

“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7月号～

管理運営物件入居率

97.50%

2016年6月末 現在

～今月の注目ポイント～

**建物の寿命を延ばす建物診断調査をお勧めします！
相続対策～預貯金を不動産に替える効果～**



FUN × 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 相続相談コーナー

クロダハウス

検索



お世話になります

暑さも厳しさを増して参りましたが、皆様におかれましてはご健勝のこととお慶び申し上げます。さて、先月より弊社主催の賃貸経営セミナー開催の告知をさせて頂いております。先月は第一回目のセミナーを開催させて頂き、沢山の方にご来場頂きました。この場をお借りして御礼申し上げます。

昨今の不動産バブルの影響を受け「賃貸経営の永続か？売却する？」といったセミナーが多く開催されております。確かに今は不動産に関する融資額がバブル期並になっていることで、金融庁等も注視しています。

一方で、福井県の入居率の悪さについても各媒体で目にする機会が多くなっています。弊社では「オーナー様がどのような不動産経営を目指していらっしゃるか」を共有させて頂き、パートナーとしてご協力をさせて頂けるよう努めております。その取り組みの一環としてセミナーを開催致します。7月のセミナーには是非ご参加頂き、一緒に勉強して頂ければ幸いです。



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28年6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。

募集開始から 20日で満室達成！！
月額収入660,000円→975,000円 147%UP！



リノベーション後の様子

◆背景◆

原状回復以外は修繕を行なってこず、築年数が経過するにつれ家賃を下げないと入居が決まらない状況になってしまっていました。

◆取組内容◆

空室の部屋からリノベーションを実施！！

◆結果◆

家賃を3000円～5000円上げ、募集開始から20日で満室になりました。

オーナー	H様	築年数	30年	間取り	3DK→2LDK 1LDK	世帯数	16世帯
賃料	6万円	空室	1世帯	入居率	75%⇒93.7%	対策	リノベーション

スタッフ紹介



氏名	今井 理穂
出身地	神戸市
勤務部署	売買チーム
入社年月	平成27年
休日の過ごし方	アウトドアが好きなので、テニスをしたり釣りをして楽しんでいます。また、飼い猫と遊んで癒されています。
最近嬉しかったこと	沖縄旅行に行って楽しんだことです！
座右の銘	人に優しく、自分に厳しく

ひとこと

不動産売買のことでしたら何でもご相談下さい！

今月のトピックス

賃貸経営セミナー第二回開催！

先月より全3回シリーズの賃貸経営セミナーを開催し、去る6月25日に第一回目を迎えました。お蔭様で23名のオーナー様にご参加頂きました。ご参加頂いた皆様、ありがとうございました。第二回は**7月24日**に開催致します。前回のテーマは「キャッシュフロー経営について」でしたが、今回は**山本税理士**を講師にお招きし、**税務**についてお話し頂きます。また、現在当社にて推奨しているマンションの「**長期修繕点検**」について、修繕する時の注意点やポイントを修繕実例を踏まえてお届けします。必ず為になるセミナーになるかと思いますので、皆様のご参加をお待ちしております。詳しくはクロダハウス福井市店までお問い合わせ下さい。

開催スケジュール

6/25 土 13:00～



講師
山本税理士事務所
山本 準一氏
意外と知らない税金の基本

7/24 土 13:00～



講師
山本税理士事務所
山本 準一氏
意外と知らない税金の基本

8/21 土 13:00～



講師
東村司法書士事務所
東村 陽一氏
家族信託を活用した最新相続対策

下記より、お電話にてお申し込みください。ご予約いただいた方より、順次当セミナーの受講票をお送りさせていただきます。

ゼロから徹底解説！ 先着25名様限定！

賃貸経営セミナー

～第1回～（全3回シリーズ） 完全予約 終了後に個別相談会を行います！

日時会場 6/25 土 福井市西開発 4-202-1 福井県自治会館

参加費 1,000円/1名・1回
3回分一括お申込 2,000円/1名・3回

これだけは知っておきたい！ 賃貸市場動向の賃貸経営対策

人口減少・デフレ時代に到来にむけて賃貸経営で資産を形成する

失敗しない賃貸経営

第1回 (株)船井総合研究所 収入向上
キャッシュフロー改善と資金繰り対策

第2回 山本税理士事務所 節税対策
タックスマネジメントと所得税増加対策

第3回 東村司法書士事務所 出口戦略
資産の世代間移転を見据えた戦略と家族信託～保母・大黒 裕美～

セミナーのお問合せは下記までご連絡下さい。

TEL : 0776-52-3710



株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

建物の寿命を延ばすメンテナンス 計画的に行うことでコストの削減につながります！

全国の賃貸住宅のおよそ60%が築20年以上を経過しているそうです。トラブルがあってから場当たり的に修理しているうちに、思わぬ大問題が発覚する場合があります。そうすると修理にかかる金額も大きくなってしまいます。定期的なメンテナンスを行っている場合に比べ、コスト面でも不利になってしまうことが多いようです。「うちは大丈夫？」そんなオーナー様の声にお応えして建物調査診断を無料で行います。この機会にお気軽にご相談ください！

無料建物調査診断

サービス実施のお知らせ

建物の寿命は？
うちは大丈夫？

そんなオーナー様のお声にお応えして！！

建物調査診断を無料で行います！

結果は
わかりやすいレポートでご報告！

- 建物の劣化情報
- 修繕の目安時期
- 修繕にかかる概算費用
- 等々
- さらに
選ばれる物件のポイントもご報告！

建物調査の具体的な流れ

- 診断お申し込み 裏面FAXまたはお電話にて承ります。
- 懸念事項や課題などお客様へヒアリング
- 外観目視・触診・打診などの調査
- 報告書作成
- 診断結果報告

※調査にあたり費用の負担はいたしません。

安心 精密調査のご相談もお受けいたします！

ご要望を頂いたオーナー様**限定**のサービスとなります

お申し込み
裏面FAXまたはお電話にて、訪問希望日などを お伝えください。

お申込み順に
点検を進めて参ります！

建物診断調査のご案内

建物は長い年月をかけてゆくりと傷んでいきます。傷みの進行に伴い美観・安全性の低下、雨漏りや漏水等の様々な問題が発生します。弊社は建物の現状を知っていただく上でも、無料点検を始めています。皆様の建物維持管理の手助けにお役立てください。

株式会社
住所
電話 - - FAX - - 担当：

●●○	●チョーキング現象：外壁塗料が室外側や酸性雨などで老朽化。はっ水効果減少しています。
●●○	●建物の剥離現象：下地との密着性の低下で発生。下地が出てきてしまう為、新たな傷みのもとになります。
●●○	●サイディングの目地シールが欠落したばかりの状態。放置すれば浸水によってサイディングは外側に反ってしまいます。
●●○	●外壁シールの欠落：外壁材のジョイントの防水シールが割れ落ちた状態。毛細管現象による、浸水がこり、外壁内部へかなりの量の水が入り込んでいることが推察されます。
●●○	●階段張り床シートを剥がし構造部の鉄部を確認。酸化（錆びた）した鉄部が塗装不可能な状態が見えてとれる。部分撤去の後に溶接及び塗装を施す必要があります。

注意： 各部材の劣化や壁の各所に発生するひび割れ等、建物が本格的に傷み始めると思われ、雨漏りや雨水が浸入する恐れがあります。

注意： 傷みも最終段階に入ると、修復が不可能となり部材そのものの交換が必要になります。また、雨漏りが発生した場合は、原因の特定が極めて困難なものとなります。

賃貸住宅の高入居率、資産価値の高い物件の維持、安心安全な住環境づくりをサポートします。

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

家賃は1年間でおおよそ1%の下落傾向が続く。 2016年は物件のリニューアル、収益改善が加速！

前回からお伝えしていますが、全国の家賃の1年間下落率はおおよそ1%。つまり築30年の物件は新築時7万円の家賃が30年後には30%下落した4.9万円になっています。主な原因は供給過剰です。下落率の高い地方エリアで1.3%、下落率の低い東京都内でも1年間におおよそ0.75%換算で下落しています（船井総研調べ）。入居者の入れ替えがあるたびに家賃は下落しますし、退去のたびにリフォーム費用はかかり、更に空室損失が発生してしまいます。

ところが、今年に入ってから既存の物件をリニューアルするための再投資を行う物件が格段に増えています。今の時代、リニューアル工事をしたからといって家賃の大幅アップは期待出来ないというのが現状です。しかし、**何もしなかった場合と比べて家賃下落は止まり、空室期間は短縮し、更には不満による退去が減り入居期間が長くなっています。**時代遅れの間取りや設備の物件が多い中で新築が供給され、何も対策を立てない物件が空室として残ります。しかし、賃貸住宅への住み替え需要は安定していますので、適切なリニューアル投資で入居者ニーズに応えることで、物件価値は向上して、家賃も下げ止まり、物件の収入も向上しているのが実態です。一部屋あたりのリニューアルコストの目安は家賃の2～3年です。このまま放っておいた場合（現状維持）の収支の予測と、再生リフォームした場合の収支の比較を行うことで決断がしやすくなります。

事例で検証してみます。下記の物件は駅から比較的近く人気のエリアですが、設備等の老朽化が進み、空室になると今の家賃では決まらないまま、家賃が下がる一方で、返済が厳しくなっていました。家賃の安さ以外売りが無い物件になっていて、入居者の質も下がり、マナー（騒音）が悪くなっているのが悩みでした。今後の賃貸経営の課題は、「次世代にこのままでは引継ぎできない。今後も借入の返済は続くので、10年後も返済して手残りが出るようにしておきたい。」とのことでした。実施した対策は空室の2室に対して1室あたり130万円、2室合計で260万円のリニューアル工事を実施。これまでの入居者の平均家賃は44,000円でしたが、リニューアルを実施した2戸とも工事中に申込が入り、たまたま家賃も12,000円の大幅アップが出来ました。

リニューアルで家賃を下げ止め、将来を見据えて物件価値を向上する方向へオーナーの意識は変わり始めています！

★身近なオーナーの再生リニューアル実践事例★

<物件概要>

■住所 M県 ■築年 平成9年（築19年） ■構造 鉄筋コンクリート造
■間取り 3DK ■総戸数 12戸

<事業計画：現状（Before&After）>

（単位：円）

	現状	リニューアル後
総戸数	12室	12室
年間平均入居戸数	10室	12室
年間平均入居率	83.3%	100.0%
平均家賃 ※リニューアル後の平均家賃	44,000円	56,000円
収支	①年間家賃収入	5,280,000
	②運営支出	1,056,000
	③借入金利	1,200,000
	④営業純利益(①－②－③)	3,024,000
	⑤元金返済	3,600,000
	⑥税引き前キャッシュフロー(④－⑤)	-576,000
申告後	⑦減価償却(建物)	1,780,000
	⑧修繕費※小額減価償却資産の特例	2,600,000
	⑨経費計(⑦＋⑧)	4,380,000
	⑩課税所得(④－⑨)	-280,800
	⑪納税	186,600
	⑫税引き後キャッシュフロー(⑥－⑪)	499,200

※所得控除、税額控除を考慮していません。

★リニューアル企画をする上でのチェックポイントは左資料の番号①④⑤⑨⑩です。

- ①年間家賃収入への効果は？
(年間家賃収入＝適正家賃×戸数×入居率)
- ④営業純利益への効果は？
- ⑤税引き前キャッシュフローへの効果は？
- ⑨計上できる経費、節税効果は？
- ⑫税引き後キャッシュフローへの効果は？

地域の賃貸市場を理解しているビジネスパートナーとの対策の実行が成功の鍵です。

相続相談コーナー

Q. 相続対策で現預金を不動産に替える場合の効果は？

現預金を不動産に替える・・・節税や分割対策、最近では自己年金づくりとして注目されています。事例でお伝えします。



◆収益の上がる優良不動産を購入する場合◆

現金6,000万円で区分マンションを購入 ⇒ 賃貸へ

※実際は1戸ではなく2～4戸の場合が多いですが、今回はわかりやすい事例を想定。

現金6,000万円 = 相続税評価額:6,000万円



駅から近い分譲マンション 1戸を購入（家賃 20万円/月）



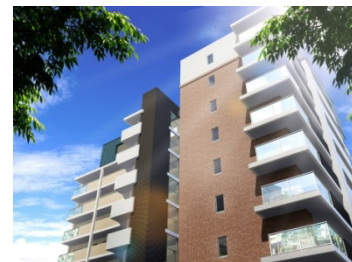
※2～4戸購入の場合、1戸あたり家賃5～10万円/月

【評価額内訳】

建物の評価額:700万円（**貸家評価**）

貸家評価は借家権割合(30%)分を減額

※ $1,000万円 \times (1 - 0.3) = 700万円$



土地(敷地権)の評価額:410万円（**貸家建付地評価**）

※マンション敷地権評価:マンション敷地全体の評価額×敷地権割合 = 500万円

※貸家建付地 : 借地権割合60% 借家権割合30%

※ $500万円 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 410万円$

相続税評価額

▲5,095万円の圧縮

月收入

+20万円増

さらに...

【小規模宅地の特例を利用すると】

敷地権: $410万円 \times (1 - 0.5) = 205万円$

相続税評価額合計:905万円

上記の事例は一つの目安です。資産には、現金・預金・有価証券(株式)・建物・土地など様々なものがありますが、これらを別の資産に変化(組み換え)させることで、資産の収益性を上げたり、節税などを目的として資産の組み換えを検討される方が多いようです。

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）

Q. 平成28年度 税制改正のポイント 「空き家」に係る譲渡所得の特別控除の特例とは？

相続による空き家の発生抑制、地域住民への悪影響の防止を目的として創設された制度です。適用には、

- ①家屋が区分所有建築物でないこと
- ②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- ③相続開始の直前まで同居人がいなかったこと

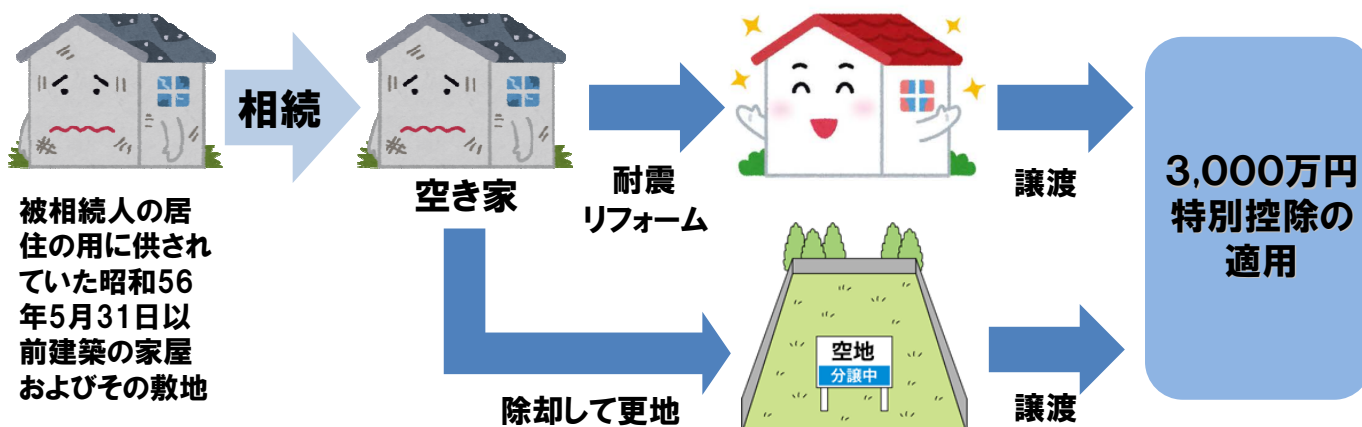
の3つの要件を満たすことが必要です。

適用要件を満たした空き家を相続した相続人が、必要な耐震改修などを施して売却するなど一定の地震に対する安全性に係る規定または、これに準じる基準に適合する場合、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用できます。

平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に一定の要件を満たして売却をした場合に適用します。相続前、相続後、売却時、確定申告時、その他それぞれ適用要件がありますのでご注意ください。

※出所：財務省 平成28年度税制改正

■空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例



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

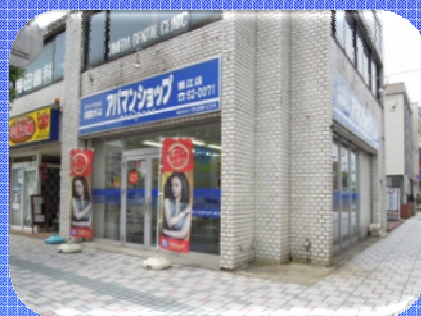
福井支店



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