

“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12月号～

管理運営物件入居率

97.10%

2016年11月末 現在



～今月の注目ポイント～
**税とうまく付き合う不動産経営法～計画的な修繕～
不動産の分割方法と注意点とは？！**

(写真：永平寺 除夜の鐘)

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

2016年も残すところ僅かとなりました。師走の時期、皆様いかがお過ごしでしょうか？

おかげさまで、今年1月から発刊させて頂いておりますクロダハウス通信も1年を迎えることが出来ました。一年間発行できたのも、皆様の多大なご支援のおかげでございます。大変感謝しております。

さて、年が明けると「繁忙期」を迎えることとなります。この「繁忙期」での入居付けを失敗してしまい1年間空室になってしまったという方も多いのではないのでしょうか。おそらく殆どのオーナー様が管理会社さんに管理を任せていらっしゃるかと存じます。管理会社によって様々ですが、この時期に是非、満室経営にするためにどうすればよいかを管理会社と相談されることをお勧め致します。きっと、「このまま」にしておくと、結果も変わらないのではないのでしょうか。当社では管理オーナー様を対象に毎年『繁忙期前勉強会』を開催させて頂いております。全国での成功事例をもとに満室経営を目指すべく、オーナー様と共に学びこの時期を成功させるため様々な取り組みを行っております。この時期に何をするか？とても大切だと思います。皆様の成功を願っております。



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97.10%
(平成28年11月末 現在)

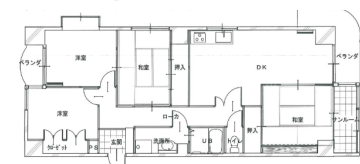


優先順位1 自社管理物件

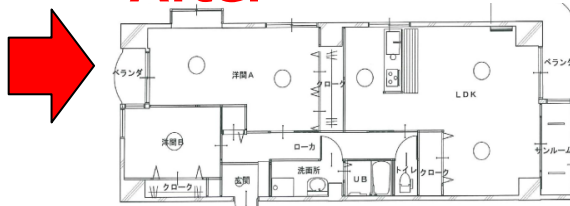
当社では、管理物件を最重要物件として、優先順位は1位でご紹介しています！
入居者募集から退去までの管理はもちろん、長期の安定経営のサポートを目指します。

**部屋単位のリノベーションを実施
完成から30日で申し込み！**

Before



After



**明るくきれいな設備と
使いやすい間取りに！**

◆背景◆
退去時の修繕に多額の費用が掛かるため原状回復をSTOPしました。
4LDKと間取りも大きい為入居希望者の層が昔と変わってしまい入居付けも厳しい状況でした。

◆取組内容◆
空室対策として**1部屋単位のリノベーション工事**を計画。
4LDKの間取りを**2LDKへ変更**。
20畳の対面式LDK・水廻りも一新しました！

◆結果◆
リノベーション**完成から30日**で申し込みを頂きました！

オーナー	K様	築年数	26年	間取り	4LDK⇒2LDK
賃料	74,000円	空室	1世帯	対策	リノベーション

エージェント紹介



(株)クロダハウス福井支店
エージェント

名前：小松 邦訓 kuninori komatsu (30歳)

業歴：8年

保有資格：宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士
二級建築士・二級施工管理技士・応急危険度判定士

Phone：080-6356-2583

Email：k-komatsu@kurodahouse.jp

- 1985年 福井県越前町（旧宮崎村）に生まれる
- 2004年 大学にて建築学を学ぶ
- 2004年 宅地建物取引士取得
- 2008年 (株)クロダハウス 入社
同年 ユーリーマンション事業部にて現場監督を経験
- 2009年 二級施工管理技士取得
同年 アパマンショップ福井北店へ異動 賃貸営業・賃貸管理業務に従事
- 2010年 退去立会い 年間262件を行なう
- 2011年 二級建築士取得
- 2012年 リノベーション事業立ち上げ
- 2014年 宅地建物取引士取得
- 2015年 不動産経営管理士取得
同年 戸建て賃貸営業を始める
- 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 **不動産コンサル10億2千万円・退去立ち合い2000件の実績**

●小松のマニフェスト●

現場監督・賃貸営業・賃貸管理・建築営業の経験を活かし、お客様にとって良きアドバイザーとなり、最善のご提案を致します。





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～ 計画的な修繕で所得税対策 (累進課税制度の税率の調整)と物件価値向上法

<ケーススタディ>

2棟アパートを所有。併せて900万の家賃収入があり、課税所得は400万でした。1棟あたり150万で外壁の塗替え(修繕費)を行う予定です。塗替え費用を除く条件は今後2年変わらないものとして、節税効果を計算してみましょう。

塗替え前の所得税と住民税

1年目	●所得税 400万 × 20% - 42.75万 = 37.25万	●住民税 合計 + 40万 77.25万	税額 2年で
2年目	1年目と同じ	1年目と同じ	154.5万



ケース① 1年目に2棟とも塗り替えた場合

1年目	●課税所得 400万 - 150万 × 2棟 = 100万	●所得税 100万 × 5% - 0万 = 5万	●住民税 合計 + 10万 15万	税額 2年で
2年目	●課税所得 400万 × 20% - 42.75万 = 37.25万	●所得税 100万 × 5% - 0万 = 5万	●住民税 合計 + 40万 77.25万	92.25万



ケース② 2年に分けて塗り替えた場合

1年目	●課税所得 400万 - 150万 = 250万	●所得税 250万 × 10% - 9.75万 = 15.25万	●住民税 合計 + 25万 40.25万	税額 2年で		
2年目	1年目と同じ	1年目と同じ	1年目と同じ	80.5万	②-① -11.75万	塗替え前との差 -74万

所得税の税額速算表

課税所得		所得 税率 %	速算 控除額 万円
超 万円	以下 万円		
	195	5	--
195	330	10	9.75
330	695	20	42.75
695	900	23	63.6
900	1,800	33	153.6
1,800	4,000	40	279.6
4,000		45	479.6

塗替え前の所得税と住民税は77.25万円、2年で154.5万円です。ケース① 1年目に2棟とも塗り替えた場合より、ケース② 2年に分けて塗り替えた場合の方が11.7万円の節税になります。

塗替えによる税額減少による実質修繕費用を抑え、修繕による物件価値向上による将来的に収入増加効果を見込みます。弊社は費用対効果を見ながら、より良い賃貸経営判断をサポートしています。何かございましたらお気軽にご相談下さい。

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

賃貸経営のリスク「天災」に備える ～地震保険で備える復旧費用を検証する～

賃貸経営が持つリスクの中でも、日本だからこそ特に注意したいのが地震災害リスクでしょう。度重なる震災は、その地に住む人々だけでなく、その地にアパート・マンションを持つオーナーにとっても深刻な問題です。今年、発生した熊本地震の事例から地震のリスクと備えを検証します。

下記の2つの物件はいずれも火災保険には加入していました。違いは、地震保険に加入しているか、未加入かという点です。損害レベルはいずれも半壊相当、多額の復旧費用がかかりますが、地震保険加入のBマンションには保険金が支払われました。

<地震保険加入無しAマンション>



- ・火災保険補償額：1億2,000万円
- ・損害レベル：半壊相当
- ・復旧費用：1,200万円
- ・復旧資金：銀行融資

<地震保険加入有りBマンション>



- ・火災保険補償額：1億2,000万円
- ・地震保険補償額：4,000万円
- ・損害レベル：半壊判定（50%）
- ・復旧費用：1,800万円
- ・地震保険入金額：2,000万円
- ・復旧資金：地震保険にて

備えとしては、まずは加入している保険のチェックです。地震保険は「地震・噴火・津波を原因とする火災・損壊・埋没・流出による損害を補償する保険」で「保険金を被災した後の足掛かりにするためのもの」です。

火災保険では地震・噴火などの損害は免責事項となります。また、地震によって引き起こされる火災は、原則として火災保険の補償の対象外とされています。更に、地震発生後すぐの火災だけでなく、地震が発生してから半日くらいしてからの延焼であっても、その損害は基本的に対象外となります。また、地震保険は居住の用に供する建物および家財（生活用動産）以外のものは補償対象とすることが出来ません。火災保険の保険金額の30%～50%の範囲内で地震保険の保険金額を決めることが可能ですが、建物は5,000万円、家財は1,000万円が限度額となっています。そして、地震保険では、保険の対象である建物または家財が全損、半損、または一部損となったときに保険金が支払われます。

全壊	ご契約金額の100%（時価が限度）
半壊	ご契約金額の50%（時価の50%が限度）
一部損	ご契約金額の5%（時価の5%が限度）

* 時価とは、同等の物を新たに建築あるいは購入するのに必要な金額から、使用による消耗分および経年劣化分を控除して算出した金額をいいます。

財務省HPより

Q. 不動産の分割方法と注意点は？



被相続人の相続財産の中に自宅や賃貸アパート等の不動産がある場合、不動産は預貯金のようにきっちりと分割するのが困難なため、非常に高い確率で遺産分割協議が難航します。そのため、相続財産として取扱いの難しい不動産についてよく知っておく必要があります。

不動産の分割方法と注意点は下記の通りです。とかく揉めがちな不動産分割。現預金との違いで、不動産は分割が難しいことが揉める理由の一つです。また、共有は問題の先送りに過ぎません。不動産の色分けを行い、不良不動産の換金処分や組み換えでの早めの分割対策がポイントです。

不動産の分割方法と注意点

①現物分割	(内容) 不動産そのものを 1つずつ分配	事例① 自宅は同居の長男、 賃貸物件は次男が相続する	不動産価値が違うため 法定相続分通りに 分配するのは困難。
②換価分割	(内容) 不動産を売却し、 換金して分割	事例② 賃貸ビルを売却し、 売却代金を兄弟で分配する	不動産譲渡益に 譲渡所得税がかかる。
③代償分割	(内容) 相続財産の価値の差を 埋めるため、差額を現金で 支払う	事例③ 賃貸併用住宅を長男が相続 長男から次男に 代償金2,000万円を支払う	まとまった資金が必要で、 準備が困難。
④共有	(内容) 各相続人で共有する	事例④ 駐車場にしている土地を 兄弟で共有する	権利関係が複雑化する。

※不動産評価の基準時について

遺産分割の際に遺産を相続開始時に溯って評価するとなると、遺産の評価の変動を無視せざるを得ないこととなり、相続人の間に不公平な結果をもたらす可能性が高いことから、実務的には遺産分割時を遺産評価の基準時とします。

例えば遺産として不動産と株式があるとして、相続開始時には共に1,000万円と評価されていた場合、相続開始時を基準とすれば、不動産を相続しても株式を相続しても同じく1,000万円の価値を取得することになります。しかし、遺産分割がなかなか行われず、実際に遺産分割する段階で不動産は値下がりして800万円、逆に株式は値上がりして1,200万円となっていたとすれば、不動産を相続した者は実は800万円の交換価値を、株式を取得した者は同じく実は1,200万円の交換価値を取得することになります。これでは不公平になるので、具体的な遺産分割に関しては「遺産分割時」を基準にします。

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. 相続対策や収益向上対策で中古の投資物件を購入する場合の物件選びの注意点は？

① 広告に表示される「表面利回り」に注意

表面利回りと同義とされやすい用語として「想定利回り」があります。これは不動産会社のチラシや物件情報に使われる言葉です。たとえ空室時であっても、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。しかし現状が空室である場合、本当にその家賃で満室にできるのかという点に疑問が残る場合があります。想定利回りを高く見せるために相場よりも高い家賃で計算している可能性もあるので、こうした数字は鵜呑みにせず実際の家賃相場を調べてみる事が重要です。利回りは後からアップさせるのは難しいので、当初の利回りをできるだけ長く維持するための物件選びを大切にしましょう。

総潜在収入についての考え方 **家賃の引きなおし！**

マンションの現在の入居状況

8.5万円	10万円	9万円	10万円
7.5万円	8万円	10万円	8.5万円
6.5万円	7万円	6.5万円	7.5万円

家賃の引き直し



実際の家賃相場だと・・・

7.5万円	7.5万円	7.5万円	7.5万円
7.5万円	7.5万円	7.5万円	7.5万円
7.5万円	7.5万円	7.5万円	7.5万円

賃貸マンションには、昔から住んでいる人の家賃が高かったり、最近安い家賃で入居した人もいます。

「実際、全室入居者が入れ替わったらいくら貸せるか？(家賃相場)」で計算すると、信頼性の高いキャッシュフローツリーを作ることができます。

↓
現状の家賃で「キャッシュフローツリー」を計算しても将来その通りにならないケースが多い。(あてにならない計画になってしまう)

↓
入れ替えした家賃収入を「総潜在収入(マンションの潜在能力)」と言います。
 $7.5万円 \times 12室 \times 12か月 = 1080万円$

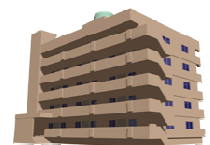
② 同じ家賃収入でも「運営費の高いマンション」を選ぶとお金が残らない。営業純利益をチェック！

2つのマンションの事例



Aマンション

総潜在収入(GPI) : 1,000万円
空室損失 : ▲50万円
運営費(OPEX) : ▲250万円
営業純利益(NOI) : 700万円



Bマンション

総潜在収入(GPI) : 1,000万円
空室損失 : ▲50万円
運営費(OPEX) : ▲450万円
営業純利益(NOI) : 500万円

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