

“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6月号～

管理運営物件入居率

97.20%

2016年5月末 現在

～今月の注目ポイント～

資産価値を維持する長期修繕計画とは？
贈与と相続、どちらを選ぶと良いか？



(写真：足羽山公園 あじさい)

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 入居率地域1番を目指して
- P,2 社員紹介
- P,2 今月のトピックス
- 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 ソリューションコーナー

クロダハウス

検索



お世話になります

暑さが日ごとに増してまいりましたが、いかがお過ごしでしょうか。さて、今回は告知をさせていただきます。今年も3回シリーズでセミナーを開催致します。（詳細は同封されております「セミナーのご案内」をご覧ください。）昨年は沢山の方にご参加頂き、ありがとうございます。昨今様々なセミナーが開催されており、特に「相続」に関するセミナーは耳にたこが出来る程、業界を問わずに開催されています。今回弊社で開催するセミナーは、少し深く賃貸経営にメスを入れていき、賃貸経営の基本的な数字の見方を一緒に勉強頂ける内容となっております。経営の健全な指数を勉強して頂き、適切な対応・対策を行うことが賃貸経営です。是非一緒に勉強しませんか？皆様のご参加をお待ちしております。



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97.20%
(平成28年5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。

月額収入 50万円→70万円 140%UP!!

before

after



◆背景◆
築年数経過に伴い、設備も古くなり入居者離れも進んでいました。特に、4F建てでエレベーター無しということで4F部分の空室が目立つようになってきていました。

◆取組内容◆
「**リノベーション**」と、「**初期費用ゼロプラン**」をご提案させて頂きました。

◆結果◆
費用をかけ過ぎずデザインリフォームを行い、初期費用ゼロプランを導入することで入居付け促進を図り**空室率が改善**しました。

オーナー	S様	築年数	22年	間取り	2LDK・1DK	世帯数	18世帯
賃料	5,5万円	空室	1世帯	入居率	66.6%⇒94.4%	対策	リノベーション 初期費用ゼロプラン

スタッフ紹介



氏名	日下部 千穂 (クサカベ 千穂)
出身地	奈良県
勤務部署	不動産事業部
入社年月	2015年4月23日
休日の過ごし方	お部屋の掃除をしています！！ ゆっくりした時間を過ごすことが好き なので、家で過ごすことが多いです。
最近嬉しかったこと	地元の友人から幸せな報告を聞いたことです！
座右の銘	自由気まま

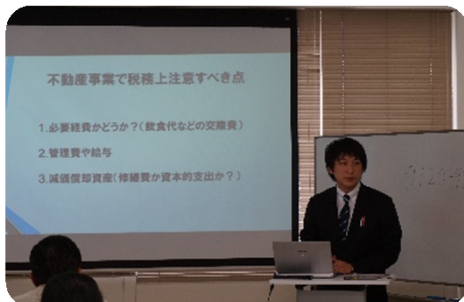
ひとこと

まだまだ未熟物ですので、沢山のことを吸収し成長して参ります。
どうぞ宜しくお願い致します。

今月のトピックス

シリーズセミナー開催！

昨年好評頂きました賃貸オーナー様向けセミナーを、今年も開催致します。昨年は賃貸経営の基本的な知識や、今後の市場動向等をお伝えさせて頂きました。今年は基本を踏まえ、賃貸経営の数字の見方や次の世代への事業継承のやり方等々、より**具体的な内容**をお伝えする予定でございます。**6月26日・7月30日・8月21日**の全3回を予定しております。必ず為になるお話ですので、是非ご参加下さい。下記の写真は昨年開催の様子です。沢山のご参加お待ちしております。





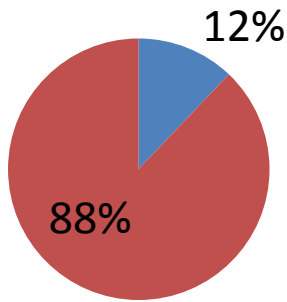
株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

長期修繕計画を考える

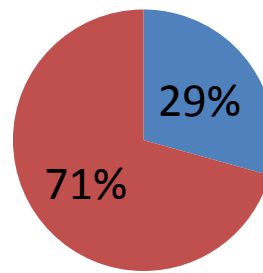
今月は「長期修繕計画」についてお伝えいたします。
長期修繕計画とは、物件の資産価値を維持するために作成する建築・設備の20～30年後を見据えた修繕計画です。

以下のグラフは過去に行った個人オーナーと法人オーナーの長期修繕計画の作成状況です。先行きが見通しにくい今の時代だからこそ、借入金の完済は勿論、賃貸物件の資産価値向上と入居者の快適な住環境を提供するうえで、今後長期修繕計画は不可欠になっていくことが予想されます。

個人オーナー



法人オーナー

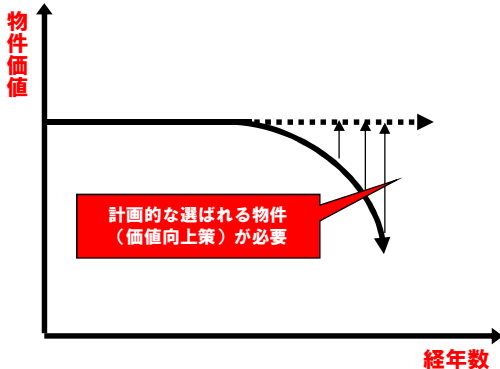


出典：賃貸住宅の修繕に関する調査
[平成21年(財)日本賃貸住宅管理協会]

長期修繕計画が未作成の場合、適切な時期に修繕が行われないリスクが高くなります。適切な時期に修繕が行われないと、専有部(室内)ではクレームの原因になったり、共用部(室外)では漏水や欠損事故等に繋がる恐れがあります。特に共用部の場合、修繕の時期を逃すと修理では対応できず修繕費が高くなることもあります。計画的に物件価値を維持向上していくことを視野に入れ、収入と支出をしっかりと管理することが重要です。

- 物件が溢れ、消費低迷の中、現実に暮らす顧客は魅力的な物件でなければ入居し続けません。物理的以外でも物件は時代のニーズによって以下のとおり劣化いたします。
- 機能的劣化**…技術革新により従来のものの品質が低下していても相対的に性能が劣化すること。
- 社会的劣化**…消費者・使用者の要求水準が向上し、従来のものでは要求に対応しきれなくなること。

今後、築年数が経過した物件がますます増加していきますが、新築も多く供給されています。長期修繕計画を活用して物理的な劣化を低減し、時代のニーズに応えていくことも必要な時代になっています。



経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
積立収入	0	3,396	4,765	13,136	13,596	18,876	20,021	23,361	26,791	30,131	33,501	36,871	39,201	42,571	45,941	49,311	52,681	56,051	59,421	62,791	66,161	69,531	72,901	76,271	79,641	83,011	86,381	89,751	93,121	96,491
積立支出	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
収入差額	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
積立残高	4,800	9,600	14,400	19,200	24,000	28,800	33,600	38,400	43,200	48,000	52,800	57,600	62,400	67,200	72,000	76,800	81,600	86,400	91,200	96,000	100,800	105,600	110,400	115,200	120,000	124,800	129,600	134,400	139,200	144,000
収入合計	4,800	8,196	11,561	14,916	18,261	21,606	24,951	28,296	31,641	34,986	38,331	41,676	45,021	48,366	51,711	55,056	58,401	61,746	65,091	68,436	71,781	75,126	78,471	81,816	85,161	88,506	91,851	95,196	98,541	101,886
支出合計	4,800	9,600	14,400	19,200	24,000	28,800	33,600	38,400	43,200	48,000	52,800	57,600	62,400	67,200	72,000	76,800	81,600	86,400	91,200	96,000	100,800	105,600	110,400	115,200	120,000	124,800	129,600	134,400	139,200	144,000
収支差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収支合計	4,800	8,196	11,561	14,916	18,261	21,606	24,951	28,296	31,641	34,986	38,331	41,676	45,021	48,366	51,711	55,056	58,401	61,746	65,091	68,436	71,781	75,126	78,471	81,816	85,161	88,506	91,851	95,196	98,541	101,886

長期修繕計画(例)

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)

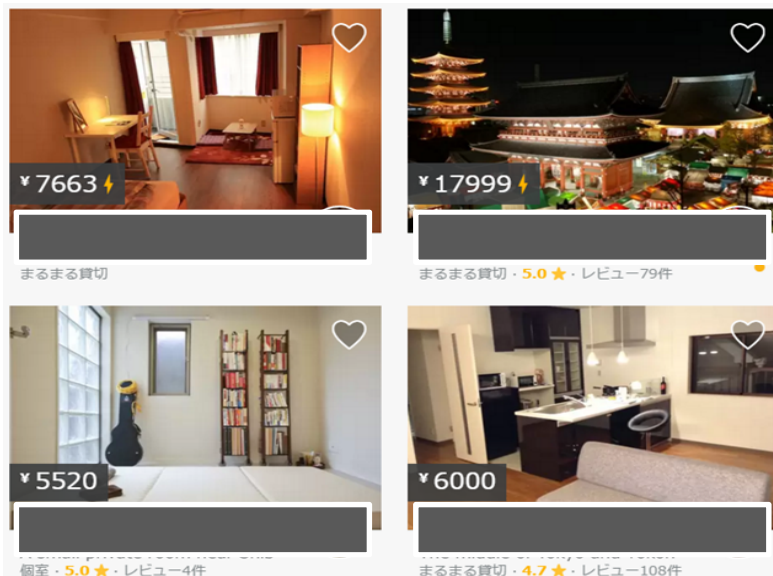


(株)船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井哲也

「民泊問題」規制緩和からみる シェアリングエコノミーの拡大

2016年 業界の大きなテーマとして「民泊」が挙げられます。「民泊」とは、主に外国人観光客を対象に、個人が住宅の空室やマンションの部屋などに「有料」で泊める行為のことを指します。これは日本を訪問する外国人観光客が増加し、宿泊施設が足りないという背景があります。

「宿泊施設が足りない一方で、空き家や空室が問題になっている」、大きな需要があることは確かですが課題もあります。上手く稼働すれば通常家賃以上の収入を得ることができますが、周辺トラブルや万一のリスクも想定されます。また、旅館業法では、「有料で宿泊させる場合にはフロントの設置や寝室の面積など必要な施設が一定の基準に満たさなければならない」と定められており、民泊という行為自体が法律に反しているという問題があります。



(写真：土地カツnetより抜粋・編集)

これまで民泊に対しては、新たな枠組みを作る等、色々な許認可方法が検討されてきましたが、それぞれ現実的に許可の取得には高いハードルがありました。そこで「簡易宿所」の規制緩和という形で、無断転貸、緊急時の対応体制など一定の確保を前提に規模に応じて認めて行こうとする案が出ました。これにより、「簡易宿所」の許可があれば、民泊が可能となります。「簡易宿所」では現在、延床面積が33平方メートルないと許可がおりません。これでは、ワンルームは許可が下りません。そのため、厚労省は現在、面積要件を一人当たり3.3平方メートルに改正する手続きを進めています。この改正で、面積要件は足りるでしょう。また、用途地域は、「簡易宿所」の枠組みを利用する場合、「簡易宿所」は住居専用地域（第1種低層住居専用地域等）には建設が認められない為、この地域の民泊は許可が下りません。こちらも今後改正がなされる可能性があります。

いずれにしてもシェアリングエコノミー（個人が保有する遊休資産）の貸出しを仲介するサービスといった、ソーシャルメディアの特性を使ったコミュニティの機能が高まる方向に進むことは間違いなさそうです。

相続相談コーナー

Q. 私名義の不動産ですが、子どもたちから今のうちに贈与して欲しいと言われました。私はいずれ相続で子どもたちに受け継がせるのだから、急がなくてよいと思っています。贈与と相続とでは、どちらを選ぶのが良いのでしょうか？

生前贈与とは、生存する個人から財産を無償で渡すことです。生前贈与をした分、被相続人財産は減り、相続税の対象になる財産の額は少なくなります。その分、一定額を超える贈与には贈与税が課せられます。贈与税と相続税は表裏一体の関係にあるとも言えます。

贈与が得策か否かを検討するには、まずご自身の財産を把握することが第一歩です。

資産全体の評価額を算出し、法定相続人等を想定して相続税額を計算すると、何%の相続税率が適用されるかがわかります。相続税を支払う必要のある人は、必ず10%~55%の相続税が課税されるため、相続税と比較してより低い贈与税の範囲で贈与を行えば節税になるというわけです。但し不動産の贈与には、相続に比べ不動産の所有権移転に伴う諸費用が多くかかります。

【生前贈与と相続の費用比較(不動産)】

	生前贈与	相続(遺言)
不動産取得税	△ 費用がかかります	○ 費用がかかりません
贈与税	△ 対象物の評価額によります	—
相続税	—	△ 対象物の評価額によります
登録免許税	△ 固定資産評価額×2%	○ 固定資産評価額×0.4%

とはいえ、税金面等の負担などの費用面だけからは、両者の是非は判断できません。

親の目線から「我が家の子ども達は争うような関係ではない」と思っている、親が亡くなると子ども同士の関係が一転しまう事例は多々あります。また、贈与するにはあげる側、貰う側の合意が必要ですから、お互いが納得しないとうまくいきません。そして、自分の資産が減ることや、子どもの名義になった途端に感謝されなくなるのではないかと不安になり、躊躇する理由にもなっています。

子どもの「今、欲しい」気持ち、親の「まだ自分の名義にしておいたほうが良い」という気持ち、それぞれ背景にある事情を汲みとることが大切です。

いずれにしても相続対策は長期的な視点で、早め、早めの準備が大切です。

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】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)

不動産ソリューションコーナー

Q. 低金利で収益不動産の購入ニーズが高く、1年前に購入した物件(6,000万1棟アパート)が6,500万円ほどで売却できそうなのですが、税務上で注意することはありますか？

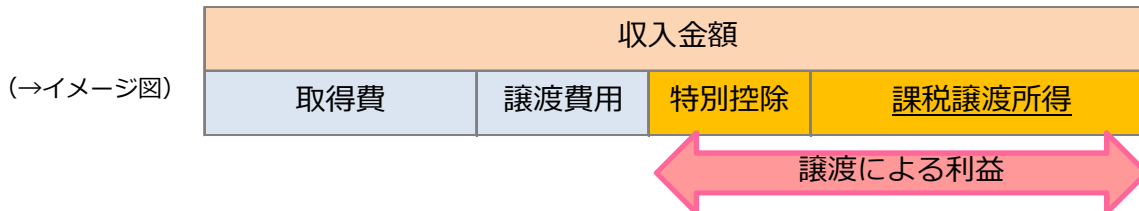
A. アパート等の不動産を売却した際には、譲渡所得として所得税等が課税されます。給与所得などの所得とは分離して計算し、以下のような式で譲渡所得による課税金額を算出します。

【所得金額】

= 収入金額 - (取得費 + 譲渡費用 + 特別控除)

【所得税額】

= 所得金額 × 税率



【所得税率の内訳】

	所得期間	所得税	復興特別所得税	住民税	合計
長期譲渡所得	5年超え	15%	0.315%	5%	20.315%
短期譲渡所得	5年以下	30%	0.63%	9%	39.63%

所有期間により税率が異なります。ちなみに、今回の場合は短期譲渡所得に該当します。長期譲渡所得は、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える場合となります。

①収入金額

不動産の売却時に買主から受け取る金銭です。固定資産税等の精算金も含まれています。

②取得費

土地の場合は、購入代金や購入手数料等の合計額です。

建物の場合は、購入代金・手数料等の合計額から減価償却費相当額を差し引いて計算します。

③譲渡費用

アパートを売るためにかかった費用です。

例：仲介手数料、印紙税

④特別控除

(1) 収用等により譲渡した場合 (2) 居住の用に供している家屋やその家屋とともにその敷地を譲渡した場合 (3) 特定土地区画整理事業等のために土地を譲渡した場合 (4) 特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合 (5) 平成21年及び平成22年に取得した国内にある土地を譲渡した場合 (6) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合

⑤課税譲渡取得

課税の対象となる所得金額です。

譲渡所得にかかる確定申告は、資産を譲渡した日の年の翌年2月16日～3月15日までに行う必要があります。ちなみに、資産を譲渡した日の定義は、原則としてアパートを買主に引き渡した日となりますが、売買契約締結日に譲渡があったものとして確定申告することも可能です。

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