は継続される。



②関連する法改正（相続税の税制改正・空き家対策特別措置法の施工）

- 2015年1月1日からの相続税改正に合わせ、遺言書作成数増加。
(2014年度には遺言公正証書作成数10万件越、今後は家族信託へ)
- 2015年5月26日空き家特別措置法完全施工
官民連携により空き家対策へ
(2013年820万戸空家率13.5%→2033年予測2,150万戸空家率30.5%)



③多様化・増加が予測される入居者層

- インバウンドビジネス拡大、旅行消費額続伸、民泊への法・条例改正
- 地方私大の学生減少、拡大するシェアハウス
- 「老人ブア」老後資金の減少、「シングルマザー」拡大
- 成熟化進む高齢者住宅、圧倒的に足りない自立型障害者住宅
- 企業立地、企業や事業所の都市集中が進む



④リアルタイム・自動化で進むIT化による部屋探し&コミュニケーション

- ウェアラブルデバイス（持つ→身につける）
ロケーションフリー（どこにいても繋がられる）
- SNSの急激な進化（プッシュ広告、アプリ活用）
- 個人情報のある、重要事項説明のIT化
- 遠距離顧客とのIT対応
- 顧客と顧客を結ぶ、CtoCマーケットの急拡大



⑤コンプライアンス施策

- 企業の社会的価値、コンプライアンスにフォーカスした施策展開
(フォルクスワーゲン、東芝、旭化成建材・・・)

⑥個人情報、顧客情報管理

- マイナンバーの民間利用（賃貸所有者への支払調書など）



賃貸住宅市場も大きな転換点を迎えています。まさに淘汰の時代です。建てた時の税金対策だけでなく、建てた後の収益を維持させる「賃貸経営力」が必要な時代に入っています。ピンチをチャンスに変える！
需要は間違いなくあるのですから！



Q. 相続の生前対策の方法は？

相続対策には主に「分割対策」「節税対策」「納税対策」の3つの対策をする必要があります。相続財産は所有していた預貯金などの動産、土地・建物などの不動産に分けられますが、相続財産の多くは不動産ですから、不動産を主にした対策が鍵になります。

不動産の対策は、相続発生時までにしておくことがポイントです。財産が多くなるほど、いくつかの対策を組み合わせることが必要で、時間がかかることもありますので、早めの準備が大事です。今回は6つの生前対策の方法をご紹介します。

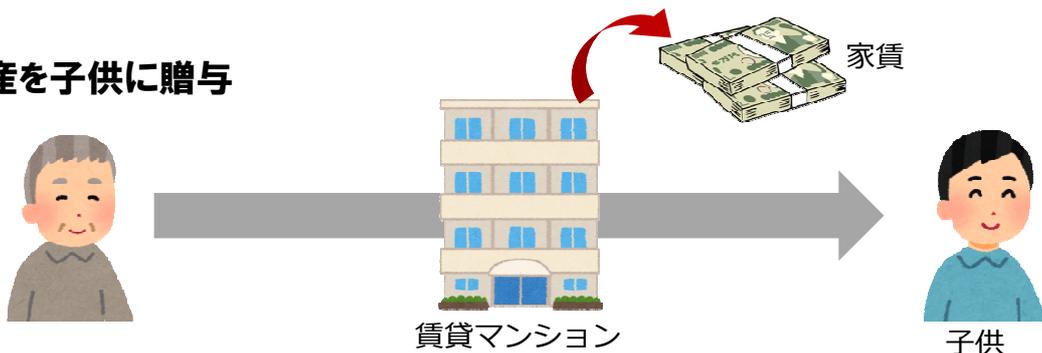
① 贈与

・自宅を配偶者に贈与



婚姻20年以上の配偶者には、2,000万円(暦年贈与を合わせると2,110万円)まで無税で贈与できる。

・不動産を子供に贈与



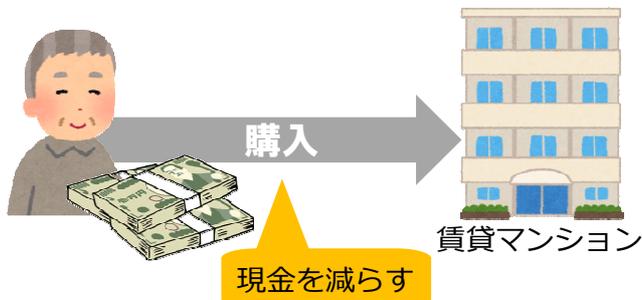
家賃収入が被相続人の現金として残ることを回避できる。また、子供の納税資金にもなる。



相続相談コーナー

②購入

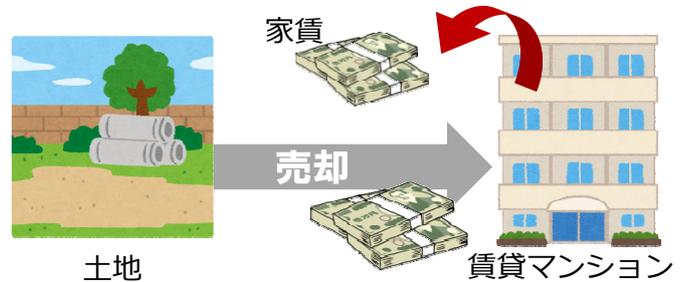
- ・現金で不動産を購入する



現金で持つより、不動産に換えたほうが評価が下がる。また、現金が減ることで財産が減るので対策になる。

③資産組替

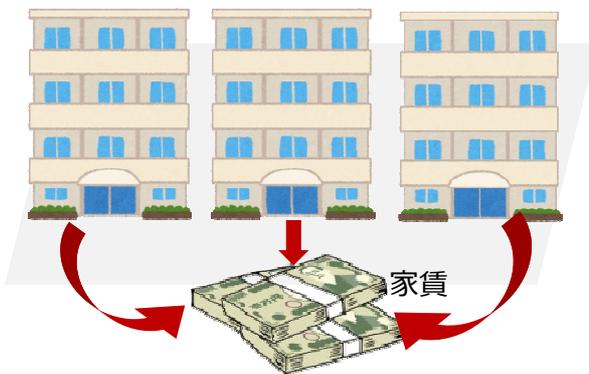
- ・土地を売却、賃貸不動産に買い換える



利用価値の低い土地は売却し、収益の上がる賃貸不動産に組み替える。資産価値を高めつつ評価を下げる。

④活用

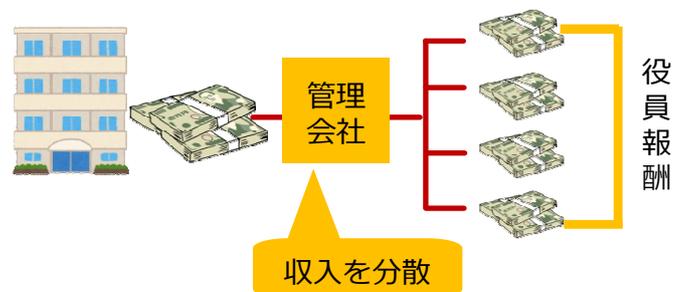
- ・土地に賃貸不動産を建てる



現金で持つより、不動産に換えたほうが評価が下がる。また、現金が減ることで財産が減るので対策になる。

⑤法人

- ・賃貸経営の会社をつくる



賃貸経営は個人より、法人のほうが税制上のメリットが多くある。また、配偶者や子供を役員にすることで、家賃収入による資産の増加が回避できる。

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】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
TEL 0776-52-3710 担当：高橋（たかはし）

店舗紹介

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

おかげさまで、創業70周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します！

敦賀営業所



福井県敦賀市木崎67-10-2

TEL : 0770-24-3355

福井支店



福井県福井市高木中央3-207

TEL : 0776-52-3710

鯖江営業所



福井県鯖江市日の出町2-1

TEL : 0778-52-0071

営業時間

朝10時00分～午後6時00分

定休日

毎週水曜日

クロダハウス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！

お問い合わせ先:「クロダハウス通信」事務局 担当:高橋(たかはし)
TEL:0776-52-3710 0776-52-2710

クロダハウス

検索