

圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

即実践出来る！全国の入居促進成功事例紹介
平成29年度税制改正の動向について

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 エージェント紹介
- 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

管理運営物件入居率

97.20%

2017年2月末 現在

クロダハウス

検索



ワンストップ不動産
ONE-STOP REAL ESTATE



お世話になります

皆様、まだまだ寒い日が続きますがいかがお過ごしでしょうか。今月は確定申告の時期で大変あわただしい日々をお過ごしかと存じます。

不動産業界は今まさに繁忙期となり、賃貸マンションの入居者確保に忙しい日々を送っております。また、あわせて住宅建築用の宅地や中古の戸建て、一棟売りのマンションも解体お客様が多数いらっしゃいます。今後金利の上昇の可能性がある中、買い急いでいるといった一面もあるように思われます。最近では金融機関の貸し渋りも目立ってきているようです。土地や建物の処分や資産組み換えなどをお考えの方は今がチャンスかもしれません。何かございましたら、弊社にご相談ください。



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29年2月末 現在)



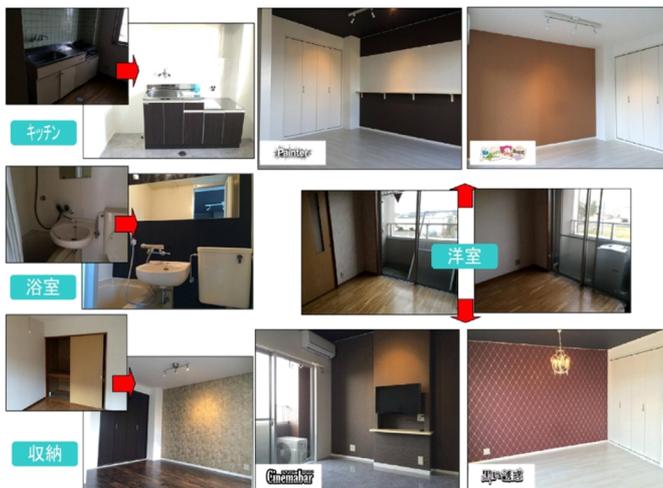
優先順位1 自社管理物件

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180日で満室達成！

月額収入 120,000円⇒455,000円 379%UP

Before



After



◆背景◆
設備もほとんどいじらず、時代に合わせ低稼働になっていった物件でした。埋まっているのはわずか3室という状況でした。

◆取組内容◆
リノベーション&一括借上げを実施しました。賃料もアップできたため、一括借上げを実施しても、収入は大幅な増加となります！対策開始から6ヶ月で満室となりました！！

オーナー	A様	築年数	1987年	間取り	1DK⇒1R	世帯数	14世帯
賃料	30,000円	空室	10世帯	入居率	28.6% →100%	対策	一括借上げ +内外装リノベーション

エージェント紹介



(株)クロダハウス福井支店
シニアエージェント

名前：小西 晴久 Konishi Haruhisa (31歳)

保有資格：宅地建物取引士 二級建築施工管理技士

業歴：10年

Phone：090-7598-7841

Email：h-konishi@kurodahouse.jp

1985年 福井県坂井市丸岡町に生まれる

2004年 金沢市に建築を学ぶためアーキテクチャーカレッジに入校

2005年 株式会社クロダハウス加賀本社（現加賀支店）に入社
同年 福井鋳螺(株)社員寮新築工事の現場監督を担当

2006年 クロダハウス福井支店ユーミー事業部に異動
同年 工事請負総額3.5億円のユーミーマンション新築工事の現場監督を担当

2009年 二級建築施工管理技士取得

2012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

2014年 宅地建物取引士取得
同年 アパマンショップ鯖江店店長就任

2015年 長期修繕事業立ち上げ

2016年 アメリカの不動産を学ぶため、ワシントン州シアトルにて研修受講

平成29年現在 現場監督 ユーミーマンション10棟 請負工事総額12億円
ユニキューブ戸建賃貸 13棟 請負工事総額19億円

●私のマニフェスト●

豊富な現場監督の経験と賃貸営業、賃貸管理業にも従事した事でお客様のスペシャルワンの存在となり、ワンストップのご提案を致します。



賃貸管理コーナー



株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

即実践出来る! 全国の入居促進成功事例紹介

(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会発表による、全国の入居促進事例をご紹介します。今回は4つです。

(1) ショキゼロ賃貸

→初期費用を大幅に抑えることで入居を促進するプランです。

(2) Wifi無料賃貸

→単身者向けで入居者が無料でWifiインターネットを利用できます。

(3) 早割賃貸

→入居時期が先という方に、早期に申し込む事で入居までの家賃を無料にするサービス。

(4) 設備3点セット賃貸

→TVドアホン、温水洗浄便座、化粧台の設備3点を必須とするプランです。

(1) ショキゼロ賃貸

初期費用大幅軽減

ショキゼロ賃貸

最初の費用をなるべく少なくすませたい方にオススメ!!

標準プラン	家賃が70,000円の場合	ショキゼロタイプ
敷金 (賃料の1ヶ月分)	70,000	0
礼金 (賃料の1ヶ月分)	70,000	0
仲介手数料 (賃料の1.5ヶ月分)	73,500	0
初期保証委託料 (賃料の0.5ヶ月分)	35,000	0
火災保険加入料	17,000	15,000
合計額	264,500	17,000

初期費用の合計額 (税別) **32,000**

※70,000円のお家賃なら
火災保険・手数料料の32,000円(税別)からの減額!

敷金0・初期保証委託料0
礼金0・仲介手数料0

(2) Wifi無料賃貸

単身者向けの
人気 NO.1 設備 **WiFi無料** 物件

入居者が無料でWiFiインターネットをご利用できる物件です!

POINT

- ★ どの部屋でもインターネットが無料で使い放題
- ★ スマホの通信速度が快速に!
- ★ 室内の配線が不要!!
- ★ スマホのポケット代が大幅軽減!!

快適のネット生活!

(3) 早割賃貸

SUPER 早得賃貸

スタート!

申込は12月まで
お早めどうぞ!

各エリア
限定数あり

クリスマス キャンペーン

CHRISTMAS CAMPAIGN

最大3ヵ月分の家賃が**無料!**
(11月1日-12月1日-12月)

スーパー早得賃貸
お得で便利!!

住みたいお部屋を今からキープできます!
お申し込みから11月22日までに、入居するお部屋を早割に予約し、キープすることができます。

11月 12月 1月 2月 3月

お申し込み期間
早得賃貸
お申し込み

家賃**無料** 家賃発生

年割(1ヶ月) 新いしきいな
お保証です!

早期ご契約でも家賃発生は3月1日から!

お申し込み 11月22日に3割で
最大50,000円のお得の場合 **165,000円お得!**

(4) 設備3点セット賃貸

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 温水洗浄便座 シャワー付洗面化粧台

Panasonic CLEAN WASH TOSHIBA NORITZ

不要物を玄関でシャットアウト
防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。

もはや有線電話のひとつ
防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。

外出時の身元しるしに
入居してからもお部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。

オートロック電子錠
防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。

他にもこんな設備が人気です。
シングルレバー混合水栓 室内換気扇 遠置き

最先端のセキュリティ
355日、24時間ずっと安心、防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。防犯を徹底して安心できる。お部屋のセキュリティに最新の安心のひとりで、安心できるお部屋。

★ 真実入居中の賃貸入居者に一日も長くお住まいいただき、空室を最小限化する考えが当り前にあります。
現在、賃貸でいらっしゃるオーナー様も、空室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、耐用年数を越えた設備については人気商品への入れ替えをしてみたい方が多いです。

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

住宅着工2年連続増加 昨年96.7万戸 貸家がけん引 大都市以外の地方での伸び率11.5%増 賃貸物件の収益を最大化させる戦略的な家賃設定のススメ

国土交通省は1月31日、2016年の新設住宅着工戸数が前年比6.4%増の96万7232戸と発表しました。2年連続のプラスで、消費増税前の駆け込み需要があった2013年以来の高い水準となりました。相続税の課税強化や低金利を背景にした貸家着工が全体の伸びをけん引しました。

種類別にみると、持ち家が3.1%増、貸家が10.5%増、分譲住宅が3.9%増。分譲住宅のうちマンションは0.9%減りました。貸家は41万8543戸と8年ぶりの高水準で相続税の節税目的に加え、日銀のマイナス金利政策を受け資産運用のためにアパートを建てる動きが地方にも広がりました。貸家の地域別では大都市圏以外の「その他地域」の伸び率が最も高く11.5%増、床面積30平方メートル以下のワンルームタイプが増えています。今後、世帯数増もあたま打ちになりますので「着工戸数の実績値分」の賃貸住宅が淘汰されていくことになります。

そこで、今回は家賃の見直しの考え方についてお伝えします。

家賃を下げることはオーナーとしてはやりたくないことです。ただ、空室理由の調査や募集条件を工夫しても空室が埋まらない場合は、そもそもの家賃の価格設定に無理がある場合が多くあります。しかし、今の家賃にこだわるあまり、結果として物件全体での収入を下げている賃貸物件は意外にも多いです。物件の家賃収入が最大化する家賃設定を考えていきたいところです。何カ月も空室のままで募集を続けるよりは、適正家賃にして数カ月以内に部屋を埋めたほうがベターです。



家賃5万円の部屋で3年間の収益を例にします。
単純化するために広告費は省き、家賃のみの収益で考えてみます。

◆1年間空室の後に決まった場合

・・・5万円×(36カ月-12カ月分の空室)=120万円 平均の実質家賃は3.33万円です。

◆家賃を5千円下げて2カ月後に決まった場合

・・・4.5万円×(36カ月-2カ月分の空室)=153万円 となり、家賃を5千円下げても、153万円-120万円=33万円のプラスが期待でき、平均の実質家賃は4.25万円になります。

あくまで計算例であり、どのくらい空室期間が続くのかを考慮しないといけません。家賃を下げると既存の入居者の家賃も下げないといけなくなるので、家賃を下げないオーナーがいます。しかし、設備投資をしないで家賃を維持しようとするのは難しいのが現状です。下げても決まったほうが機会損失がなく収益にプラスが出る場合が多いですし、出た収益を物件の再生に投資することで物件の価値も向上し、節税にもつながります。収益の根幹をなす家賃の見直しはしたくないのは重々わかりますが、適正家賃もしくは、それより下げていかないと決まりにくくなっているのが実態です。新設着工戸数の実績値分の賃貸住宅が淘汰される時代においては「いつかは決まる」という市場ではなくなっています。

フリーレントなどの条件設定の変更やネット無料や宅配ボックスなどのプラスアルファか？
本質的に物件の価値を向上させるリノベーションをするのか？
あえて家賃を下げて稼働率を上げるのか？
物件の収益を最大化させる戦略的な家賃設定という考え方も必要な時代です。

相続相談コーナー

平成29年度税制改正の動向を教えてください！

平成29年度税制改正大綱が平成28年12月8日に発表されました。不動産、相続及びその他主要な改正項目は以下のとおりです。

資産税

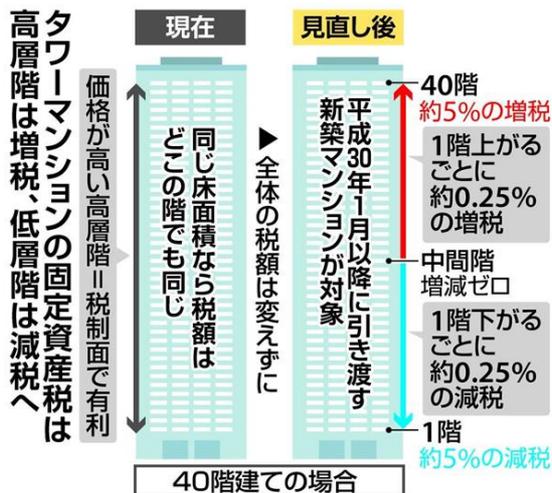
固：固定資産税 取：不動産取得税 登：登録免許税 法：法人税 所：所得税 相：相続税 贈：贈与税 住：住民税

見直し

【1】居住用超高層建築物に係る課税に見直し(固・取)

高さ60mを超える居住用超高層建築物（タワーマンション）に係る固定資産税および不動産取得税について、各区分所有者に按分する際に用いる当該各区分所有者の専有床面積を、実際の取引価格の傾向を踏まえて補正する旨の見直しをした。

これは、階層の差異による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するために行われ、階層別専有床面積補正率（1階を100とし、階が1つ上がるごとに、これに10を39で割った数を加えた数値）を採用することとしている。平成30年度から新たに課税される物件が対象となる。ただし、平成29年3月31日以前に売買契約締結された住戸を含む場合は除かれる。



出典：産経ニュース 2016.12.8

延長

【2】登録免許税の軽減の適用期限延長(登)

現行制度（平成29年3月31日まで）	平成29年4月1日以降
①土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減税率	①適用期限を 2年間延長
②住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減税率	②適用期限を 3年間延長

見直し

【3】特定事業用資産の買換え特例の適用期限の延長（法・所）

特定事業用資産を買換えの場合等の課税の特例について適用期限を3年間延長する。ただし、①市街化区域又は既成市街地等の内から外への買換え、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換え、③船舶から船舶への買換えについては、一部見直しが行われている。

見直し

【4】広大地の評価方法の見直し（相・贈）

現行制度	平成30年1月1日以降
広大地の評価について、 <u>面積に比例的に減額する評価方法</u> を採用している。	広大地の評価について、 <u>各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法</u> に見直しとともに、 <u>適用要件を明確化</u> する。

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）

相続相談コーナー

見直し

【5】相続税の物納に充てることが出来る財産の順位について（相）

現行制度	改正時期未定
国債・地方債・不動産・船舶が第一順位とされている。	現行制度の第一順位の国債・地方債・不動産・船舶に加えて 上場されている株式・社債・証券投資信託等の受益証券 についても同順位に引き上げるものとされた。

見直し

【6】外財産が相続税の課税対象外とされる要件の見直し（相・贈）

現行制度（平成29年3月31日まで）	平成29年4月1日以降
日本国籍を有していても被相続人及び相続人等が相続前5年以内に日本に一度も住所を有していない場合において、国外財産については、相続税及び贈与税の対象外となる。	日本国籍を有していても被相続人及び相続人等が 相続前10年以内に日本に一度も住所を有していない場合 において、国外財産については、相続税及び贈与税の対象外となる。

資産税以外

見直し

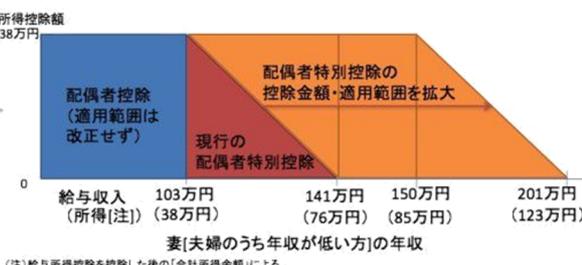
【7】配偶者控除及び配偶者特別控除の見直し（所・住）

平成30年分以後、配偶者特別控除額38万円が適用できる給与収入による年収が現行の105万円未満から150万円以下に引き上げられる。また、年収おおむね201万円まで、控除額が段階的に減るものの、配偶者特別控除の適用が拡大される。配偶者特別控除は従来通り合計所得金額が1,000万円（給与収入なら1,220万円）を超える合計所得金額の納税義務者は適用できないこととしているが、今回の改正で配偶者控除についても配偶者特別控除と同様に合計所得金額が1,000万円（給与収入なら1,220万円）を超えると適用できない。また、改正後の配偶者控除及び配偶者特別控除は、合計所得金額が900万円超1,000万円以下（給与収入なら1,120万円超1,220万円以下）は段階的に減少することとなる。個人住民税については、平成31年以後から適用される。

夫（夫婦のうち年収が高い方）の年収

妻（夫婦のうち年収が低い方）の年収

妻（夫婦のうち年収が低い方）の年収に応じた配偶者特別控除の額



配偶者のパート収入	配偶者控除額	配偶者特別控除額
103万円以下	38万円(33万円)	-
103万円超105万円未満	-	38万円(33万円)
105万円以上110万円未満	-	36万円(33万円)
110万円以上115万円未満	-	31万円(31万円)
115万円以上120万円未満	-	26万円(26万円)
120万円以上125万円未満	-	21万円(21万円)
125万円以上130万円未満	-	16万円(16万円)
130万円以上135万円未満	-	11万円(11万円)
135万円以上140万円未満	-	6万円(6万円)
140万円以上141万円未満	-	3万円(3万円)
141万円以上	-	-

(注)給与所得控除を控除した後の「合計所得金額」による。
この図表では妻[夫婦のうち年収が低い方]の年収による配偶者特別控除の控除額の縮小は考慮していない。
(出所)自由民主党・公明党「平成29年度税制改正大綱」をもとに大和総研作成

(注)給与所得控除を控除した後の「合計所得金額」による。
この図表では夫[夫婦のうち年収が高い方]の年収による配偶者控除・配偶者特別控除の所得制限は考慮していない。
(出所)自由民主党・公明党「平成29年度税制改正大綱」をもとに大和総研作成

出典：大和総研

出典：都税Q&A | 東京都主税局

不動産ソリューションコーナー

低金利になると収益不動産の値段が高くなる理由は？

例えば、三井不動産など不動産大手3社も2016年4～12期にそろって過去最高の連結経常利益を確保していました。日銀のマイナス金利政策による金利低下で不動産相場が押し上げられ、**保有物件の売却利益が膨らんだことが大きいようです。**

では、なぜ超低金利になると不動産相場が押し上げられるのでしょうか？

それは、低金利になると運用が難しくなり、投資マネーが比較的高利回りの不動産関連の金融商品にシフトするためです。この結果、不動産相場が押し上げられ歴史的な高値で不動産を売却できるようになります。

更に、ローン金利も低下したことで買いやすくなり、追い風になっています。低金利になると収益不動産の価格が高値になり、売却のチャンスとなります。これからも収益不動産は金融政策の影響を強く受けるため、中長期的な先行きの見通しを見守っていきたいですね。



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