

圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

民泊法案(住宅宿泊事業法案)の閣議決定
小規模宅地等の特例を利用した税額軽減について

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

96.20%

2017年4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

いつもクロダハウス通信をご愛読頂き誠に有難うございます。業界としては春は繁忙期となり、とても忙しい時期となっております。皆さまはこの春をいかがお過ごしでしょうか。

当社はおかげ様で仲介・売買・建築と当社の強みをフルに生かした活動が出来ました。このような活動が出来たのも皆様お一人お一人のサポートあっての事でございます。改めて心より感謝を申し上げます。

さて、今月号はなんと皆様の熱いご要望にお応えして金沢エリアにも配信されております。金沢にお住まいの方は、初めて見られる方も多いかと思いますが、当社は数年前からこのような通信を無料で配信しております。今回、金沢エリアに関しての面白い情報を掲載しております。何卒ご愛読の程よろしくお願い致します。



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96.20%
(平成29年4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35日で満室達成！

月額家賃 240,000円 ⇒ 475,000円 197%UP



背景

築30年超（当時）退去にあわせある程度の工事はしていたものの、入居より退去が増え、いつも間にか入居率は常に3割程度。

『賃貸経営の転機』

セミナーをきっかけにより資産を増やす為の賃貸経営に転向。将来を考えた節税対策へ！

取組内容

やるとなったら、“一気に”とりいれる。内装も複数パターンでお客さんが選べる仕様に！

結果

すべての部屋を異なるコンセプトにする事で、単身からファミリーまで幅広く支持を受けました。退去待ちが出るほどの物件に！

コンセプトの異なるLDK

オーナー	S様	築年数	32年	間取り	3DK→1LDK・2LDK		
賃料	63,000円	空室	12世帯	入居率	33.3%→100%	対策	チョイス

エージェント紹介



(株)クロダハウス鯖江支店
エージェント

名前：渡邊 新司 Shinji Watanabe (33歳)

業歴：9年

保有資格：宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士
コンピューター利用技術2級・情報処理2級

Phone : 080-6351-5285

Email : sabae@apamanshop-fc.com

1984年 福井県吉田郡永平寺町（旧松岡町）に生まれる

1999年 北陸高等学校入学（陸上競技推薦入学）

2002年 金沢星稜大学入学（陸上競技推薦入学）

【競技成績】日本陸上競技選手権予選会 福井エリア 400m 400mH（優勝）
北陸エリア 400m（2位）

2007年 (株)クロダハウス 入社

同年 RC住宅の営業と現場・北陸スウェーデンハウスの現場を学ぶ

2008年 アパマンショップ敦賀店へ異動 賃貸営業・賃貸管理業務に従事

2010年 年間仲介件数 148件達成

2012年 不動産投資をして賃貸経営を始める（ユニキューブ）

同年 自ら満室にし賃貸経営を安定させる

2014年 宅地建物取引士取得

2016年 アパマンショップ鯖江店へ異動

同年 不動産経営管理士取得

同年 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28年現在 不動産コンサル1,500万円・仲介料総額6,000万円

●私のマニフェスト●

出会った方から「ありがとう」と言って頂けるために、常にベストを尽くす事、
一つに拘らず最適なお提案を致します。





株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

民泊法案(住宅宿泊事業法案)の閣議決定

民泊に関しては、旅館業法違反の問題、近隣住民とのトラブル等が社会問題となっていました。しかし一方で、外国人の訪日旅行者による民泊の利用は右肩上がりになっている状況であるため、国による早急な対策が求められていました。このような状況下で、政府は2017年3月10日、民泊法案（正式名称は「住宅宿泊事業法案」といいます）を閣議決定しました。

民泊法案の概要は下記の通りです。

【民泊事業についての制度創設】

◆知事への届出義務

民泊事業(住宅に人を宿泊させる事業)を行おうとする者は、都道府県知事への届出が必要になります。届出をすることによって、旅館業法の適用除外となりますが、届出をしないと旅館業法違反となる可能性があります。

◆年間提供日数の上限

民泊事業の年間提供日数は180日(泊)とするとされています。

なお、地域の実情を反映する仕組みとして、各地方自治体が条例で上限日数を下げることができるものとされています。

◆適正な遂行のための措置

民泊事業の適正な遂行のための措置として、衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等を行うことが義務付けられます。

◆家主不在型は管理業者への委託義務

家主が不在の状態为民泊事業をする場合には、民泊管理業者に、衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等の措置を委託することが義務付けられます。

◆民泊管理業の登録制度の創設と民泊管理業者の登録義務

民泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けることが必要となります。

登録を受けずに民泊管理業を営んだ者には、1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、またはこれを併科するものとされています。

◆民泊管理業者による書面交付義務

民泊管理業者は、委託者と管理受託契約を締結しようとする時は、契約内容について書面を交付して説明し、契約を締結したときも契約内容について書面を交付することが義務付けられます。

政府によれば、民泊法案は今国会での成立を目指し、早ければ2018年1月にも施行するものとされています。

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

2016年の貸家の新設着工件数41.8万件 借り手市場に対応するリフォーム費用の 修繕費と資本的支出の区分について

2016年の貸家の新設着工件数も41.8万件を超え、リーマンショック後8年ぶりの高水準です。今年の1～3月の賃貸市場の繁忙期には全国で新築物件の大量供給があり、大きな影響を与えました。

借り手市場の今、アパートやマンション経営における差別化は基本的にリフォームです。もちろん、サービスの行き届いた様々な管理や清掃等も当然必要ではありますが、今の入居者ニーズに合わせた物件の価値向上への取り組みは、必要不可欠です。今回は、よくオーナー様から質問をいただく修繕費と資本的支出の区分についてお伝えします。**いずれにしてもリフォーム工事は短期、長期の違いはあれ、かけた金額は同じく費用化できます。情報をしっかり集めて戦略的に活用しましょう！**

まず、修繕費の大原則は2つあります。1つ目は、1回の修繕の支出が20万円未満であること。2つ目は、通常の維持管理のために支出する補修費用であることです。また、この原則に外れていたとしても、周期がおよそ3年以内であると修繕費として処理できます。外壁塗装工事に300万円掛かった場合、工事の内容次第ですが、全額修繕費に計上する事が出来ます。**資本的支出と修繕費の区分は支出金額の多寡ではありません。**実質判定するものです。塗装工事は建物の通常の維持管理に必要な修繕です。外壁屋根防水美装工事でも、塗装剤として特別に上質な材料を用いたものでなければ、修繕費に該当します。しかし、通常の工事金額相場から、かけ離れた金額でない事がポイントです。

システムキッチン等の水回り取替工事も、工事内容により経理処理は異なります。

〔修繕費になる場合〕

既存の台所や浴室設備の一部を補修、交換した場合は、居住用機能を回復させる目的があったとして修繕費として認められます。取替の場合は機材の単価と取り付け費で判断します。

〔資本的支出になる場合〕

既存の各設備等を全面的に取り壊し、新たなキッチン及びユニットバスを設置した場合。賃貸物件の価値を高め、その耐久性を増すことになる為、資本的支出となります。

判断が付き辛い場合は、国税庁通達のフローチャートに当てはめて判断していきます。特にリフォーム工事は経費化するために**工事内容を明細にして出させましょう。一つの金額が小さいほど、経費化できる可能性は高まります。**更に、青色申告者の場合、**少額減価償却資産の特例**を使うと、**取得価額30万円未満**である減価償却資産を取得した場合、**年度合計額300万円**まで即時損金処理することができます。処理ができるものでも、税理士能力・見解によって処理していない場合がありますので注意が必要です。



相続相談コーナー

Q. 小規模宅地等の特例を利用した税額軽減についてわかりやすく教えて！



「小規模宅地」においては、現在では以下の評価が受けられます。

(A) 自宅の敷地で、父親と同居していた母親や子供が相続した場合に相続税評価額は80%減額となります。この特例の適用となる面積の上限が平成27年から、240㎡から330㎡に拡充されました。(B) 店舗などの事業用地については400㎡まで80%の軽減になります。さらに、(C) アパートマンションなどの不動産貸付用の敷地は200㎡まで50%の減額となります。

A. 特定居住用宅地 330㎡ : 減額割合80%

被相続人の配偶者が取得(無条件)

被相続人の同居親族が取得し、申告期限まで保有かつ居住継続

B. 特定事業用宅地 400㎡ : 減額割合80%

被相続人等の事業の用に供されていた宅地を取得(相続or遺贈)

その事業を申告期限までに承継し、保有かつ事業を継続

C. 貸付事業宅地等 200㎡ : 減額割合50%

不動産貸付業・駐車場業、自転車駐車場業(注:建物や構築物の敷地であること)

被相続人等の事業の用に供されていた宅地を取得(相続or遺贈)

その事業を申告期限までに承継し、保有かつ事業を継続

面積の限度の算出方法

$$A \times 200 / 330 + B \times 200 / 400 + C \leq 200\text{㎡}$$

【注】上記A、Bは、平成27年1月1日より、完全併用可能

Cに適用しない場合の限度面積: 730㎡

居住用宅地と事業用宅地を所有している場合、従来は、どちらか一方の選択でした。しかし、平成27年からは、居住用330㎡と事業用400㎡を併用できるようになったため、80%減額される面積が、730㎡まで拡大になりました。なお、貸付用宅地は200㎡は現行通り、按分が必要になります。



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)

不動産ソリューションコーナー

2016年のアパートローン融資額過去最高の3.78兆円 売る理由、買う理由は？

日銀によると2016年の全国の不動産融資は、前年から15%増の12兆円を超え、統計のある1977年以降最高でバブル期も上回りました。アパートローンも同じく、前年から21%増の3.7兆円を超え、2009年の統計開始以来最高に達しています。



理由としては、2015年の税制改正で相続税の課税対象が広がったことによる相続対策が進んだこと。そしてマイナス金利で金融機関の貸出先がアパート融資に動いたこと。資産デフレとマイナス金利の中、不動産投資市場が拡大したこと等が挙げられます。

多くの方が売り時だと思う理由は「収益不動産などの購入希望者が多く価格が上昇している」「サラリーマン投資家なども増え、需要が拡大し、買い意欲が高い」「買い手側が融資を受けやすい」などが挙げられます。

対して、買い時だと思う理由は「金利が低い」「融資を受けやすい」「他の投資商品と比較して安定している」「中古は投資価格が抑えられる」などが挙げられます。

売買の相談のタイミングは下記の通りです。市況も大事ですが、将来を見据えたライフプランの中で考えていくことが大切です。もし1つでも当てはまるオーナー様がいらっしゃいましたら、お気軽にご相談下さい。

①収益が下がってきた

建築当時とのシミュレーションが違う、このままでは…

②建物が古くなってきた

修繕費用がかさむようになった、そろそろ大規模な修繕、設備への交換が必要…

③相続を受けた

相続を受けたがどうしよう。相続税はどれくらいかかるの？安心して売却したい…

④賃貸アパート、マンション経営が億劫になってきた

そろそろ趣味や旅行に専念したい…

⑤借入返済が負担に

借入が残っていても売れるの…？？

⑥ゆとりある生活資金づくりに

3棟のうち1棟を…

⑦将来売却したい

今すぐでは考えてないけど、相場は知っておきたい…



店舗紹介



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