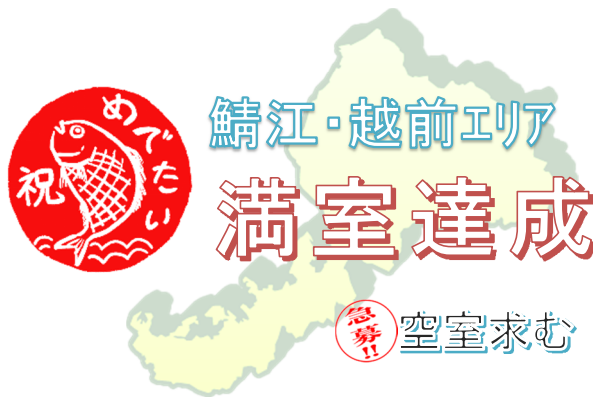


圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

入居促進対策ベスト3
管理会社を活用した相続対策成功事例！



今月の主な内容

- P,1 お世話になります
- P,1 今月のトピックス
- 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 イベントスケジュール
- 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 土地活用
- P,10 売却物件に関して

管理運営物件入居率

96.69%

2018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

少しづつ暖かい日がふえ、寒暖差が大きい時節です。この時期は体調を崩しやすいのでお体ご自愛ください。

3月は繁忙期です、皆さんのマンションも満室になりましたかと思います。

当社には入居者様からのお困りごとや、お願いごとなど、日々たくさんのお電話を頂いております。清掃・危険個所・設備トラブル・放置自転車等々様々です。当社では定期清掃や定期巡回を実施し、入居者様の困りごとを未然に防ぐよう努めております。満室になったら次は入居者満足の為に何ができるか？を考えてはいかがでしょうか。

今月もクロダハウス通信を発行させて頂きました。私たちの「賃貸経営に対する考え」を記事にさせていただいております。ぜひ、ご覧いただき、賃貸経営のご参考にしていただけたら幸いです。



支店長の高橋です

今月のトピックス

防災対策していますか？

2011年3月11日、東日本大震災が起きました。

以来、首都直下型大地震の発生予測もたびたび報じられていますが、ご家庭での防災対策は行っていますでしょうか？



①ガス

プロパンガスも都市ガスも、通常、室外にガスメーター（マイコンメーター）が設置されており、震度5強相当以上の揺れを感知した時は、ガスメーターが自動的にガスを遮断します。また、地震の際、無理に火を止めようとして火傷を負うケースも多く、油使用時は特に危険です。地震の揺れは、多くの場合、短時間でおさまります。「**まず火を消す**」ではなく「**まず身の安全を確保する**」が、今の常識とされています。

②電気

可能な限り、**家を離れる際はブレーカを落としておくことが大切**です。

停電から復旧した際の通電火災による二次災害が非常に多く、阪神大震災での出火原因の6割近くが、この通電火災であったと言われています。

今一度、災害時の意識をご家族で確認されてはいかがでしょうか？





入居促進対策ベスト3

(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会での全国の入居促進事例の中で、ベスト3をご紹介します。

株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

(1) 初期費用完全ゼロ (入居時・退去時に費用が掛からない)

→初期費用をまったく無くし、入居者さんから月々会費で賄うプランです。

（２）早割・学割・女子割・アンダー３５歳割（時期・ターゲットでの特定割引）

→携帯電話・旅行業界では当たり前ですが、賃貸業界ではまだ少ないプランです。

同じ条件の物件なら、少しでもお得な物件を。

（３）飾りつけ賃貸（リフォームが間に合わなくても大丈夫）

→設備交換、リフォームが間に合わなくても大丈夫。100円ショップで30アイテムほどの飾りつけ小物を用意、見栄えを解決。「住む」イメージが湧きます。

【初期費用完全ゼロ】



【早割・早得】



【飾りつけ賃貸】

【飾り付け物件の室内図】



飾り付け内容

- ☐ 敷きマット 3枚（玄関用、トイレ用、洗面用）
- ☐ スリッパ 2組 ※スリッパ・マットは汚れが目立ってれば補充
- ☐ 消臭剤 3個（水回り）※消臭剤は消耗品の為、詰め替え用随時補充
- ☐ タオル 3枚（トイレ、洗面所、浴室）
- ☐ キッチン小物 3点（調味料ケース1個、カゴ、ランチョンマット）
- ☐ 写真立て 2個（玄関、室内）
- ☐ シャンプーボトル2個（水回り）
- ☐ フェイクグリーン吊るす&巻くタイプ 6本（室内カーテンレール、蛇口）
- ☐ フェイクグリーン観葉植物タイプ 3個（玄関、浴室、洗面所）
- ☐ 排水口用シール2枚（浴室、キッチン）

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）

賃貸住宅サブリース契約の実態① ～サブリース契約について考える。問題提起編～

2018年1月衝撃的なニュースが飛びこみました。女性専用シェアハウス運営会社がオーナーに対する賃借料の支払いを突然停止しました。運営会社は、主にサラリーマン投資家にシェアハウス用の物件を販売し一括借り上げ。女子学生を中心に部屋を貸しオーナーにサブリース料を支払っていましたが、自社での土地仕入、建築にいける融資が厳しくなった関係で、販売が進まず、そしてサブリース賃料の支払いができなくなったといいます。

また記憶に新しいところでは、昨年大手アパートメーカーが、相続対策のためのアパート建築+サブリーススキームにて、長期的に需要が見込みづらい立地での建築、家賃が下がらない（上がる建築提案）、借上げ期間内での家賃の減額などにより、オーナーから集団訴訟提訴、実名報道が続きました。ともに、投資によるアパート建築、また販売からのサブリースですが、実際賃料の支払い停止や、サブリース期間内での大幅な家賃減額が問題になっています。もちろん、オーナーの資産状態を理解し、きちんと物件収益を上げ、良心的な借り上げ率から正しく経営代行を行っているサブリース会社（PM会社）は多くありますので、ここでは、改めて賃貸住宅のサブリース契約について実態を考えていきたいと思います。

一般的なサブリース契約と管理契約

項目	サブリース	管理契約	備考
家賃	80～90%	95%	家賃下落
礼金	なし	あり(0～1か月)	
更新料	なし	あり(0.5か月)	
原状回復費用	あり(指定業者)	あり	
空室保証	あり	なし	募集期間は賃料なし
滞納保証	あり	なし	
その他	オプションでの定額支払が多い (大規模修繕等のオプション)	都度、工事見積もり	

サブリースとはサブリース業者（建築会社・不動産会社等）が、オーナー様と包括的な賃貸借契約を行うことにより、オーナー様の代わりに賃貸経営を行うシステムのことです。一括して契約することでオーナー様にとっては賃貸経営で日々決断する煩わしさが無い一方、そもそもサブリース業者との契約内容によっては大きく賃貸経営が左右されるということが起こりやすい契約方式です。また、その分サブリース業者に経営のリスクがかかるため、費用は一般の管理契約よりも割高になります。

サブリースのメリット

- ①一定金額の賃料が安定して支払われる。
- ②空室期間の家賃も保証。
- ③一括管理の為、知識が無くても賃貸経営が出来る。
- ④賃借人に対しての対応はサブリース会社が行う。
- ⑤物件運営の負担を大幅に軽減できる。
- ⑥賃借人退去後の原状回復もサブリース会社対応。

空室リスクを抑え、安定して一定金額の賃料を得られることがサブリースのメリット！

最悪な状況を避ける方法がサブリースと言われています。

サブリースのデメリット

- ①収益の最大化が困難。
- ②賃料は長期間一定ではない。
- ③賃料の減額請求が認められている。
- ④入居者を選ぶ事が出来ない。質の低下が問題に。
- ⑤サブリース会社の倒産リスク。
- ⑥中途解約の場合大きなペナルティが...
- ⑦サブリース会社の破産の可能性も...

メリットと相殺できない部分は真のデメリットになるとしても、最終的な判断はオーナー様です。

メリットと比較してサブリースを検討する材料に！！

サブリースの問題点は、サブリース会社との契約は、サブリース会社によって異なる可能性が高く、国土交通省が標準契約書を用意していますが、必ずしも準拠されているとは限りません。これまでサブリースが問題視されてきた経緯には、オーナーとサブリース会社の間で情報量や法的知識に大きな差があり、オーナーに不利な契約となっているケースが多かった事が要因です。それではサブリースの注意点についても整理してみます。

- ①**免責期間について**・・・免責期間とは、サブリース会社が家賃保証をしなくてもよいとする期間のことで、物件所有者にとっては無収入となる期間。
- ②**家賃保証の見直し**・・・〇年間保証とされても、2年毎に改訂されることも。
- ③**原状回復、修繕費用退去後の原状回復費用**・・・10年・15年といった大きな修繕費用は、契約によってオーナーが負担することになっている場合が多い。
- ④**解約時のトラブル**・・・借主保護の性質が強い借地借家法の適用を受け、オーナーからは正当事由なしに解約できないことが・・・
- ⑤**新築時の工事費サブリースの勧誘**・・・新築物件の建築も引き受けることが前提です。それがサブリース会社から見た収益モデルでもあり、先に利益確保できる。次回は、サブリースの実態から具体的な解決策をまとめていきます。

相続相談コーナー

相続対策成功事例

相続対策には計画的な資産形成が欠かせません。今月は管理会社を活用して成功した実際のオーナー様の資産形成の事例についてご紹介します。

【事例その1】

【オーナー様情報】

- ・ 自家用地兼賃貸物件（自宅＋貸家4件＋アパート10世帯）
- ・ アパート16世帯

Before

賃料収入	2,000万円
手残り	200～400万円
現金	1,000万円
不動産	3億円
保険	? 円
株	? 円
資産総額推定	3億円弱 ⇒ 相続税推定7,000万円

相談当時、約900坪の自宅のある土地内の賃貸物件と別で所有しているアパートの賃料収入が2,000万円、手残りは200～400万円ほど。現金は1,000万円であったが、資産額想定3億円となり、相続税は7,000万円という状況であった。

After

現金	700万円
不動産	1.5億円
	5～6億円
▼負債（借入）	8億円
	ほぼ0円 ⇒ 相続税0円

自家用地兼賃貸物件内にある貸家4件とアパート10世帯を取り壊し、8億円のマンションを建設。日本政策金融公庫から金利2%にて借入れ、利回り8%、税引き後手残り1,600万円。8億円に及ぶ借入により相続時には大幅な節税となった。

管理会社とオーナー様ご子息とで連携し、オーナー様に提案したことで投資効果を実現

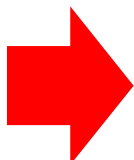
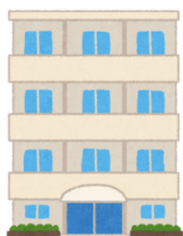
【事例その2】

【オーナー様情報】

相続税対策として8億円のマンションを建設。日本政策金融公庫から金利2%にて借入れ、利回り8%、税引き後手残り1,600万円にて運用していたが、経年によりキャッシュフローが悪化している状況でした。

After

9,800万円の物件を購入し、減価償却を発生させることを管理会社より提案。借入期間の延長も含めて、キャッシュフローが改善。また、マンションは4億4千万円にて売却（不動産鑑定士にて鑑定）。年間1,600万円の税引き後手残り得た。



不動産ソリューションコーナー

増え続ける空き家問題 運用手法のメリットとデメリットについて

日本で増え続ける空き家。問題解決に向けて行政も介入を始めています。日本で空き家問題が解決しない原因は ①心理的問題 ②税制的問題 ③需給問題と言われています。また、空き家率は地方で高くなっていますが、空き家数に注目すると人口の多い地域で多くなるのは当然で、大都市を含む都府県の空き家数は全国840万戸のうちなんと240万戸にも上ります。

それらの空き家の中には、急に親から相続した・予期しない転勤が決まった、等様々な理由で家を持て余している方も少なくありません。今回は空き家を活用する手法と、そのメリット・デメリットについてまとめました。

	手法	メリット	デメリット
1	売却	・手早くまとまった額の資金が得られる。 ・不動産の維持管理にかかる手間とお金（固定資産税の支払い等）が不要。 ・居住用不動産の売却控除の特例がつかえる。 ・リフォームすることで物件価格を上げることができる。	・愛着ある家を手放す、という精神的不安。 ・希望価格で売れないこと、譲渡税がかかる場合あり。 ・自宅に戻れない、子供に贈与、相続など承継できない。 ・現金化することで課税評価が上がる。
2	賃貸	・自宅を手放さず、家賃収入が得られる。（固定資産税の支払いが可能） ・将来、子供に贈与、相続させることができる。 ・まとまった額の現金が必要な場合は、不動産を担保に融資を受けたり、売却が可能。 ・定期借家契約にすることで、売却や親族の入居も可能になる。 ・リフォームすることで家賃を上げることができる。 ・賃貸にすることで課税評価額が下がる。	・空室、建物老朽化、管理など賃貸経営のリスクあり。 ・貸す場合にリフォーム費用や維持管理コストがかさむ。 ・途中で売却を考える場合には、居住用不動産に適用される課税の優遇措置（特別控除額や軽減税率）が受けられないケースがある。
3	空き家のまま	・いつでも賃貸、売却、親族の入居が可能。 ・将来、子供に贈与、相続させることができる。	・固定資産税がかかる。 ・雑草、換気の問題など空き家リスクがあり。
4	空き家管理	・空き家リスクである雑草、換気、ポスの維持管理が解決。 ・貸したい、売りたい、住みたいときに良い状態で引き継げる。	・管理費用がかかる。
5	その他活用	アパート・ハイツを新築し賃貸経営、駐車場（コインパーキング）経営、太陽光発電運用、資産の組み換えなど。	

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）

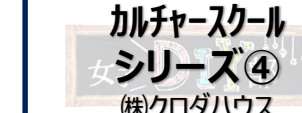
年間イベントスケジュール

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

1月28日(日)	2月25日(日)	3月25日(日)	4月29日(日)
 Kuroda 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス
5月27日(日)	6月24日(日)	7月29日(日)	11月24日(土)
 賃貸経営 シリーズセミナー① I N 福井県自治会館	 賃貸経営 シリーズセミナー② I N 福井県自治会館	 賃貸経営 シリーズセミナー③ I N 福井県自治会館	 税務勉強会 (法)上坂会計
12月15日(土)	12月15日(土)		
 繁忙期対策 勉強会 I N 知ダハウス	 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16日(土)	7月21日(土)	8月18日(土)	9月22日(土)
 カルチャースクール シリーズ① (株)クロダハウス	 カルチャースクール シリーズ② (株)クロダハウス	 カルチャースクール シリーズ③ (株)クロダハウス	 カルチャースクール シリーズ④ (株)クロダハウス
7月29日(日)	11月17日(土)	随 時	
 サマーフェスタ YMオーナー会×(株)クロダハウス	 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

随 時	随 時	随 時	随 時
 Architectural Designers Market 構造見学会	 戸建賃貸Unicube 構造見学会	 Architectural Designers Market 完成見学会	 戸建賃貸Unicube 完成見学会

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

Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK



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

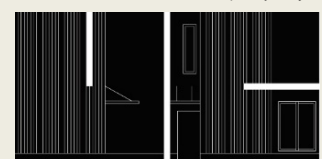


Y&M ユーミーマンション

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

unicycle



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

RUN X PANG あったか健康リホーム
まほうじんの家

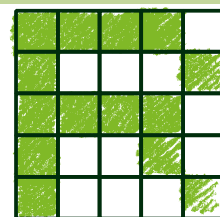
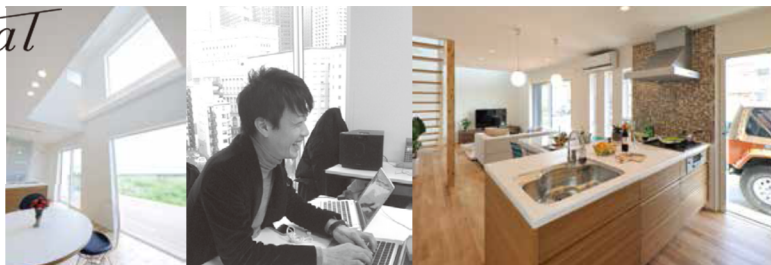
セレクト住宅

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

*Architectural
Designers
Market*

アーキテクチャル
デザイナーズマーケット



R+house

「住みたい」を選ぶ、建てる。セレクト住宅。



386プランの中から

「住みたい」を選んで建てる。

ADM(Architectural Designers market)は386種類もの図面から、気に入ったものを選んで建てる「セレクト住宅」という家づくりのスタイルをご提案。個性やセンスにこだわりながら、自分らしく家を選ぶことができる「かしこカッコイイ」家づくりをサポートします。

DESIGNERS X SELECT HOUSING

386



※パースはイメージです

SELECT HOUSING COLLECTION

人生最大のイベントのひとつ、マイホームの購入。それぞれの理想に「ぴったり」を追求でき、ライフスタイルの可能性が広がります。



※写真はイメージです

選んで建てるセレクト住宅 気に入った服を選ぶ感覚で「家」を選ぶ

オーダーメイドの服を作るのに時間と手間がかかるように、「フルオーダー」の注文住宅には大きなコストが必要です。そこでADMが考えたのが「デザイナーズ×セレクト」というアイデア。既製品から希望にぴったりの服を選ぶようにプランの中からお好みの家を選ぶことで、クオリティはそのままにコストを最小限に抑えます。

説明会ではこんなお話をいたします！

セレクト住宅とは？

土地のことはどう考えれば？

住み心地の良い快適な住宅を建てるには？

住宅で健康になる！？

お金のことはどう考えれば？

セレクト住宅のお得の秘密って？

イベントの後は皆さまのこんな声をいただいています！

やはり快適でカッコいい住宅に住みたいと思った！

住宅購入で気を付ける点がとてもよく分かった！

お金や住宅ローンのことに興味がわいてもっと知りたい！

セレクト住宅ADM

UA値0.6以下、C値1.0以下が標準の高断熱・高気密住宅

経験豊富なアトリエ建築家により自身の知識と経験を元に生み出された386のプラン

注文住宅でしか実現できないような性能・デザインでありながら1,100万円台～1,700万円台でご提供

理想の家を手に入れる 3 STEP

01 ライフシミュレーション

家づくりの専門家が、ライフシミュレーションに基づき将来の変化を視野に入れた資金計画をご提案。老後まで見据えた計画で安心です。

02 ご要望をヒアリング

外観、内装のデザイン、こだわりなど具体的にご要望をヒアリング。STEP1を参考に実現可能なプランを絞り込むための準備をします。

03 “ぴったり”をセレクト

ヒアリング内容をふまえプランをご提案。希望にかなう図面が見つかればご契約です。ヒアリングから最終プラン決定までは1～2ヶ月ほど。



「何もしない」という 選択肢もあります。

土地活用の提案と言えば、猫も杓子も「アパート・マンション経営」の話ばかり。
果たしてそれだけが、土地オーナー様にとってベストな活用法なのでしょうか？

土地の活用方法は、

1 土地オーナー様のお考え **2 全体の資産額** **3 それぞれの土地が持つ特性** **4 その地域の市場動向**

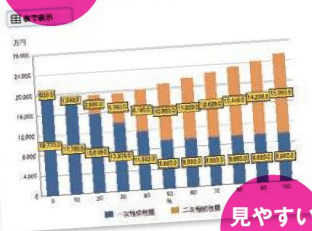
などにより、違って当然です。例えば、「何もしない」ことがベストの場合だってあるはずです。

なんでも言い放題！

土地活用シミュレーション サービス **始めました**

具体的な
数字！

【配偶者の配分別】相続税額比較



見やすい
グラフ！

お客様の頭の中にある、将来の土地活用に対するボンヤリしたお考えをお聞かせください。プライバシーに関わる細かい資料のご持参や、今後のご予定などはまったくお聞かせいただくなくても結構です。パソコンのシミュレーションソフトを使用して、即、結果をお伝えします。

こんなことをシミュレーションいたします

青空駐車場、賃貸マンション、テナント、何もしない…。自分の場合は、どの活用法がどのくらい効果的なのか？

二次相続まで考えた場合、一次相続ではどのくらい配偶者に相続すれば、相続税を最も安く済ませられるかな？

賃貸併用住宅を建てた場合と、普通に持ち家を建てた場合との、月々のローン返済額はどのくらい違うのか？

※本サービスでは、参考値をお知らせいたします。詳しい相談をご希望の場合は、専門のプランナーがお話を伺うことも可能です。

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？

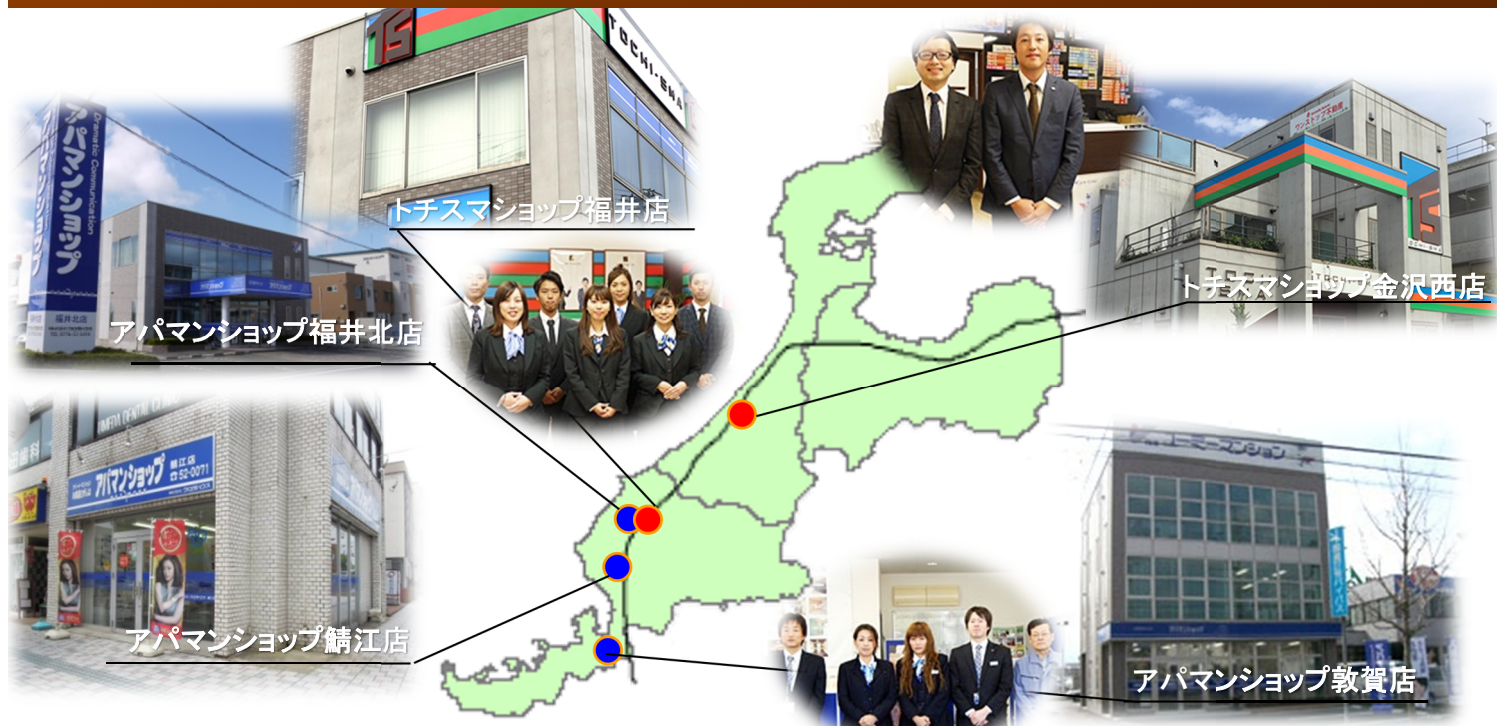
チョットお待ちください！なぜ不動産を売却されるのですか？本当に売却する必要がある不動産ですか？いまお持ちの不動産が古いからですか？リフォーム・リノベーション
費用資金が捻出できず売却されようとしてませんか？古い不動産だから解体しようとしてませんか？ご家族に相続するのに悩まれて売却しようとしてませんか？
何度でも言います。「チョット待ってください！」
早まる前に、今一度お話をお聞かせください。真剣にお話をお聞かせ頂きます。

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