

圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

経年劣化が住宅賃料に与える影響とその理由
平成29年度の税制改正での広大地評価の見直しについて

今月の主な内容

- P,1 お世話になります
- P,1 エージェント紹介
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 パートナー事務所ご紹介
- P,7 クロダハウス商品のご紹介
- P,8 クロダハウス商品のご紹介
- P,9 イベントスケジュール
- P,10 売却物件に関して

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

FUN × FANS



**kuroda
house**

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。今月号よりクロダハウス通信は全12ページにリニューアルしてお届けいたします。新しく司法書士先生のページを設け、オーナー様に有意義な情報をお送りしていきます。我々クロダハウスは◆ワンストップ不動産◆として、賃貸仲介、管理・不動産売買・資産活用のプロとして活動しておりますが、今月号から当社クロダハウスの事業紹介ページも追加してお送りします。クロダハウスは北陸3県に事業所を構え、住宅事業も行っております。皆様よくご存じの「スウェーデンハウス」や「オーガニックハウス」をはじめ、資産活用物件などたくさんの商品をご用意してお客様よりご愛顧いただいております。ワンストップ不動産のクロダハウスにぜひご期待ください。



支店長の高橋です

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)

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
- 2006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
- 2005年 クロダハウス福井支店ユーマー事業部に異動
- 同年 工事請負総額3.5億円のユーマ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 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28年現在 現場監督

ユーマーマンション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。



株式会社 クロタハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

賃料下落率 東京都内で年換算平均0.75%！ 経年劣化が住宅賃料に与える影響とその理由

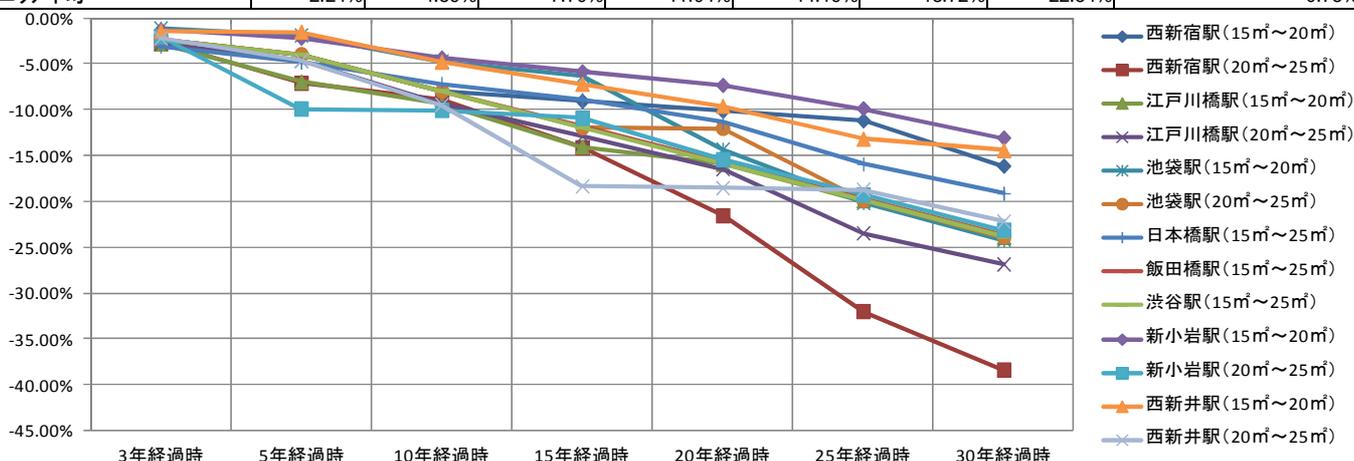
(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会調べでの賃貸住宅の経年による賃料下落率を東京都の実際のデータを基に紹介します。以下その抜粋になります。

賃貸マンションの賃料には、築年数が経過するにつれて物件の競争力が低下していき、賃料に下げ圧力がかかる特性（経年劣化）があります。

東京23区の8駅を抽出し、駅徒歩10分以内の賃貸マンションを対象に、平米数別（15㎡以上20㎡未満、20㎡以上25㎡未満の2区分）×経年数（7区分）で大手不動産ポータルサイトの募集事例データ（1209室 2016年）を用いて、経年が賃料に与える影響を分析した結果（図表1参照）、エリアや区分による違いはありますが、**東京都の経年劣化が賃料に与える影響は年率平均に換算すると概ね△0.75%前後**。東京23区においては、賃料が安定しているように見えても、**実際は常に賃料下落リスクにさらされている**と言えます。これは、コンスタントに需要増を上回る新規供給が行われる中で、できるだけ新しい物件に入居したいという需要層の意向の現れです。**全国の家賃の1年間の下落率はおよそ1%**。下落率の高い地方エリアで**1.4%**（船井総研調べ）。もちろん家賃は経年だけで決まるわけではありません。地域の動態や物件供給バランスに左右される部分も大きいですし、立地や条件に影響を受けます。しかし、今後も全国的に需要増を上回る新規供給数が予測される中では、経年劣化による賃料の下落リスクを前提とした賃貸マンション、アパートの運用・管理が重要です。将来を見据えて資産価値の上がる提案を強化して参ります。

【図表1 東京都内 エリア別1㎡あたりの賃料下落率推移】※船井総研調べ

| | 3年経過時 | 5年経過時 | 10年経過時 | 15年経過時 | 20年経過時 | 25年経過時 | 30年経過時 | 1年あたりの平均下落率 |
|----------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| 西新宿駅(15㎡~20㎡) | -2.41% | -4.02% | -8.03% | -9.09% | -10.14% | -11.20% | -16.15% | -0.54% |
| 西新宿駅(20㎡~25㎡) | -2.69% | -7.11% | -8.96% | -14.13% | -21.56% | -31.99% | -38.39% | -1.28% |
| 江戸川橋駅(15㎡~20㎡) | -2.81% | -6.96% | -9.35% | -14.03% | -15.95% | -19.93% | -23.92% | -0.80% |
| 江戸川橋駅(20㎡~25㎡) | -2.80% | -4.67% | -9.34% | -12.91% | -16.48% | -23.47% | -26.86% | -0.90% |
| 池袋駅(15㎡~20㎡) | -1.14% | -1.90% | -4.70% | -6.37% | -14.34% | -20.17% | -24.20% | -0.81% |
| 池袋駅(20㎡~25㎡) | -2.39% | -3.98% | -7.97% | -11.95% | -12.03% | -19.92% | -23.90% | -0.80% |
| 日本橋駅(15㎡~25㎡) | -3.09% | -4.84% | -7.17% | -8.95% | -11.40% | -15.96% | -19.15% | -0.64% |
| 飯田橋駅(15㎡~25㎡) | -2.37% | -3.95% | -7.90% | -11.85% | -15.80% | -19.75% | -23.70% | -0.79% |
| 渋谷駅(15㎡~25㎡) | -2.38% | -3.97% | -7.94% | -11.91% | -15.88% | -19.85% | -23.82% | -0.79% |
| 新小岩駅(15㎡~20㎡) | -1.31% | -2.18% | -4.36% | -5.85% | -7.34% | -9.88% | -13.08% | -0.44% |
| 新小岩駅(20㎡~25㎡) | -2.02% | -9.91% | -10.07% | -10.94% | -15.43% | -19.28% | -23.14% | -0.77% |
| 西新井駅(15㎡~20㎡) | -1.44% | -1.53% | -4.81% | -7.22% | -9.63% | -13.21% | -14.44% | -0.48% |
| 西新井駅(20㎡~25㎡) | -2.22% | -4.65% | -9.46% | -18.35% | -18.54% | -18.73% | -22.20% | -0.74% |
| 全エリア平均 | -2.24% | -4.59% | -7.70% | -11.04% | -14.19% | -18.72% | -22.54% | -0.75% |



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

供給過剰市場を生き抜く、設備投資の意思決定法 ～小さな変化（投資）を積み上げる！～

2016年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。借り手市場の今、**築15年以上のアパート、マンション経営における差別化は基本的にリフォーム、リノベーションです。**今回は設備投資の決断をどう考え、どう決めるのかについて、「経営」という視点でお伝えします。

●経営は「決断」の連続です。

「設備投資をしなければと思っているんですけど、決めるタイミングがわかりません」という声をよく聞きます。設備投資に関して、決断は不可欠な力と言えるでしょう。「決断しない人」は「決断をしない」という決断をしています。「リスクが怖いから、設備投資はしない」という決断は「リターンを得る機会を捨てる」という決断でもあります。今まで通りということは、何も変える必要はありませんが、結果も今まで通りです。未来を見据えた経営の決断＝設備投資は、物件の経年、市場動向、成約事例等に基づき決断していくことが大切です。

●リスクを最小化させる分散型設備投資のススメ

そのためにはリスクを取りながら、上手にリスクを減らすことが大切です。投資の世界では「卵は一つのカゴに盛るな」という格言があります。卵を一つのカゴに入れておくと、カゴを落としてしまったら卵は全て割れてしまいます。しかし複数のカゴに入れておけば仮に一つのカゴを落としても、他のカゴに入っている卵は残りますから、被害を最小限に抑えることが出来ます。賃貸物件における設備投資も同じことが言えます。大規模リノベーションだけでなく、小規模リノベーションに投資してみる、空室期間が1年であれば1年分の家賃で投資してみる、家賃や初期費用を下げしてみる等々、これらは損失ですが、リスクを取るという意味では、言い換えれば投資と言えます。分散投資はリスクは自然と減り、リターンの可能性が高まります。そのために情報をしっかり集め、一気に投じないことも大切です。

●儲けることも大切ですが、顧客が「喜ぶか否か」長期的な視点で決断する

経営は自分が儲けたいという気持ちが先立つと、不思議と儲からないものです。儲けることも大切ですが、それ以上に「入居者が喜んでいるか？」「長く住みたい物件やお得な物件になっているか？」入居が継続し、物件の価値を上げるためにも、相手本位で考えてみる。そして短期的には損かもしれませんが、最低でも5年から10年の長期の期間で考える。時間が経つほど価値が上がるか？否か？で設備投資を判断します。

●タックスシールド（節税効果）設備投資の意思決定会計の視点をもつ

税金は「（収益）－（費用）」で計算した「利益」に掛かります。つまり「利益の20%が税金」という計算になります。つまり、もし費用が増えて、利益が減れば、税金はどうなると思いますか？・・・安くなります。タックスシールドとは、税金の節税効果と訳されますが、代表的なものは減価償却費です。

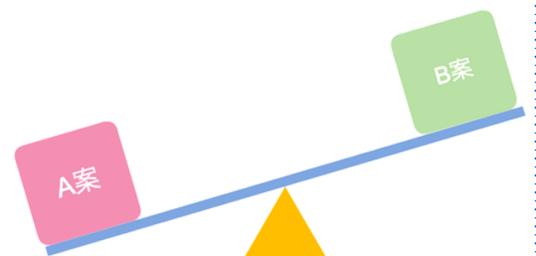
計算式で表すと「タックスシールド＝非現金支出費用×実効税率」です。減価償却200万円×実行税率20%で40万円の節税効果です。

世の中は変化します。変化するから対応します。

変化するからチャンスがあります。

変化するから、失敗しても次の挑戦があります！

リスクがあるからこそ、小さな変化（投資）を積み上げる！



Q. 平成29年度の税制改正での広大地評価の見直しについてわかりやすく教えて？



広大地とは、面積が1,000㎡以上（三大都市圏では500㎡以上）の宅地で、戸建分譲を行う場合に道路・公園等の負担が必要であることなどを考慮して、特別な評価減を認めているのです。

（1）改正のポイント

広大地について、各土地の個性に応じて形状、面積に基づき評価する方法に見直されるとともに、適用要件が明確化されます。

<改正前：面積に応じて比例的に減額する評価方法>

「広大地」の評価方法：正面路線価 × (0.6 - 0.05 × 評価対象地地積 / 1,000㎡) × 地積



<改正後：各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法>

「広大地」の評価方法：正面路線価 × 補正率 × 規模格差補正率 × 地積
(形状を考慮) (面積を考慮)

改正前は実際の形状が異なり取引価格が異なる土地でも、面積が同じであれば、相続税評価額は同額となっていました。改正後は、面積の他、土地毎の形状を考慮することにより、実際の取引価格と相続評価額との乖離が解消される予定です。

（2）改正時期

平成30年1月1日以後の相続等により取得した財産の評価に適用されます。

今後、改正後の広大地補正率の具体的な計算方法が明らかになるかと思いますが、いずれにしても、広大地を相続で次世代に移転するタイミングにも注意が必要です。

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

Q. 相続対策、資産の組み換え、資産形成を目的に中古収益不動産を購入する場合のチェックポイントは？



ズバリ！新たな投資物件は、「ぱっと見の利回り」だけで飛びつかない

① 実際の家賃と大きな開きがある場合、総潜在収入は適正家賃（2ヶ月で入居する家賃）で計算する

現在の入居状況

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 4.5 万円 | 5.5 万円 | 6 万円 | 5 万円 |
| 4.5 万円 | 5 万円 | 4.5 万円 | 5 万円 |
| 4 万円 | 5 万円 | 4.5 万円 | 4 万円 |

昔からの高い家賃や特別安い家賃で入居させた部屋が混在している

実際の家賃相場だと

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 4.5 万円 | 4.5 万円 | 4.5 万円 | 4.5 万円 |
| 4.5 万円 | 4.5 万円 | 4.5 万円 | 4.5 万円 |
| 4.5 万円 | 4.5 万円 | 4.5 万円 | 4.5 万円 |

全て入れ替わったとして、家賃相場で計算する

② 退去がどれくらい起き、どれくらいの期間空き続けるか？

その物件で年間で何室空くかを確認してみる

単身タイプ 25% (4年に1回)、ファミリータイプ 20% (5年に1回)

※ 12室の単身タイプなら、**12室 × 25% = 3室解約**

空室になった場合、何ヶ月ぐらいで埋まることが多いかを考える

※ **3ヶ月ぐらい**であれば、**空室期間3ヶ月**で考える

上記を参考に空室損失を計算

解約数：12室 × 25% = **3室** 空室数：3室 × 3ヶ月 = **9ヶ月分**

空室損失：平均家賃4.5万 × 9ヶ月分 = **▲40.5万(空室損失)**

③ 今後のリフォームや修繕費用など運営費はいくらかかるのか？

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



運営費は建物を維持管理するために必ずかかる費用です。Aマンション・Bマンションの違いは・・・？

同じ家賃収入でも「運営費の高いマンション」を選ぶとお金が残りません。将来の運営費（修繕、リノベーション）などの維持経費を考慮して、営業純利益（NOI）をチェックします！

パートナー事務所

ご挨拶



東村司法書士事務所
代表 東村 陽一

■ 初めまして！登記や相続に関するお役立ち情報をお届けします！

皆さま、こんにちは。司法書士の東村です。

司法書士の立場から、少しでもお得な情報、役立つ豆知識などを皆さまにお届けすべく、事務所一同テーマを厳選してまいります！皆さまに貢献できる事務所を目指してまいりますので、不動産の名義のことや、相続に関するお困りごとがあればお気軽にご相談ください！

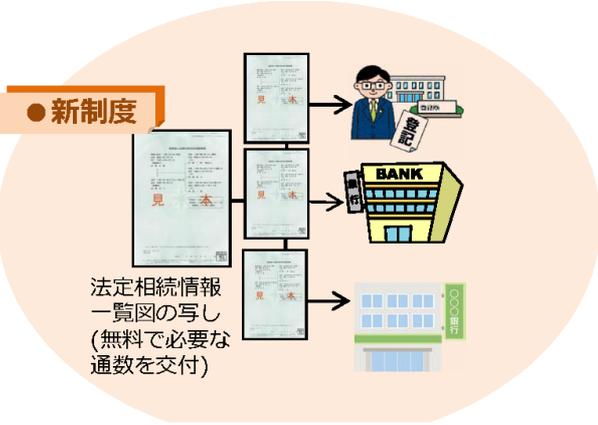
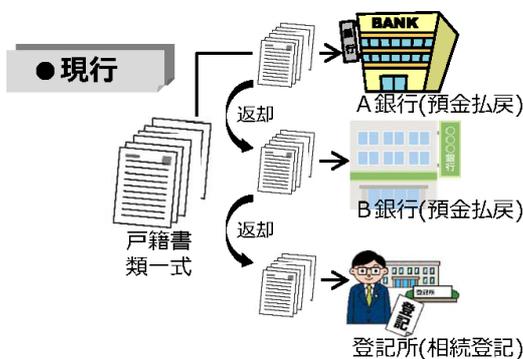
平成29年5月29日(月)から、「法定相続情報証明制度」が始まります！

■ 全国の登記所(法務局)において、各種相続手続きに利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタートします。

現在、相続手続きをする際は、お亡くなりになられた方の戸籍謄本等の束を、相続手続きを取り扱う各種窓口(銀行、登記所)にその都度提出する必要があります。

法定相続情報証明制度は、登記所(法務局)に戸籍謄本等の束と併せて相続関係を一覧に表した図(相続関係説明図)を提出することによって、登記官がその相続関係説明図に認証文を付けた証明書を無料で交付してくれるようになります。

その後の相続手続きは、登記所から発行された法定相続情報一覧図を利用することで、戸籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。



(出典)法務省のHP資料より

～あとがき～

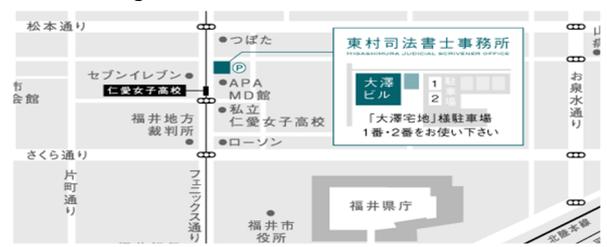
「たわけ」の語源は、田んぼを分けて相続したために衰退していったから「田分け」、
「たより」の語源は、田んぼを寄せて(集中して)相続させたため一族が存続したから「田寄り」とする一説があるんですね。
昔の家督相続時代の相続を扱うことも多いのですが、ナルホド！と感じておりました。



東村司法書士事務所

HIGASHIMURA JUDICIAL SCRIVENER OFFICE

《仁愛女子高校から徒歩1分》 福井市宝永4丁目10-13 大澤第一ビル 2F
www.office-higashimura.com



お問い合わせ

TEL 0776-63-6861 受付時間 9:00～18:00



LINEでお問合せ
相談ご予約可能です

LINE@
QRを読み取り
IDを登録ください
@lfi6205m

クロダハウス商品紹介

あなたにぴったりのお部屋探しを

日本最大級の賃貸斡旋店舗数を実現しているアパマンショップネットワーク。地域に密着したサービスをお客様に提供します。

福井北店・鯖江店・敦賀店
福井県内で3店舗展開



お客様が主人公の住まいづくり

私たち不動産スタイリストは、アメリカのハウスエージェントと同じように住宅を購入する方の代理人となり、お客様の立場に立ってサービスを提供します。

今までの不動産会社とはちょっと違います。



NABRAIN

南フランスプロバンス風
木造アパート

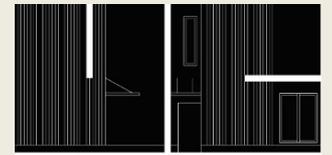


Y&M ユーミーマンション

土地活用でも安心！
鉄筋コンクリート造賃貸マンション



デザイナーズ戸建賃貸



Life design rented house

unicube



Sweden House 北陸スウェーデンハウス

輸入住宅販売実績NO.1



ORGANIC HOUSE.

フランク・ロイド・ライトの建築思想を継承



温熱環境と耐震性を
高める安心価格の
断熱リホーム



セレクト住宅

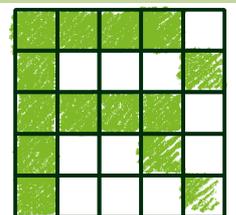
アトリエ建築家とつくるデザイン住宅

Architectural
Designers
Market®

アーキテクチャル
デザイナーズマーケット



フルオーダー住宅



R+house®

クオリティは高いままに
コストを大幅に抑えた
アトリエ建築家の新しい家づくりのカタチ

*Architectural
Designers
Market®*



性能 Q値2以下、C値1以下を実現！

デザイン アトリエ建築家がプラン設計！

コスト 高性能住宅を1,000万円台〜で提供！

選択肢 500以上のプランから自由に選択！

提案力 最新システムでビジュアル的に訴求！

「建物は妥協したくない、でも予算も大事」
性能とコストを両立したい方にお勧めです



年間イベントスケジュール

日程の変更がある可能性があります。

各種セミナー・勉強会

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| 6月25日(日) | 7月2日(日) | 7月23日(日) | 8月6日(日) |
| 賃貸経営 応援セミナー① I N福井県自治会館 | 賃貸経営 応援セミナー① I N敦賀プラザ萬象 | 賃貸経営 応援セミナー② I N福井県自治会館 | 賃貸経営 応援セミナー② I N敦賀プラザ萬象 |
| 8月27日(日) | 9月3日(日) | 10月7日(土) | 11月11日(土) |
| 賃貸経営 応援セミナー③ I N福井県自治会館 | 賃貸経営 応援セミナー③ I N敦賀プラザ萬象 | 福井県賃貸 住宅セミナー (公)日管協×(社)全住協 | 税務勉強会 (法)上坂会計 |
| 12月17日(土) | 12月17日(土) |  | |
| 繁忙期対策 勉強会 INアパ°マンション°福井北 | 繁忙期対策 勉強会 INアパ°マンション°敦賀 | | |

カルチャースクール

| | | | |
|--|---|--|---|
| 6月17日(土) | 7月22日(土) | 8月19日(土) | 10月21日(土) |
| DIYDELUXE シリーズ① デザイナー×(株)クロダハウス (レイアウト教室) | DIYDELUXE シリーズ② 建築士×(株)クロダハウス (DIYキット講習) | DIYDELUXE シリーズ③ クロス職人×(株)クロダハウス (体験：クロス貼り編) | DIYDELUXE シリーズ④ クロス職人×(株)クロダハウス (体験：塗装編) |
| 11月19日(土) | 随時 |  | |
| 野菜の匠が あなたの野菜を 見つけよう 野菜テント市 YMオーナー会×(株)クロダハウス | マネースクール (株)クロダハウス | | |

見学会

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|--|
| 8月5日(土).6日(日) | 8月19日(土).20日(日) | 9月23日(土).24日(日) | 10月7日(土).8日(日) |
| Architectural Designers Market 構造見学会 | 戸建賃貸Unicube 構造見学会 | 戸建賃貸Unicube 完成見学会 | Architectural Designers Market 完成見学会 |

求む

収益マンション
戸建て・土地
マンション

売却不動産

家主・オーナー様の悩みに答える！
真剣サポート相談会（無償対応）

1

なぜ、悩んでいますか？

なぜ、迷う必要がありますか？

貴方は不動産売却になぜ悩む必要がありますか、なぜ迷う必要がありますか。
不動産は高価取引ができるタイミングがあります、その時の判断を逃さずオーナー様に
資産を残すことが、私たちの使命と考えます。
いまお持ちの不動産の取扱いに悩まれているオーナー様、是非一報ご連絡願います。

2

なぜ、売却されるのですか？

なぜ、売却する必要があるのですか？

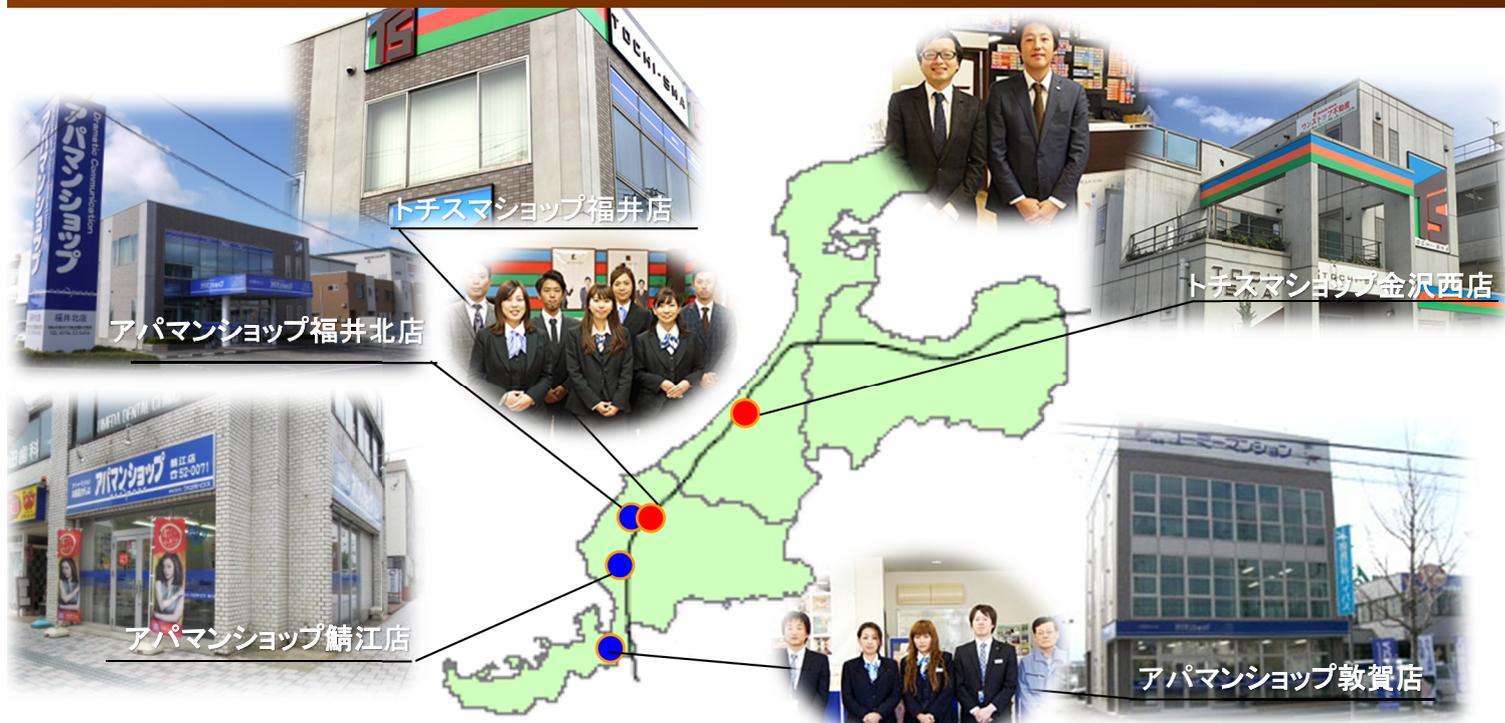
チョットお待ちください！なぜ不動産を売却されるのですか？本当に売却する必要がある
不動産ですか？いまお持ちの不動産が古いからですか？リフォーム・リノベーション
費用資金が捻出できず売却されようとしてませんか？古い不動産だから解体しようとし
てませんか？ご家族に相続するのに悩まれて売却しようとしてませんか？
何度でも言います。「チョット待ってください！」
早まる前に、今一度お話をお聞かせください。真剣にお話をお聞かせ頂きます。

私達の事を是非知ってください。

私共は、スウェーデンハウス・アパマンショップ・ユーマーマンション
トチスマ等数々のFC事業を展開している会社です。

大和田アピタ(エルパ)の近くです。※ご来店の際には、事前にご連絡願います。

店舗紹介



お問い合わせ先

福井県嶺北エリアに物件をお持ちの方・活用をご検討中の方

■管理業務・リフォーム・土地活用のご相談は...



0776-52-5410

クロダハウス福井支店

福井県福井市高木中央3-207

■購入・売却のご相談は...



0776-54-8330

トチスマショップ福井店

福井県福井市高木中央3-207

福井県嶺南エリアに物件をお持ちの方・活用をご検討中の方

■管理業務・リフォーム・土地活用・購入・売却のご相談は...



0770-24-3355

クロダハウス敦賀営業所

福井県敦賀市木崎67-10-2

石川県エリアに物件をお持ちの方・活用をご検討中の方

■管理業務・リフォーム・土地活用・購入・売却のご相談は...



076-237-2717

トチスマショップ金沢西店

石川県金沢市南新保町へ32-1

総合お問い合わせ窓口

■住宅建築・相続・資産コンサルティング・各種お問い合わせ



0776-52-5410



0776-52-2710



fukuikita@apamanshop-fc.com

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

検索