

“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8月号～

管理運営物件入居率

97.80%

2016年7月末 現在

～今月の注目ポイント～

入居促進のための設備リニューアルとは？！
相続対策～持分と贈与税の違い～



(写真：三国花火)



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

暑い日が続きますが、皆様ご健勝でいらっしゃいますでしょうか。昨今は熱中症のニュースが多く報道されておりますので、どうかお体ご自愛下さい。

さて、去る先月24日に賃貸経営セミナーを開催させて頂きました。沢山のご参加を頂きありがとうございます。今月21日には第3回目のセミナーを開催致します。テーマは「家族信託」です。この制度をご存知の方はとても少ないのではないのでしょうか。相続の遺言に似ているようで少し違う、とても深い制度です。活用する、しないに関わらず知っているだけでも、今後役に立つ制度かもしれません。是非ご参加下さい。



支店長の高橋です

また、賃貸業界では第二の繁忙期に入ってきます。入居者様に選ばれるお部屋作りに取り組まれていらっしゃいますか。何もしないと入居率は下がる時代です。皆様は積極的に勉強され実践されている方ばかりですが、もし周りの方でまだ実践されていない方がいらっしゃいましたら、是非弊社をご紹介頂き、一緒に勉強するきっかけを頂ければ大変有難く存じます。今後とも何卒宜しくお願い致します。

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率97.80%
(平成28年7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 30日で満室達成！！
空室の為、月額収入0円 → 328,000円！



●背景●

年々家賃も下落していき、それに伴い質の悪い入居者も入るようになってしまっていました。原状回復レベルでしか対策を行なっておらずついに入居が**ゼロ**になってしまっていました。

●取組内容●

間取りも変更し全面的な**リノベーション**を実施しました！

●結果●

3万円台の家賃を**6万円台**まで上げ、**満室**にすることが出来ました！！

オーナー	K様	築年数	31年	間取り	2DK→1LDK	世帯数	6世帯
賃料	6万円	空室	0世帯	入居率	0%⇒ 100%	対策	リノベーション

スタッフ紹介



氏名	西田 千聡（ニシダ チサト）
出身地	富山県
勤務部署	不動産事業部
入社年月	２０１５年３月
休日の過ごし方	美味しいものを食べてリフレッシュ しています！！
最近嬉しかったこと	友人からの続々とくる結婚と出産の報告を 聞くことです！
座右の銘	因果応報

ひとこと	沢山の出会いに感謝し、お客様に喜んで頂けるよう精一杯 仕事に励みます！どうぞ宜しくお願い致します。
------	--

今月のトピックス

貸貸経営セミナー第3回開催！

突然ですが、「**家族信託**」という言葉をご存知ですか？

昨今では色々な場所で「相続セミナー」が開催されています。そんな中クロダハウスでは今月21日に福井市自治会館にて賃貸経営セミナーと題しまして「**家族信託**」についての基礎知識を学んでいただける場をご用意させて頂きました。相続や経営、将来子供たちにどのように事業継承をしたら良いか。そんな悩みを抱えていらっしゃる方に役立つヒントがここにあります！是非ご参加下さい。心よりお待ちしております。

開催スケジュール

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。

6/25 土 13:00~



講師
(株)船井総合研究所
松井 哲也
貴社の実態と
キャッシュフロー経営

冬場の「お客様データ」から分かった「12月」最新の質・経営とは？データから読み取る福井市百貨大さんの実態！

7/24 13:00~



講師
山本啓理士 先生
山本 洋一氏
税金の知らない
税金の基本

「でも、不動産賃貸経営をされる方も多いと思いますが、実際どのような税金が控除・軽減になるのかが本当に理解できていますか？」

8/21 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

今注目されているのが家族信託という制度です。セミナーで最新の相続・事業継承対策である家族信託について概要と活用事例をお伝えします。

セミナーのお問合せは下記までご連絡下さい。

TEL : 0776-52-3710

[illegible]



株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

全国で当たり前になりつつある設備のリニューアル 入居を促進し不満による退室を防ぐ！

(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会の発表によると、全国の賃貸住宅で①TVモニター付インターホン②温水洗浄便座③エアコン④シャワー付洗面化粧台⑤シングルレバー混合水栓は、もはや入居者にとって当たり前になりつつある設備になっているとのことです。

また、その他の人気設備としてはインターネット無料やオートロック錠、追い炊き等があげられます。リニューアルのタイミングは、退去時、空室時、入居時、クレーム時です。空室時にお部屋のグレードアップだけでなく、入居中の優良入居者に対しても、耐用年数を超えた設備については設備のリニューアルをしてみてもいいかがでしょうか？

進化する入居者の「これが欲しい」にいますぐ対応！
入居を促進し、退室を防ぐ
最新人気設備は、**コレだ！**

TVモニター付インターホン

不審者を玄関でシャットアウト
訪問者を確認してから対応できるためセキュリティに敏感な女性のひとりに暮らし、ファミリーに人気の設備。留守中の訪問者を録画しておく機能が人気。ワイヤレスタイプもあります。

温水洗浄便座

もはや常識設備のひとつ
温水洗浄便座はあるのが当たり前と思っている人も多く、実際に入居して、「実費でもいいからつけたい！」という人もいます。人によっては最低限必要な設備です。

シャワー付洗面化粧台

外出前の身だしなみに
入居しなくても洗髪などができるのがメリット。洗面ボウルが大きく深い為、水はねが少なく使いやすいのが特徴。女性や学生、ファミリーまで幅広く人気の設備がコレ。

オートロック電子錠

最先端のセキュリティ
365日、24時間ずっと安心。携帯電話でも簡単に操作できる電子キー。専用カードはもちろん、ICチップのついた各種カードでも解錠。パスワード登録でタッチパネルでドアが開けられます。また、携帯電話（おサイフケータイ）をかざすだけでもスマートに解錠できるので、遠方にいるご家族もこれで安心！

3点セットがオススメ
入居促進・継続入居には、ひとつだけでなく、セット設置が人気です。今なら電子錠を加えた4点が流行です。

他にもこんな設備が人気です。

シングルレバー混合水栓

室内物干し

追い炊き

今、長期入居中の優良入居者に一日でも長くお住まいいただき、空室損を最小限化する考え方が当たり前になりつつあります。
現在、満室でいらっしゃるオーナー様も、空室時にお部屋のグレードアップするだけでなく、入居中のお部屋に対しても、耐用年数を超えた設備については人気商品への入れ替えをしてみてもいいかがでしょうか。

出所：(株)船井総研賃貸管理ビジネス研究会 事例

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

人口減少時代は新しいサービス、新しい貸し方へ 物件のリニューアル、収益改善が全国的に進んでいます！

今年閣議決定された「住生活基本計画」では少子高齢化、人口減少等を強く受け止めた計画になっています。住生活基本計画は今後10年の住宅政策の指針となるものです。中でも特徴的なものとして若夫婦・子育て世帯等（世帯年収600万円以下）の住生活と生産性向上を実現する差額家賃の補助などがあります。若夫婦、子育て世帯等の住生活と生産性の向上を実現するステップアップ住宅構想の取り組みの一つです。

また民泊も同様です。欧米を中心に拡がりつつあるシェアリングエコノミー（共有型経済）という概念で、ソーシャルメディアの発達により可能になった、モノ、お金、サービス等の交換・共有により成り立つ経済の仕組みです。具体例で言うと「個人所有の駐車場を時間単位で貸す」「様々な特技をもった主婦が講座に講師登録することで講師として楽器演奏や絵画などを教える」等、様々な分野で拡大しています。

空いている部屋があれば貸していこう！新しい客層へのアプローチ、利用動機付加（入居費用を安くしたい、フリーレントを利用したい、ルームシェア、ペットと住みたい等）という工夫がこれからの賃貸経営には必要ということです。ストックの有効活用策で、使える空き部屋は適正にリニューアルして、将来にわたる資産として活用するということが大切になります。

市場環境が変わっているのに、今まで通りのサービスはナンセンスです。賃貸住宅の平均入居年数が4年の物件は、6年にしていく為の工夫が必要です。退去理由の約25%が不満による退去です。「壊れた設備、時代遅れの設備は素早く修理または交換する」「家賃は適正に修正する」「長く住んでいる入居者にこそサービスすることで長く住んでもらう」等の対策を打っていかねばなりません。また全国の家賃の1年間の下落率は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4.9万円になってしまいます。適正にリニューアルして下落率を0.5%におさえていく取り組みも必要です。これまでの常識にとらわれない新しいサービス、新しい貸し方が今、市場に求められています。

2016年に入り、物件のリニューアル、再生工事が全国的に増えています。将来を見据えて物件価値を向上し資産にする取り組みが加速しています。オーナーの意識も変わり始めています！

新たな住生活基本計画のポイント



少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

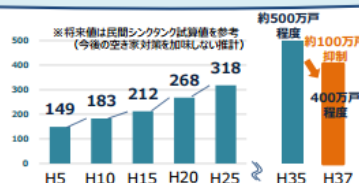
若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定。
- ・ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討。



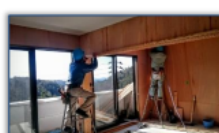
既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・マンションの建替え等の件数として、昭和50年からの累計を約500件とする成果指標を設定。（過去の4倍のペースとなる数値）
- ・「空き家」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を400万戸程度に抑制。
（新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値）



住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- ・「産業」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20兆円市場にすることを旨とする。



出所：国土交通省住宅局政策課

相続相談コーナー

Q. 持分と贈与税についてわかりやすく教えてください。



持分とは、不動産の所有割合のことです。この割合は登記をする司法書士に正しく伝える必要があります。

- 1人で全額出資した場合

出資者の名義

- 2人以上で出資した場合

※諸費用とは

- ・購入代金・設計変更費用（オプションなど）
- ・登記費用・不動産取得税・印紙代
- ・固定資産税等精算金・ローン事務手数料
- ・抵当権設定登記費用

$$\text{その人の持分割合} = \frac{\text{その人の出した資金（ローンを含む）}}{\text{その不動産の購入代金と諸費用}}$$

例えば、3,000万円のマイホームを母が1,000万円、長男が2,000万円出資した場合で、100%息子名義で登記したらどうなるか？

	母 	息子 
①登記上の出資額	0万円	3,000万円
②正しい出資額	1,000万円	2,000万円
③差額(損得)	-1,000万円	1,000万円

母から息子への1,000万円へお金をあげたこと（贈与）になります。税務署から指摘されると、贈与税が課されます。



→親から子へ1,000万円の現金贈与をした場合の贈与税額

- 歴年課税制度【原則】※贈与税の計算期間は毎年1月1日から12月31日までの1年間

$$\text{贈与税額} = (1,000\text{万円} - \text{基礎控除 } 110\text{万円}) \times 30\% - 90\text{万円} = 177\text{万円}$$

※20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた控除額を適用しています。また相続時精算課税制度（2,500万円まで贈与しても非課税）や結婚20年以上ならおしどり贈与（2,000万円までなら申告すれば贈与税ゼロ）などの特例があります。

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. 相続対策、日銀のマイナス金利政策の影響で収益不動産投資市場が拡大していますが、売買する際の注意点は？

●購入の場合は、想定利回りだけで判断しない。

周辺の賃料相場をもとに算出した家賃が入ってくると想定されており、たいていは高めに出ているのが普通です。しかし現状が空き室である場合、本当にその家賃で満室に出来るのかという疑問が残ります。例えば、入居者の入れ替わりが激しいと、そのたびにリフォームや仲介手数料などが必要になり、運営費が高くなります。**想定利回りだけで判断せず、下記の①流動性②収益性③安定性④キャピタルゲイン(含み益) ⑤利便性の5つのポイントをチェックしましょう！**

①流動性

・将来的な切り売りが可能

②収益性

・納税準備金の確保＝使えるお金と残すお金・運営コスト

③安定性

・入居率と家賃相場

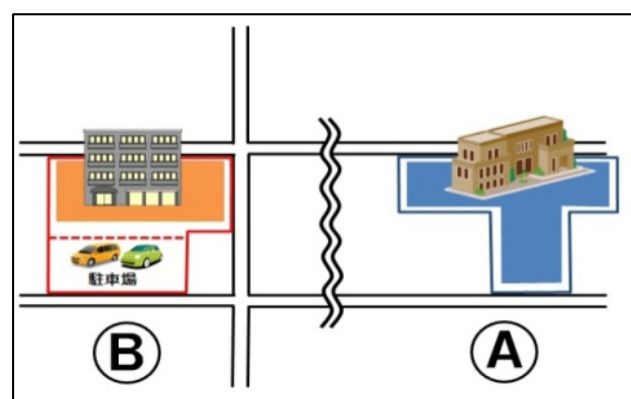
④キャピタルゲイン(含み益)

・相続時の課税評価額の圧縮

⑤利便性

・立地が良い

A 物件or B 物件の購入比較



●売却の場合は、最適なタイミングと販売方法を考える。

一般的な仲介会社等ですと賃貸物件の売買の取引量が少ないので、適正な価格査定やタイミングのアドバイスができません。また一人の担当者が土地や一戸建てなど全てを扱っていることが多いため収益アパートは後回しになることもあります。地域の賃貸物件に精通している賃貸管理会社で、**市況、動向をリアルタイムで把握**でき、**最適なタイミングや価格査定、販売方法をアドバイス**してくれる会社を探しましょう。そのような会社からは、売ったほうが良い、逆に売らないほうが良い、またはリフォームしたほうが良いなどのアドバイスももらうことが出来るケースが多いです。なにより、収益アパートを購入したいという買主様を大量に抱えていますので秘密厳守でスムーズな売却が可能です。

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

