クロダ通信 2018年8月号

压倒的 不動產

今月の注目。ポイント | サッシュフロー「現金経営」のススメー | ウ月の注目ポイント

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 96.70% 2018年8月末 現在

クロダハウス

お世話になります

猛暑が続いておりますが、いかがお過ごしでしょうか?多数の熱中症患者がでておりますので体調管理には十分にお気を付けください。

さて、今不動産市場について少しお話しますが、銀行融資が大変厳しい時期になっています。金融機関の融資額が膨大になりまた、銀行の不正等が発覚し金融庁からの警笛があるようです。新築・売却する際も今まで以上に慎重に進める必要がありますね。賃貸経営においても「IOT」(※インターネット経由でセンサーと通信機能を持ったモノ達)や「AI」(※人工知能)が急速に普及しています。まだまだ不動産業界は変化していきます。当社では毎月セミナーを開催しております。9月からIOTセミナーを開催する予定でおりますので皆様のご参加をお待ちしております。

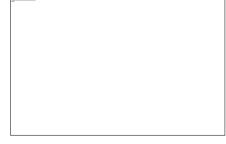
支店長の高橋で す

今月のトピックス

物件の魅力を引き出すホームステージング!

今、注目を集めているホームステージングをご存 知ですか?

ホームステージングとは家(ホーム)を演出(ステージング)することです。つまりお部屋を家具や小物で飾りつけをして、モデルルームのような空間にすることです。 元々は30年程前にアメリカで生まれた不動産の販売手法ですが、最近では賃貸の空室対策としても注目されています。



お部屋の印象がガラリと変わります

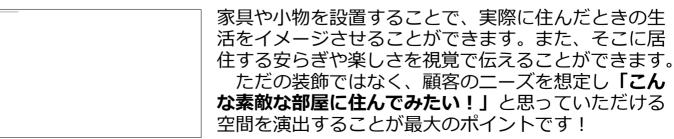
【ホームステージングのメリット】

①ポータルサイトに綺麗な写真を掲載する事ができる!

最近はお部屋を探す方の大半がインターネットを見て物件を選びます。飾り付けされた室内写真を見て「見てみたい!」と言う内見意欲を高めることができます。

②そのお部屋での生活をイメージしやすい!

賃貸の内見は何も設置されていない状態で行われることがほとんどです。またファミリータイプの広いお部屋は、空っぽでがらんとした印象を与え、物件の魅力を十分に伝えきれません。



火災保険を活用して、 自然災害による建物の損害を補填する

株式会社 クロダハウス 福井支店 支店長 高橋 勝也

2018年7月初旬、西日本を中心に、全国的に広い範囲で台風および梅雨前線等の 影響による集中豪雨がありました。ご被害に遭われた皆様には、謹んでお見舞い申し上 げます。賃貸住宅オーナーの皆様にとっても、自然災害による建物や、建物内の家財な どの損害に遭われた後の対応について、考えて頂きたいと思います。今回は、全国でも実 例として出てきている、火災保険が、自然災害による建物や建物内の家財などの損害 を補填する事ができる事象についてお知らせしたいと思います。

保険の契約条項は複雑ですので、 自然災害(風・雪災害など)、落 雷などに、使える可能性があることを 知らない方が、実は多くいらっしゃい ます。

また、建築と保険の専門的な知識 が必要となるため、オーナー様個人 が申請することはかなり困難で適応 されることが難しいのが実情です。ま たよく聞かれますが、火災保険には、 自動車保険のような等級がないため、 保険金の支給を受けても保険料が 上がるという心配がない事もご存じで しょうか。

オーナー様の保険の種類や、損害 箇所によっては、保険金が支給され ない場合もありますが、申請結果に よって、保険金範囲内の修繕丁事 を行える可能性もある事は、ぜひ覚 えておいて頂きたいと思います。

月	ıl.	F	=
		H	

【板金屋根】

風災で痛んでしまった貫板と棟板金を全て新しいものに交換し、 釘の頭をシーリング処理しました。

風災によって剥がれてしまった漆喰もご覧の通り。今回はお客様のご希望により白い漆喰から黒い漆喰に変更しました。

雪害

[カーポート] 強風で割れてしまったカーポートを全て外して骨組みだけに なりました。新しいポリカーボネートをはめて、カーポートの 修理は完了です。

【板金屋根】

雪害によって痛んだ板金及び貫板を総交換し、雨樋部分も 交換しました。

保険活用による修繕箇所のでは、屋根、ベランダ・バルコニー、窓、外壁、雨どい、通気口など、建物に関 して、かなり多くの部分にまで、実施しています。対象となる建物も、賃貸アパートに限らず、一般戸建住宅 はもちろん、店舗・丁場・寮など、様々なタイプまで対応しています。また、保険適応外での丁事も合わせて、 丁事業者さんに依頼する事で、足場を組む手間などから費用を抑えて丁事を行っている場合もありました。

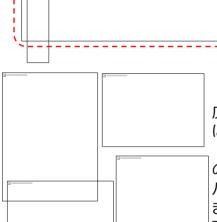
ただし補償には、期限がある事は覚えておいて頂きたいと思います。風災・雪災など災害にあってから最大3 年が補償の期限になります。加入されている保険会社の約款に記載されているので、こちらは一度確認をお 勧めします。逆に言うと、過去の損害に関しての補償も対象となる可能性があります。月日の経過と共に災 害との関係を証明するのが難しくなるため、保険金額の減額となる場合もありますのでご注意ください。

保険金の請求に関しては、日々保険料を支払っている被保険者として然るべき権利にはなります。ご自身 で加入している契約内容を今一度確認頂き、どこまで損害が補償されるのか知っておく必要はあると思いま す。多種多様な補償が用意されている火災保険ですが、これを機にその補償範囲と活用方法を確認してみ るのはいかがでしょうか?弊社でも、過去の事例があります。また保険会社さんへの相談も合わせて行う事も 可能ですので、該当する損害箇所、火災保険加入の場合には、一度ご相談いただければ幸いです。

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 担当:高橋(たかはし) TEL. 0776-52-3710

賃貸住宅のお部屋探しの方法が変わる! 不動産テック時代到来?!

不動産の業界では、「不動産テック」という新しい造語ができました。不動産テックとはテクノロジーの力によって、不動産売買、賃貸、投資の新しい仕組みを生み出したり、従来の商慣習を変えようという取り組みのことを指します。日本の不動産市場は、世界の中でも透明性が低く、デジタル化指数を見ても軒並み低位に位置しており、「時代遅れ」の産業とも言われてきました。しかし、今不動産業界でも新築信仰から、中古取引、空き家空き室対策などの市場が急拡大する中で、政府後押しもあり急速に不動産テックを拡大していこうという動きに変わってきました。



【不動産テックによるお部屋探しサービスの変化】

特に賃貸でのお部屋探しにおいては、この不動産テックのサービス領域が広がっています。大きなポイントは、今後お部屋探しのお客様が、賃貸店舗に行かなくとも、インターネット上にて完結できるようになっていくという流れです。ネット上に、大量に掲載された物件を検索し、ネット上での不動産会社とのやり取りの中で条件確認・空き室確認に合わせ、自宅に居ながらVRでのバーチャル案内、そしてスマートキー活用での現地セルフでの案内も始まってきました。さらには、IT重説や電子サインも法的にも緩和され進んできており、TV電話、カード決済など、こちらも自宅で申込から契約の手続きを進められる環境が整ってきています。

【不動産テックによる賃貸管理会社の変革】

今までは、お客様には店舗に来て頂き、賃貸店舗社員さんの営業力で、物件を案内したり、契約に至る動きが中心でしたが、不動産テックのサービスが増えれば増えるほど、物件の商品力そのものと、ネット上にお客様を集めていく集客力が、賃貸店舗を差別化するようになってきています。そういった商品力・集客力に力を入れる賃貸仲介・管理会社を見極めて頂く事も重要なポイントになっていきます。

<ポータルサイトでのこだわり検索 例>

【不動産テック時代到来に合わせたオーナー様対応とは】

オーナー様の所有する物件が、ネット上で見つけてもらえ、決めてもらえるために、物件商品力を上げることが重要です。

- ・同仕様での物件と比較して賃料、初期費用の割安感。
- ・将来に向けて入居者ニーズに合わせた+設備。(スマートキー、AI・IOT設備、インターネット無料)
- ・検索されやすい幅を広げた入居者、ターゲット向け部屋作り (ペット共生可、外国人複数可、防犯対策部屋など)
- ・写真映えする内装、リフォーム (新設備、アクセントクロス、照明など)

相続相談コーナー

- Q. 賃貸物件を引き継ぎたいのですが、空室が多く家賃も 下がり、相続した後の修繕費が心配です。。。
- A. 対策としては、今のうちに再生リフォームしておくことです。 相続前に物件価値が向上し、収益性もアップします。 更に、相続税評価額は同じでも投資費用(現金・債務)を 引くことで相続税が減額される効果があります。

また、減価償却資産に計上した場合、相続人がその経費の恩恵を受けることが できます。しかし、年間収入が増えることで手残りが増え、相続税の対象資産(現 金)が徐々に増えてしまうことも考えられますが、キャッシュフローが増えること で、対策の幅が広がります。つまり、相続税を抑え、所有者の投資した効果を相 続人へ引き継ぐことが出来ます。

賃貸住宅を持っているだけで財産になる時代は終わりました。持っているだけ でその賃貸住宅から将来に向けて収益が見込めなければ財産といえない状態にな ります。資産から生み出される収益が長期的に安定していれば、優良資産と言え ます。逆が不良資産です。何もしなければ相続人が引き継いだ後の収入も下がり 続けてしまいます。

(例)築20年4世帯のアパートを所有している。建物の固定資産税評価額は600万円。 賃料順3 けらちロマ4世典→20万円/日で租在満安 全のうちに800万円のリノベーションを行った

着果、今後の入居から には 1 で で]] //
(現状のままで承継の場	場合)	相続税評	価	<u>600万円</u> (建物	:固定資産税評価	額)
3	現在の収納	·_	年間24 △ ? X	0万円の収入 ?		
(リノベーションして承約	迷の場合)	相続税評	価	▲800万円	: 固定資産税評価 设資した額を減算し	•

対策後の収益性 年間288万円の収入

将来の収益性 \bigcirc ! !

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。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。

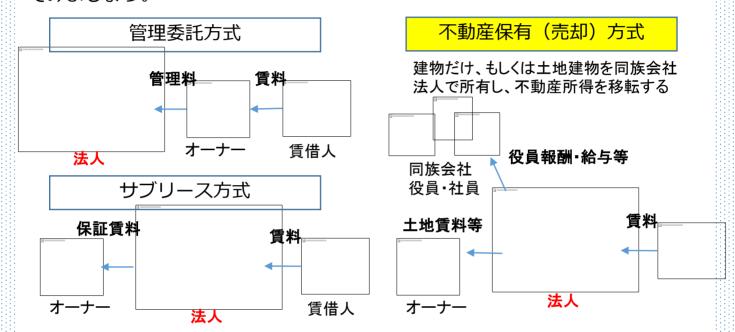
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様:相続&不動産ご相談窓口 TEL 0776-52-3710 担当:高橋(たかはし)

「動産ソリューションコーナー

法人化はなにが有利?今一度メリットを見直しましょう

現在、個人で所有している資産を法人を活用することで税金の負担を軽減したり、相続時の対策をするための方法として、法人を活用することができます。

法人を活用して所得を分散することで高額な所得が一人のオーナーに集中し高額な所得税を防いだりすることができますが、いくつか方式があるので整理してみましょう。



同じ法人を活用する方法でも、不動産保有方式のほうが所得が分散され、より対策の効果が高くなる、と言われています。また、将来の相続対策への対策の自由度も高くなっています。下記は、法人化の目安として、かかる費用と個人、法人の場合の所得税率の目安を入れています。一般的に**家賃収入3,000万円以上、課税所得1,000万円(500万円)以上であれば法人所有形式が有利**と言われていますので、ご自身の現状と見比べて上手に活用してみてはいかがでしょうか?

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

Kuroda 賃貸経営セミナー IN 709° NOX

Kuroda 賃貸経営セミナー IN 709° NOX

Kuroda 賃貸経営セミナー I N クロダハウス

賃貸経営セミナー IN 709° NOX

5月27日(日)

6月24日(日)

7月14日(土)

8月26日(日)

Kuroda 賃貸経営セミナー IN クロダハウス

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

12月15日(土)

12月15日(土)

税務勉強会

(法)上坂会計

繁忙期対策 勉強会 INクロタ゛ハウス

カルチャースクール

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

6月16日(土)

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28日(土)

11月17日(土)

随 時



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

IIII

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	お客様が主人公の 私たち不動産スタイリアメリカのハウスエーと同じように住宅を購 方の代理人となり、お立場に立ってサービスします。 今までの不動産会さ ちょっと違います。	ストは、 ジェント 入する S客様の スを提供
NABRAIN 南フランスプロバンス風 木造アパート	土地活用でも安心! 鉄筋コンクリート造賃貸マンション	ザイナーズ戸建賃貸
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 アーキテクチャル デザイナーズマーケット	リエ建築家とつくるデザイン住宅	フルオーダー住宅



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。

必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?



住宅で健康になる!?

お金のことは どう考えれば?

住み心地の良い快適な 住宅を建てるには?

セレクト住宅の お得の秘密って?









グ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!

お金や住字ローンのことに 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·高気密住字

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 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な 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ブランをご提案。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。







収益マンション 戸建て・土地 マンション

売却

不

動

產

家主・オーナ様の悩みに答える!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?

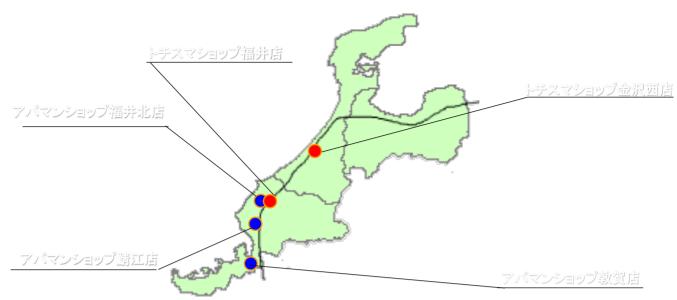
チョットお待ちください!なぜ不動産を売却されるのですか?本当に売却する必要がある不動産ですか?いまお持ちの不動産が古いからですか?リフォーム・リノベーション費用資金が捻出できず売却されようとしてませんか?古い不動産だから解体しようとしてませんか?ご家族に相続するのに悩まれて売却しようとしてませんか?何度でも言います。「チョット待ってください!」早まる前に、今一度お話をお聞かせください。真剣にお話をお聞かせ頂きます。

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					
クロダハウフ 検索					

発行:㈱クロダハウス