

“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11月号～

管理運営物件入居率

**96.20%**

2016年10月末 現在



～今月の注目ポイント～  
**ローンの借り換えによる物件価値向上**  
**収益不動産の相続時の財産評価の仕方**

(写真：敦賀港イルミネーション ミライエ)

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

寒暖差が激しい時節になりましたが皆様いかがお過ごしでしょうか。この時期は体調を崩しやすいので健康管理には十分にお気を付けくださいませ。

さて、今の時期の不動産賃貸業は「動きの少ない時期」とも言われております。しかし、弊社はこの時期をとっても大切に考えております。なぜならば、目前に迫る「繁忙期」を見据えて、満室にするための戦略を考案する時期だからです。昨今、様々なセミナーがあり皆様は日々勉強されているかとは思いますが。当社はオーナー様にとって一番良い提案を一緒に考え、満室にするためのパートナーになりたいと考えております。沢山ある対策の中で何が一番良い対策なのか。一緒に考えて来年の繁忙期、是非満室にしましょう！

今回のトピックスは対策の一つでもあるリノベーションです。完成後20日で入居が決まった実例です。皆様の賃貸経営の参考にしていただければ幸いです。



支店長の高橋です

## 管理物件入居率地域1番を目指して

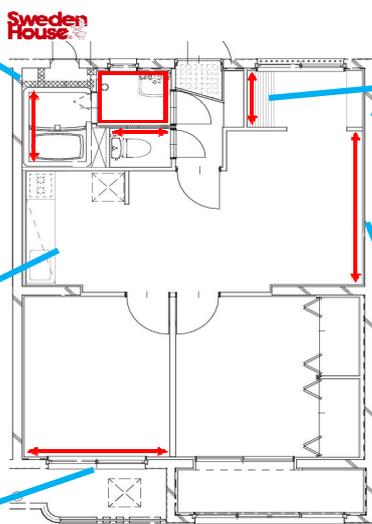
**管理物件 入居率96.20%**  
(平成28年10月末 現在)



**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。

**部屋単位のリノベーションを実施  
完成から20日で申し込み！**



◆背景◆

9室中3室空室の状態でした。

◆取組内容◆

空室対策として1部屋ずつのリノベーション工事を実施。3DKの間取りを2LDKへ変更し、**オリコン満足度1位獲得のスウェーデンハウス**をモチーフとした部屋づくりを行いました！

結果

**完成から20日**で申し込みとなりました。現在、更にもう一部屋工事予定です！

オーナー	a様	築年数	18年	間取り	3DK⇒2LDK
賃料	65,000円	空室	1世帯	対策	リノベーション

## エージェント紹介



(株)クロダハウス福井市店  
支店長 シニアエージェント

名前：高橋勝也 Takahashi Katsuya (34歳)

業歴：12年

保有資格：宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士  
相続支援コンサルタント・不動産キャリアパーソン

Phone：090-7598-7895

Email：k-takahashi@kurodahouse.jp

- 1981年 福井県あわら市に生まれる
- 2000年 京都市にてビジネスを学ぶためビジネスカレッジに入校
- 2004年 宅地建物取引士取得
- 2005年 クロダハウス福井支店入社
- 同年 アパマンショップ福井北店優秀営業マン表彰受章  
年間240契約達成
- 2010年 プロパティーマネジメントリーダー就任
- 2011年 賃貸不動産経営管理士取得
- 2013年 不動産売買事業部設立
- 2014年 クロダハウス福井支店支店長就任
- 同年 情報誌「クロダハウス通信」を創刊する
- 同年 相続支援コンサルタント資格取得
- 2016年 アメリカの不動産を学ぶため、シアトルにて研修受講

～現在取扱高30億2千万円の実績～

### ●高橋のマニフェスト●

私は、従来の「不動産業」ではなく、不動産最先端のアメリカ式エージェントとしてお客様に「幸せ」をご提供できるよう、公明正大な取引を行います。





株式会社 クロダハウス  
福井支店 支店長  
高橋 勝也

## 史上最低金利の今、ローンの借り換えで、 物件価値向上とキャッシュフロー改善を目指す！ ポイントは外壁塗装・リノベ実施の追加融資+期間延長+金利ダウン

ローン借り換えとは、既存のローンを新しいローンに借り換え、金利や融資期間を見直すことで、毎月の支払いを減額させることです。

史上最低金利の今、借り換えによる金利ダウンと返済期間の延長という条件を活かし、外壁塗装や室内のリノベーション費用も同時に借入れることで、「年間のキャッシュフローの改善」と「リノベーションによる物件価値の向上」を同時に実現することも可能になります。例を上げてご説明します。

**背景：金利1.975% 残金2,500万円、返済残5年。**

年間収支はギリギリの為、「雨漏りもひどく外壁塗装も必要、空室2室のリノベーション工事をしたい」が、「お金がなくてできない・・・」という状態。

**実施内容：銀行交渉実施。**

リノベーション実施のための追加融資+期間延長+金利ダウンを実現

→930万円の追加融資+期間延長7年+金利1%へ

(追加融資の内訳=外壁塗装 530万円+リノベーション2戸 400万円)

	【借換え前】	【借換え後】
ローン残高	2,500万円	3,430万円
残り返済期間	5年	7年
金利	1.975%	1%
返済額(月額)	437,920円	422,961円

### ★借り換えのポイント★

- ① 大規模修繕費用+借り換え諸費用を加えた額での融資に成功
- ② 融資期間が延長できたことで、大規模修繕費用を加えた後のローン返済月額が、借り換え前よりも軽減したこと

総返済予定額は、大規模修繕費用を加えた事と返済期間を延長したことから増えていますが、「修繕ができた事」と「返済月額が増えなかった事」が大きなポイントです。更に、リノベーション効果で空室2室の入居が決まることで収支大幅アップ！

ローン借り換えには諸費用がかかりますが、借り換え効果が諸費用より大きければ、借り換えはメリットがあるといえます。

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

## 相続対策やマイナス金利政策が 地域の家賃相場の下落に影響？！ ～賃貸住宅供給増により、空室率上昇、 新築の家賃も下がる傾向に～

ここ数年「貸家」の着工戸数が増加しています。つまり、賃貸住宅の供給が増えているのです。

図表①は、年間の新設住宅着工戸数の推移を示しています。持家と分譲住宅が2013年以降減少から横ばい傾向である事に対し、貸家だけが増加傾向にあり、直近の2015年は37万8,718戸となっています。これはリーマンショックの影響で景気が低迷し、住宅着工も急激に落ち込んだ2009年以降では、最も高い水準です。

昨年1月に施行された改正相続税法の影響に加え、このところの「超」がつく低金利政策が賃貸住宅供給に拍車をかけています。更に将来の不安解消の為、賃貸物件に投資して家賃収入の確保を目的とした不動産投資家が増えていることもあり、アパート建設が急増しています。国交省の住宅着工統計によると、今年はさらに増えており、2016年1～6月（上半期）の新設住宅着工戸数は貸家が8.7%増加しています。

国内人口は2010年をピークに、その後減少を続けています。一方、世帯数は世帯分割による独身勤労者やひとり住まいの高齢者の増加を背景に、2020年まで増加し続けますが、その後は世帯数は減少していくことから、賃貸経営を取り巻く環境は、益々悪化すると予測されます。

【図表① 利用関係別 新設住宅着工戸数年次推移】



「需給バランスはどの程度のものなのか？」

今後の賃貸経営では、賃貸市場の現状を知ることから始めなければなりません。右の図表②は1年間の賃貸住宅の需給バランスのイメージです。年間の賃貸世帯数が約14万に対して、新築の賃貸住宅の供給が40万戸あるということです。要は需要の3倍前後の新築の賃貸住宅の供給があるのです。新しいものが作られる市場の原理から、新築はこれからも一定程度供給され続けます。一方で、賃貸市場からなくなっていく（取り壊される）賃貸住宅は急激に増えるわけではありませんから、世帯数が頭打ちしていく中で供給増を前提とした賃貸経営が求められています。

【図表② 賃貸住宅の需給バランス】



# 相続相談コーナー

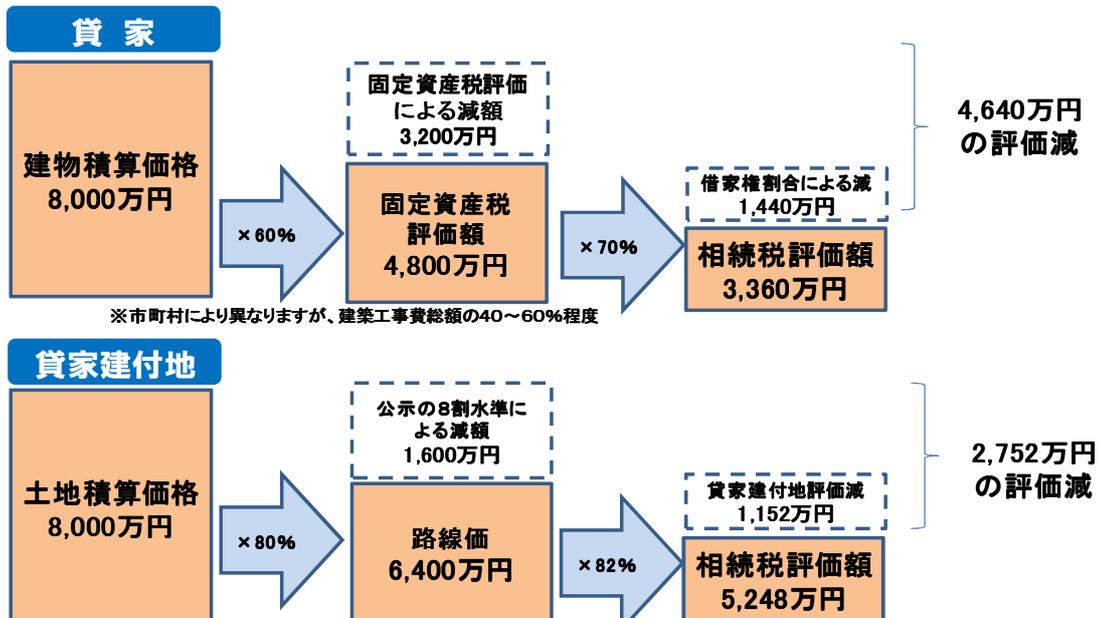
## Q. 収益不動産の相続時の財産評価の仕方は？

相続税法上は「相続財産の評価は時価による」としてはいますが、実際は国税庁の定める「財産評価基本通達」において各種財産の具体的な評価方法が決められています。



貸家の評価額は固定資産税評価額から借家権の評価（借家権割合30%）を引いた額となり、固定資産税評価額×70%です。その貸家が建っている宅地が「貸家建付地」で、貸家建付地は貸家が建っており居住者がいるため、その宅地も勝手に処分できるというものではありません。ですから、この場合は「居住権を考慮した評価額」を差し引いて評価額を出しますので、貸家建付地の評価額＝自用地の評価額×（1－借地権割合×借家権割合）となります。借地権割合は地域によって異なりますが、60%～70%となっているところが多いです。また借家権割合は一律30%となっていますので、この借地権割合と借家権割合の2つの数字をあてはめて考えると、「貸家建付地の評価額＝自用地の評価額×{1－（60%～70%）×30%}」となります。平均すると、人に貸している貸家が建ててある貸家建付地の評価額は自用地の評価額の79%～82%となる傾向にあるようです。

### 不動産の評価の仕方 -収益不動産の評価例-



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. 資産の組み換えの必要性について教えて欲しい。

昨今、資産（地価、家賃等）デフレが続いており、不動産を保有し続けるだけでは大きな時代の波を乗り切ることが出来なくなっています。不動産の価値はその不動産が産み出す収益力によって決まる時代です。資産の組み換えとは、マイホームも含め所有している不動産や金融資産を見直し、その組み合わせを変えることで、資産を守り、増やす対策です。適切な資産の組み換えは、将来の遺産分割対策や相続税の納税資金対策、節税対策にも繋がります。

■資産の組み換えでよくあるパターンをご紹介します。

- ・ 駅から遠い土地を売却し、そのお金を原資に駅近の賃貸アパート・マンション、テナントビルを購入する
- ・ 固定資産税だけを払っている遊休地を売却して、活用しやすい土地に買い換える
- ・ 空室が続いているマンションを売却し、利回りの高い物件に乗り換える

不動産は「収益性の高い不動産」と「収益性の低い不動産」の二つに分けられます。資産の組み換えは、「収益性の低い不動産を処分して収益性の高い不動産を手に入れる」という事が基本的な考え方になります。また、資産の組み換えは収益改善だけでなく、相続対策としても大きな効果が期待できます。

収益性が低かったり、築年数が経過した不動産を持っていると、固定資産税や修繕費などの維持コストがかかるばかりか、相続財産としても相続人に処分の負担を負わせることになってしまいます。売却が難しい不動産を受け継いでも相続人は困るだけですし、分けにくい土地などはいわゆる“争続”の原因になることもしばしばです。一般的に、相続対策の目的は「分割対策」「納税準備」「節税対策」に分けられます。

◎分割対策【遺産分割時のトラブルを防止】

→子供達が遺産を分割しやすいように現金化する。子供達が平等に分けられるように不動産を組み換える。

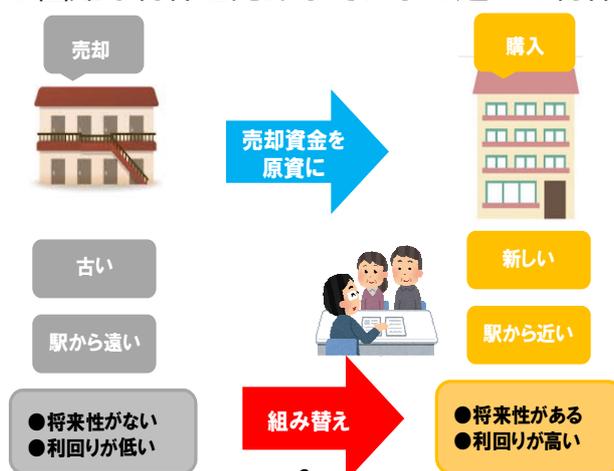
◎納税準備【相続税の納税資金を確保】

→不動産を売却して、そのお金を相続税の納税資金とする。不動産を売却して賃貸物件を購入し、家賃収入を相続税の納税資金とする。

◎節税対策【相続税の減額により負担を軽減】

→不動産の評価減によって相続税を軽減する。「時価>相続税評価額」の資産に組み換えて相続税を軽減する。

その他にも管理のしやすさを優先したり、老後の安心を重視したりする場合があります。例えば、遠方で管理するのが困難な物件を売却して、家の近くの物件を購入するなどです。



# 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