

圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

「減価償却費」活用法
平成26年度相続税改正後の相続税の実態について

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



お世話になります

盛夏の候、皆様いかがお過ごしでしょうか。暑い日が増えてまいりますが、お体ご自愛ください。

先月6月25日に開催されました不動産セミナーいかがでしたでしょうか？たくさんの方に参加いただきました、ありがとうございます。弊社クロダハウスでは毎年セミナーを開催しております。今年は6月・7月・8月の3回シリーズとなります。昨今たくさんのセミナーが開催されていますので、過去にいろいろなセミナーに参加された方は、また同じセミナーとお感じの方もいらっしゃるかと思います。ただ、良く思い返してみるとセミナーで聞いたことで「やってみようかな」「これはいい考えだ」と感じたことも多々あったかと思いますが、実践されているでしょうか？良い取り組みを実践されている方は意外に少ないのではないかと思います。是非良い取り組みを何度も学んでいただき実践していただければと思います。



支店長の高橋です

エーгент紹介



(株)クロダハウス鯖江営業所
エーгент

名前：吉川 嶺 Yoshikawa Ryo (29歳)

業歴：4年

Phone：080-8694-3426

Email：sabae@apamanshop-fc.com

- 1987年 福井県福井市に生まれる
- 2007年 金沢工業大学入学
- 2010年 HOME'S主催の第1回ヘヤペタお部屋自慢コンテストにて優秀賞を受賞
- 2011年 金沢工業大学大学院進学
- 2012年 宝島社、主婦と生活社などからインテリアの取材を受ける
- 2013年 金沢工業大学大学院卒業
- 同年 株式会社クロダハウス スウェーデンハウス福井店入社
- 2015年 スウェーデンハウスの起源を学ぶため本場スウェーデンにて研修受講
- 同年 不動産事業部 アパマンショップ鯖江店に異動
- 同年 アパマンショップ鯖江店新記録 月間15契約達成
- 2016年 福井北店の一部をアジアンテイストにリノベーション
- 同年 ユーミーマンションの入居者様を対象としたDIY教室の講師を担当
- 同年 某大手ハウスメーカー仲介件数 鯖江地区第1位獲得

●私のマニフェスト●

住宅営業の経験を生かし、ワンストップ事業として常にお客様に寄り添い、賃貸から戸建てまで幅広く最善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

空き家を賃貸して活用する！ 「減価償却費」活用法

「相続した空き家を活用する」「転勤のため自宅を賃貸することにした」家賃収入は入ってきますが、家賃は不動産所得として利益が増えれば、税金がかかります。それでは、利益を減らすためにはどうすればよいのでしょうか？この利益を減らすための秘訣こそが、減価償却費の活用です。

減価償却費というのは、簡単にいうと“モノの劣化代”です。税金の世界では、この“モノの劣化代”を経費として認めてくれます。そしてこの減価償却費には、毎年お金が出ていかないのに、税金上は経費として認めてくれるという特徴があります。空き家を活用して賃貸する場合、家賃収入は入っても税務上の利益が少なくなれば、税金が少なくなり、結果税引き後のキャッシュフローが多く残ります。

これまで自ら使用していたマイホームを賃貸した場合には、購入時における建物の取得価額から、一定の減価償却をしなければなりません。取得価額から差し引く金額は、減価償却制度の改正により、取得した年に応じて次のようになります。

〔平成19年3月31日以前に取得したマイホームの場合〕

当初の取得価額×0.9×旧定額法の償却率×経過年数

〔平成19年4月1日以降に取得したマイホームの場合〕

当初の取得価額×定額法の償却率×経過年数

経過年数に端数がある時には、6か月以上であれば1年に切り上げ、6か月未満であれば切り捨てて計算をします。なお、自らの居住用（マイホーム）で使用していた建物の場合における償却率は、法定耐用年数の1.5倍の年数に応じた数値を適用することになっています。

そのため、上の計算式に当てはめる償却率は（新旧とも）木造住宅の場合が0.031、鉄骨鉄筋コンクリート造および鉄筋コンクリート造住宅の場合が0.015となります。

■ 償却費の算式

償却費の算式(定額法)	建物購入代金 × 0.9 × 償却率 × 経過年数
-------------	----------------------------------

■ 法定耐用年数表（定額法）

建物の構造等	非事業用 (事業用の1.5倍、マイホーム・セカンドハウス)		事業用 (賃貸マンション(居住用))	
	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率
木造	33年	0.031	22年	0.046
軽量鉄骨	40年	0.025	27年	0.038
鉄筋コンクリート造	70年	0.015	47年	0.022

平成8年に取得をした築年数20年のマイホームを、平成28年1月に賃貸用に転用した場合の減価償却費を計算してみます。新築時の建物取得金額が2,000万円。居住用は非事業用の1.5倍の33年（定額法償却率0.031）を耐用年数として償却費を計算すると1,116万円が累計償却済みの額。転用時点の未償却残高は新築時取得額2,000万円から累計償却済み額を差し引いた884万円となります。賃貸に転用する場合の事業用の償却期間は22年（定額法償却率0.046）で償却率を計算しますので、年間減価償却費で計上できる額は、年間82.8万円。未償却残高が残っているため経費で計上することができます。

①償却費と未償却費用の算出

2,000万円×0.9×0.031×20年=1,116万円
2,000万円-1,116万円=884万円

②賃貸後の償却費の算出

2,000万円×0.9×0.046=82.8万円

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

空室率20%時代を生き抜く 2017年賃貸市場の入居者ニーズを大公開！

賃貸市場では今のところ全国的に市場の動きは例年並ですが、物件が供給過剰のため、既存の空室物件に対しては少し思い切った対策が必要になっています。対策をやらない、もしくはやったことが、そのまま結果に繋がっている傾向があります。

以下、最新の入居者ニーズをまとめてみました。

■相場より家賃が高いと反応すらない

2017年は多くの新築賃貸物件が建っていますが、新築といえども空いている物件が沢山あります。最近の傾向としては、「相場より家賃が高いと反応すらない」ということです。

「新築だから、当然家賃も1割増」そのような物件は中々埋まりません。これはインターネット上で部屋探しに関しての情報がほぼ網羅されていることが影響しています。部屋探しをされる方は、インターネットを使えば、瞬時に住みたい地域の家賃相場を知ることだけでなく、比較も容易に出来るようになっていきます。わざわざ高い家賃の物件を検討することはないのです。

■入居の初期費用はゼロへ

新築でも中古でも、敷金、礼金などの入居にかかる初期費用が「ゼロゼロ物件」の動きは常に良い状況です。新築であっても、敷金、礼金が必要になるだけで、ガクンと問い合わせが減ってしまいます。また、敷金、礼金があるおかげで、空室期間が1~2カ月延びてしまい、結局敷金・礼金が無いことと変わらない、という状況になることも珍しくありません。一昔前までは初期費用が払えない入居者は質が悪いという印象でしたが、今の時代はお金に余裕があっても一度に多くの出費は避けたいという顧客心理があるのではないのでしょうか？携帯電話も借入も初期費用がかからない価格設定です。但し、家賃はあくまで適正家賃です。

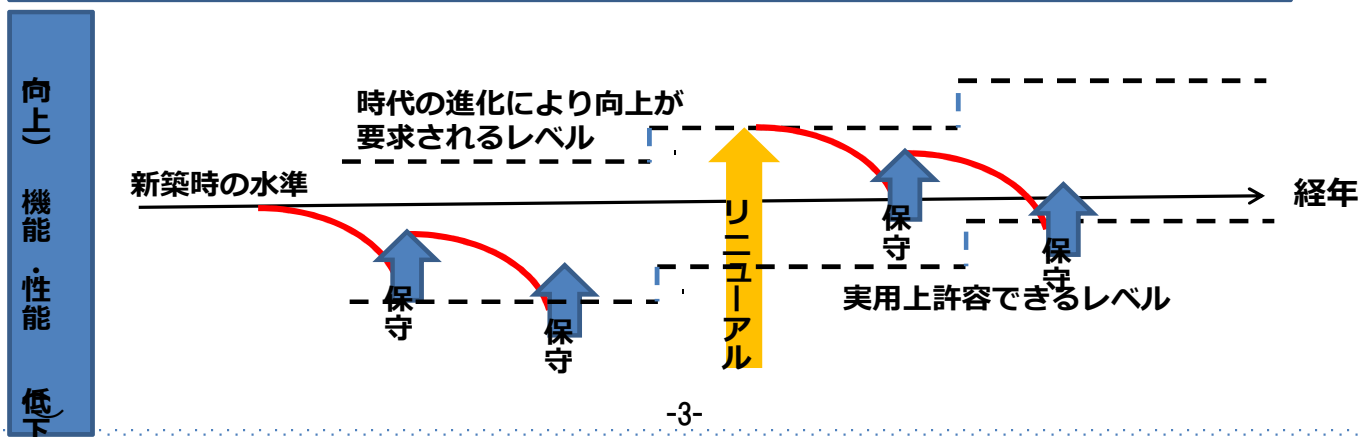
■ただ単にリフォームするだけでは反応しない

原状回復程度のリフォームだけで即入居が決まる程、今の賃貸市場は甘くありません。「見ていただければ一瞬で気に入っていただける」そんな魅力ある部屋を作らないといけなのです。相場より高い家賃にして、それでも反応する可能性があるのは、次のような物件に絞られます。

- ①新築で、かつ、周りとは差別化できている物件（戸建賃貸など）
- ②周りの物件と明らかに差別化できている中古物件（デザインリフォームなど）

下図は経年による建物機能の低下とリニューアル効果を表しています。時代の進化により向上が要求されるレベルは年々上がっていきます。価値と価格のバランスで「住みたい！住み続けたい！」と思うような物件づくりを心がけていくことが必要です。

建物機能とリニューアル効果



相続相談コーナー

Q. 平成25年度相続税改正後の相続税の実態について教えて欲しい



平成25年度改正により基礎控除額の引下げ等が行われてから初めて、国税庁から平成27年1月1日から12月31日までの相続税の申告状況が公表されました。平成27年中（平成27年1月1日から平成27年12月31日）に亡くなられた方から、相続や遺贈などにより財産を取得した方についての相続税の申告状況の概要は次のとおりです。

（１）課税割合8%

平成27年中に亡くなられた方（被相続人数）は約129万人（平成26年約127万人）、このうち相続税の課税対象となった被相続人数は約10万3千人（平成26年約5万6千人）で、課税割合8.0%（平成26年4.4%）となっており、平成26年より3.6ポイント増加しました。

（相続税の申告実績）

	平成26年分	平成27年分	対前年比
①被相続人数(死亡者)	127万3,004人	129万444人	101.40%
②相続税の申告書の提出(税額なし)に係る被相続人数	1万6,895人	3万27人	177.70%
③相続税の申告書の提出(税額あり)に係る被相続人数	5万6,239人	10万3,043人	183.20%
④課税割合(③/①)	4.40%	8.00%	3.6ポイント

※下記詳細解説

出典：国税庁HPより

（２）相続税のかかる方の財産から債務を引いた金額課税価格の合計は14兆5,554億円

平成27年は11兆4,766億円で、被相続人1人当たりでは1億4,126万円（平成26年2億407万円）となっています。相続財産の金額の構成比は、およそ土地38.0%（平成26年41.5%）、現金・預貯金等30.7%（平成26年26.6%）、有価証券14.9%（平成26年15.3%）の順となります。

（相続財産の内訳（カッコ内は前年分））

	金額	構成比
土地	5兆9,400億円(5兆1,469億円)	38.0%(41.5%)
家屋	8,343億円(8,732億円)	5.3%(5.4%)
有価証券等	2兆3,368億円(1兆8,966億円)	14.9%(15.3%)
現金・預貯金等	4兆7,996億円(3兆3,054億円)	30.7%(26.6%)
その他	1兆7,256億円(1兆3,865億円)	11.0%(11.2%)

出典：国税庁HPより

（３）税額の合計は1兆8,116億円

平成27年は1兆3,908億円で、被相続人1人当たりでは1,758万円（平成26年2,473万円）となります。

※②は申告をしなければ受けることができない特例である小規模宅地特例や配偶者の税額軽減等の規定を適用し、相続税額のない申告対象者の被相続人数です。特例を使って財産の総額が基礎控除額を下回る、あるいは税額が0円になるからといって申告をしなくて良いわけではありません。申告漏れによる余分な税金（無申告加算税等）を払わないためにもどのような場合に申告が必要となるか把握することが大切です。

基礎控除額の引き下げにより、当初の想定より多くの方が相続税の課税対象となりました。今一度ご自身の財産状況を確認し、事前の相続対策のご検討をおすすめ致します。

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）

不動産ソリューションコーナー

Q. 財産目録からわかること！チェックポイントは？

財産目録（ざいさんもくろく）とは、被相続人の財産が一覧で判別できるようにした表のことを言います。財産目録はプラスとなる財産の他に、借金や負債などのマイナスとなる財産もすべて記入しておくことで、**相続財産の有無を明確にすることができるものです**。財産目録は必ず作成しなければならない法律上の義務はありませんが、相続税の申告の要否の判断、相続税の納付額の判断、相続対象財産の明確化などに役立ち、相続手続きがスムーズに進むため、作成されることをおすすめします。



Y様 相続財産目録（試算）

平成29年5月30日時点

財産	内 訳	財産の評価額(円)	妻	長 男	長 女	備考・気づき
① 自宅	土地	39,453,373				現在夫婦で居住、将来長男同居予定 持分一部を配偶者へ贈与済み
	建物	1,955,085				
② アパート	土地	44,637,397				自宅の隣地
	建物	1,033,461				
③ 区分マンション	土地	3,636,700				長女へ贈与予定の現金で、平成26年に 5,600万円で購入。長女へ相続させたい
	建物	6,245,073				
	小計ア	96,961,089				小規模宅地適用前/適用後57,317,132円
預貯金		10,000,000				
株式等		10,000,000				
	小計イ	20,000,000				
生命保険	A 保険会社	5,000,000				受取人：長男
	B 保険会社	6,000,000				受取人：妻
非課税枠	500万 × 3人	▲15,000,000				非課税枠内の為、課税はなし
	小計ウ	0				
借入金	銀行	▲5,000,000				アパート建築費の残債務
	小計エ	▲5,000,000				
課税価格の合計	ア+イ+ウ+エ	111,961,089				
基礎控除額		▲48,000,000				3,000万円+600万円×法定相続人3名
課税遺産総額		63,961,000				1,000円未満切り捨て
相続税額		8,193,174				特例使用前(配偶者控除、小規模)

<財産目録作成後の3つのチェックポイント>

① 分割対策

誰がどの不動産を受け継いだらよいか？資産を公平に配分できるか？
相続税の評価額と時価との間にかい離がないか？

② 節税対策

評価額を引き下げられる不動産はどれか？相続税の税額軽減の特例が使用できる不動産はどれか？生前贈与に適した資産はどれか？

③ 納税資金対策

納税資金は足りるか？処分できない資産はどれか？不動産の流通性・換金性の把握と売却すべき資産はどれか？

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【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）

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

■ 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いきますので、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！

民法が改正されます！賃貸ビジネスへの影響は??

■ 民法(債権法)の改正について

民法(債権法)の改正が平成29年5月26日に成立、6月2日に交付されました。交付の日から起算して3年以内に施行される予定です。

約200項目からなる、約120年ぶりとなる大改正ですが、とりわけ賃貸借契約に影響のある項目を見ていきたいと思います。

連帯保証人についての極度額設定義務化

不動産の賃貸借契約において、個人の連帯保証人を付けるときは、必ず、賃貸借契約時に連帯保証人の『極度額(連帯保証人の責任限度額)』を定めなければならず、極度額の定めのない連帯保証条項は無効となります。

これは連帯保証人となる者が想定外の高額な請求を被ることが無いよう、予め保証する債務の最高額を確認してから保証契約を結ぶようにするものです。

これまでの賃貸借契約書の連帯保証条項にも影響が及ぶものと考えられます。

連帯保証条項の記載例(参考)

(連帯保証)

丙(連帯保証人)は、甲(賃貸人)に対し、乙(賃借人)が本契約上負担する一切の債務を**極度額●●●万円の範囲内**で連帯して保証する。

～あどがき～

先日、蛍を見に永平寺に行ってきました。暗闇の中おぼろげに光る様子はとても幻想的でした。ホテルの中で最も明るい光を出すといわれているゲンジホテルは、卵・幼虫・成虫と一生を通して光るそうですが、その美しい光は求愛・おどろき・威嚇の3種類に別れているそうです。じっとして光らないホテルがいたら、そっと息を吹きかけてみると、優しく光ってくれるようですよ。



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を読み込むか
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

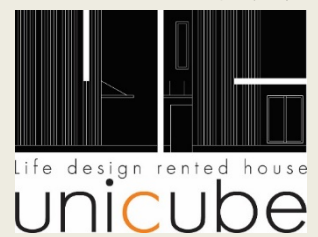


Y&M ユーミーマンション

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



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



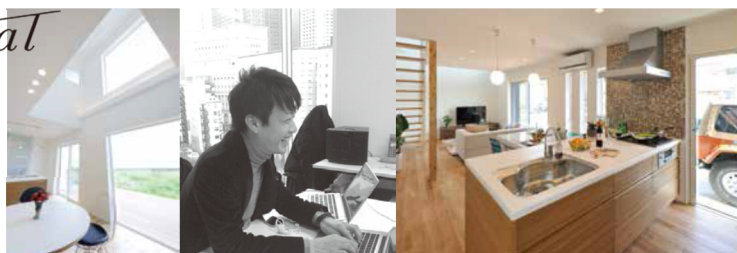
温熱環境と耐震性を
高める安心価格の
断熱リホーム



セレクト住宅

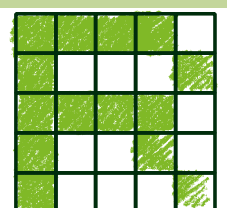
Architectural
Designers
Market

アーキテクチャル
デザイナーズマーケット



アトリエ建築家とつくるデザイン住宅

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！

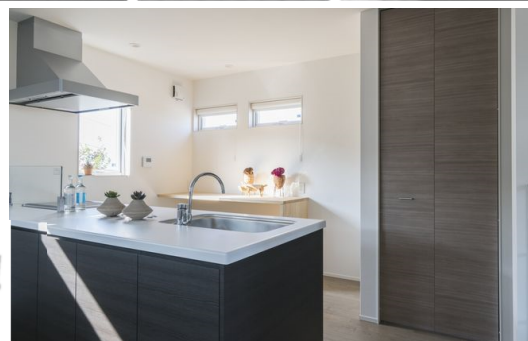
デザイン アトリエ建築家がプラン設計！

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アパマンショップ 福井北	繁忙期対策 勉強会 INアパマンショップ 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		
野菜デント市 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？

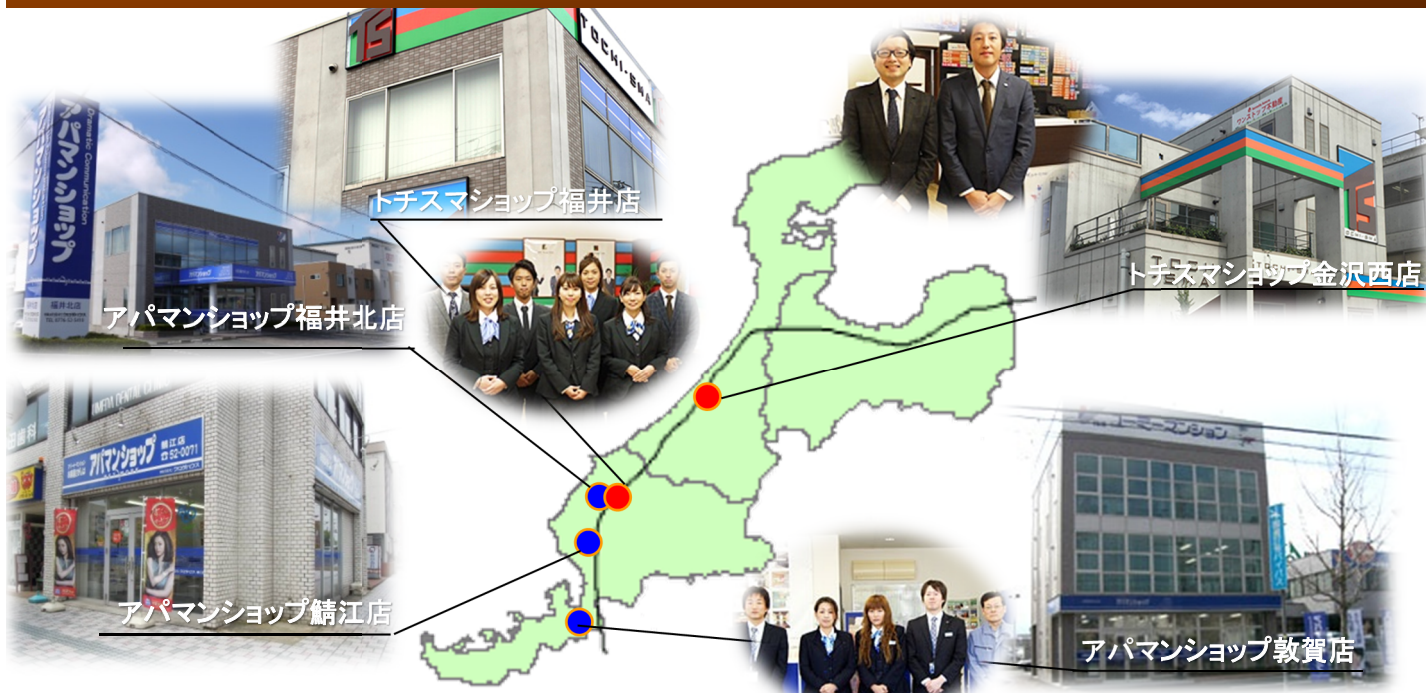
チョットお待ちください！なぜ不動産を売却されるのですか？本当に売却する必要がある
不動産ですか？いまお持ちの不動産が古いからですか？リフォーム・リノベーション
費用資金が捻出できず売却されようとしてませんか？古い不動産だから解体しようとし
てませんか？ご家族に相続するのに悩まれて売却しようとしてませんか？
何度でも言います。「チョット待ってください！」
早まる前に、今一度お話をお聞かせください。真剣にお話をお聞かせ頂きます。

私達の事を是非知ってください。

私共は、スエーデンハウス・アパマンショップ・ユーミーマンション・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