

# 圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

賃貸物件売却のお取り扱いについて  
キャッシュフロー「現金経営」のススメ

## 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

96.11%

2018年9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

早いもので10月になりました。10月は不動産においては少し落ち着く時期になります。今回は私の体験談として少しお話しします。オーナー様から相談で「賃貸経営＝不安」というご相談です。確かに賃貸経営は空室リスクと修繕リスクが必ずあります。また空室によって返済がままならない、「借金」について不安だというご相談もたくさんいただきました。確かに借金は不安ですね？ですが借金は返済しないと消えません。健全経営をするうえで「返済比率」を見直されてはいかがでしょうか？というアドバイスをさせていただきました。具体的には、お土地や貸家を売却して繰り上げ返済をお勧めしました。繰り上げ返済をし、月々の返済比率を下げることで健全経営がなされます。また、貸家をお持ちのオーナー様には「オール電化」から「ガス仕様」に設備変更もおすすめしました。理由はエコキュートは故障リスクが高く、古めの貸家に入られる方は必ずしもオール電化は望まれていないと思われるからです。返済比率を下げ、お客様の本当に求めていることを日々一緒に勉強していくことが安定経営につながると信じております。



支店長の高橋です

## 今月のトピックス

### 入居者属性を分析し、選ばれる部屋づくりに！

そもそもなぜ空室が出来るのかというと**原因は退去**にあります。その理由は大きく分けて2つ。**結婚、出産、転職といったライフステージの変化**と、**隣人の迷惑や入居してから気になってしまった不満点等**です。退去を防止できればそもそも空室対策は必要ないが、防止しきれないこともあります。賃貸住宅は住み替えしやすいのが特徴で、賃貸経営を進めていく上で**空室は避けられません**。



空室対策には2つの側面があり、**物件そのものをどう広告宣伝するかの入居促進**と、**入居者の満足度を向上させる入居期間の長期化**です。実際の空室対策を進める上で基本となるのが、**コンセプト、メンテナンス、コミュニケーション**の3つのキーワード。コンセプトは、**誰にどんな部屋を提供するか**ということで、**選ばれる部屋にするために設定します**。

現在の賃貸物件の市況は空室が多いが、逆をいえば**選び放題**と言えます。その中で選ばれるためにどうすればよいのでしょうか。例えば、お金をかけてシステムキッチンを新しくしたとしても、住んでもらいたい入居者像と一致していなければ、その価値は感じてもらえません。まずは**どんな人に住んでほしいのか、入居者の目線で考えることが重要**となります。逆にリフォームに予算がかけられないときも**コンセプトに沿って取捨選択**できるようにします。

では**コンセプトとはどうやって設定するのでしょうか**。まずは物件の現状分析をしてライフステージを確認します。築年数、残積の額、売却するのか建て替えて保有するのか、そして相続は誰にするかなどです。さらに現在の入居者の属性（家族構成、勤務先、自動車の有無等）を書き出して参照すると、その部屋を気に入ってくれる人の傾向が出てきます。そこに**どんな部屋にしたいのか、という自分の考えを加え、物件の特徴を明確にしてコンセプトにまとめていきます**。**コンセプトが定まれば、自分の物件に合った空室対策をすることができます**。





株式会社 クロダハウス  
福井支店 支店長  
高橋 勝也

## 自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？

今年、台風、地震など、自然災害が数多く発生し、全国各地で賃貸物件や、入居者の方々には、大きな被害がでています。今回は、改めて賃貸オーナーの皆様へ、自然災害時の、所有者としての責任について、考えて頂く機会をつくりたいと思います。オーナー様と、入居者様との間で、取り交わす賃貸借契約書の中には、地震・火災等の自然災害による被害について貸主の責任を負わないと記載されています。

当然オーナー様は、責任を負う必要はないのではと、お考えになるかもしれませんが、しかし実際、過去の判例などを見ますと、こうした自然災害において、貸主の責任を負わないと記載された賃貸借契約書を取り交わしているにも係らず、賠償命令を受けているケースが存在しています。中には、入居者の方が、亡くなった例などを見ますと、1億円以上の賠償を行っている事もありました。自然災害の場合において、どの様な場合に、賠償命令が下っているかについて説明します。



1995年に、発生した阪神淡路大震災での事例では、建物に何らかの瑕疵が存在し、これを放置したことにより発生した被害は所有者である賃貸オーナーが責任を負う、という判例がありました。いわゆる、民法717条にある「土地の工作物害に瑕疵（欠陥）があることによって生じた被害は、所有者が損害を賠償しなければならない」（工作物責任）という条文が根拠になっています。法律上は、賃貸物件のオーナーに対して、所有者の管理に故意や過失がなくとも責任を負うべしという厳しい責任（無過失責任）を課していました。

ここでいう、「建物の瑕疵（欠陥）」とは、何を意味するかが問題です。正直、まだ専門家の間でも、完全な答えは出ていませんが、多数派側の意見では「建物が建築された時点での耐震基準をクリアしているか、否かによると言われます。

建築基準法は、過去の地震の被害状況を受けて、その耐震性の基準を何度も変更してきていますが、対象となる建物が建築された際に定められていた耐震性があれば、「建物の瑕疵はない」との主張ができます。この考え方に立てば、新築当時に、法的な建築確認を受け、完了検査に合格していれば、地震で建物が倒壊して死傷者が出ても、所有者はその責任を負わないこととなります。また、例えば建築確認を取得していなかったり、完了検査に合格していなくとも、倒壊した建物が、新築当時の基準をクリアしていることが立証できれば、その責めを逃れることが出来るはずですが。

ただし、少数派の意見にたてば、「日本では、現実に震度7以上の地震が発生することが、予見出来ている前提では、新築当時の耐震基準ではなく、過去の大型地震と同等の地震に耐えられなければ瑕疵に当たるとする見解もあります。もちろん、この予測できる観点での基準をクリアするためには、かなりの費用負担をして、耐震工事をすることになります。

また災害による建物の損傷から家賃が減額される点についても考えなければならないポイントです。

現在の民法では、借主の過失によらないで、賃貸物件の一部が滅失した場合には、借主はその部分の割合に応じて、家賃の減額を請求することができる（民法第611条第1項）とあります。ここでいう「家賃の減額を請求できる」という言葉は、借主が貸主に申し出をしない限り、借主は家賃の全額を支払うことになるという点が問題になります。

それが、今度の民法改正では、借主の責めに帰すことができない（責任ではない）理由によって賃貸物件の一部が使用できなかった場合には、その部分の割合に応じて減額されるという文言に変わりました。つまり、借主が請求するまでもなく、当然に家賃は減額されるということになったという意味です。借主の責任でなく、賃貸物件の一部が使用できなくなれば、貸主にはその部分の修繕義務が生じると同時に、借主の申し出がなくとも、貸主には家賃を減額する義務が発生することになります。



自然災害の多い日本で、改めて、ご自身の物件に対する責任については考える機会にして頂ければ幸いです。昨今、地域行政が、耐震基準診断を無償で行ったり、耐震工事に補助金を出すという市区町村も出てきました。ご自身の建物の強度に不安がある方は、公の制度を利用して、ぜひ耐震補強工事を行う事もお勧めします。

## 急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！

ご存知の通り、日本の人口は既に減少しはじめ、世帯数においても、とうとう来年2019年に5307万世帯をピークにして、2035年には4956世帯にまで減少すると予測されています。あくまで住んでいる世帯数です。平成25年の住宅・土地統計調査では、すでに賃貸住宅の空室が20%以上を占め、今後さらに空室が増加していく事は、誰もが周知予測できる事になりました。国策でも、訪日外国人旅行者、外国人留学生、外国人労働者の受け入れを、急拡大していく動きが本格化してきました。今回は、新たな借り手として、改めて外国人賃貸について考えてみましょう。

### 【外国人受入拡大の方針】

総務省統計局の外国人登録者数で見ると、2017年末時点で外国人登録者は256万人超。ここ10年間で約40万人以上増えています。単に登録しているだけでなく、日本で働いている外国人も急増しています。厚生労働省の外国人雇用状況の届出状況でみると2017年末時点で約128万人にて、ここ10年間で2倍以上まで膨れ上がっています。国の施策では、訪日外国人旅行者（2017年2,869万人→2020年4,000万人）、外国人留学生（2010年14万人→2020年30万人）、外国人労働者（+50万人）と、大きく増加させる計画です。欧米諸国に合わせた、外国人受け入れを積極的に行う方針です。

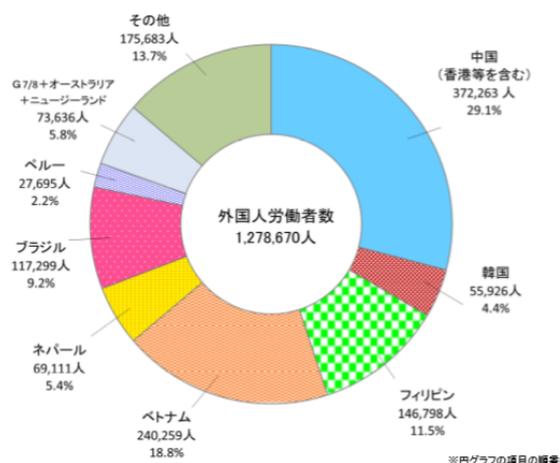
### 【外国人賃貸の課題】

①言語。入居後のコミュニケーションが取りにくく、不動産管理業者も対応できないため、トラブルを起こしやすいのではないかと。②金銭。収入が不安定で、家賃回収ができなかった場合あるいは支払いが遅れた場合に対策が打ちにくいのではないかと。③生活習慣・ルール違い。騒音や臭い、ゴミ出し、また家賃・原状回復の精算がないままに突然帰国してしまうのではないかと。さらに複数の同居人を置く、転貸するなど契約違反をするのではないかと。④保証人を取りにくいのではないかと。

### 【外国人賃貸のメリット】

①築年数の古い物件に抵抗がなく決まりやすくなる。リノベーション費用が抑えられる。現状で貸せる場合もある。②土地勘、街に関する偏見がない、駅から離れている、日本人が好まない街でも借りる場合もある。立地的に不利な物件を対象にできる。③家賃のかさむ貸しにくい広めの物件を複数人員での入居にて家賃総額を保てる。1ルームに2名以上の入居の事例もある。共益費を多く収受する。④同郷での友人知人後輩への紹介が圧倒的に多くなる。⑤夏季採用の学校、企業があるため、9月1日に新学期、新年度が始まり、7～8月に住まい探しをする場合もある。

図2 国籍別外国人労働者の割合



### 外国人労働者の受け入れ数

分野	期間	人数
介護	毎年	1万人程度
農業	2023年まで	最大10.3万人
建設	2025年まで	30万人以上
造船	2025年まで	2.1万人
宿泊	2030年まで	8.5万人

※政府試算

### 【これからの外国人賃貸対応策】

- ①在留カード（在留期間、在留資格、住所）の確認。不法滞在、資格外活動等による就労行為を防ぐ。
- ②外国人専用の保証会社の活用。現地での保証人確保、属性確認、滞納督促など。
- ③外国語コールセンター活用。外国語翻訳サービス。
- ④生活習慣・ルールブックによる説明。
- ⑤クレジットカード前払い。
- ⑥新たな貸し方提案（シェアハウス、ゲストハウス、マンスリー）
- ⑦上記対応策によるオーナー様の理解と実行。

## 相続相談コーナー

**Q. 一人暮らしの母親が高齢者施設に入所しています。今まで一人で住んでいた自宅をどうするか迷っているのですが。**

**A. 住まなくなってから3年目の年度末までに売却すれば居住用不動産を売却した場合の特別控除が受けられます。将来、他の親族の利用などの特別な理由がない場合、売却を検討してみてもいいかがでしょうか？**

5年前にご主人を亡くしたAさん。娘は夫の持ち家住まい、自宅はAさんが相続することになり一人暮らしになりました。ある日、家の中で転倒し、骨折して入院したのをきっかけに、また同じことが起こっては大変と思い、高齢者施設に入所することに。思い出がある自宅に、いつか戻りたい、と思いながら自宅も荒れていく中・・・Aさんにとっては大きな悩みのタネになっていました。

**■長期の空き家になる前に売却することで、受けられるメリットがあります。**

### 居住用財産の売却特例



通常、不動産を売却すると、金額に応じて譲渡税がかかります。しかし、住まなくなってから3年目の年末までに売却すれば、3,000万円の特別控除が受けられることとなります。

また、所有されていた期間が10年を超えていれば、住民税・所得税ともに、軽減税率を適用することができます。何もせず長期で所有していると、固定資産税やメンテナンスの費用も発生するので、将来を考えると取り壊しなども考えていかないとけなくなります。

#### ※適用には注意が必要

特例の利用には、上記に上げた期間・期限などと同時に、確定申告をしなければいけない、などの条件があります。ご自身の資産をムダにしないために、ぜひ細かな精度を確認して進めてください。

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

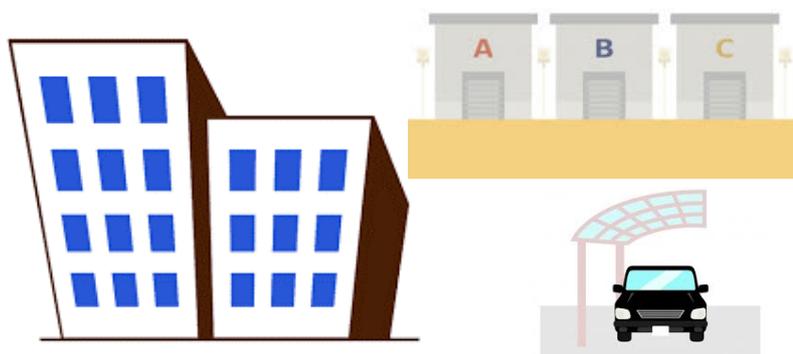
担当：高橋（たかはし）

# 不動産ソリューションコーナー

## 火災保険を上手に使って物件の価値を保ちましょう

修繕には、大きく分けて経年劣化と自然災害があります。台風の後には物件確認を行った際に雨戸が外れている、看板が落ちている、ガラスが割れていた、非常階段のドアが閉まらなくなった・・・なんてことがあると思います。また、落雷によって揚水ポンプが故障し火災受信機の基盤が焼けてしまう、などのトラブルも起きています。そんな災害による修繕の場合、火災保険を適用できるケースがあります。ぜひ、火災保険が適用できるか確認してみましょう。

### 災害が起きる前に



どのような内容の場合に保険がおりるのか、理解しておく必要があります。ご自身の契約書を確認してみてください。敷地内の倉庫・自転車置き場、駐車場のカーポートなども保険の対象なのか確認してみましょう

### 自然災害語に確認すべき4つのポイント

- ①全体写真や接写の写真など、写真をたくさん撮っておきましょう。
- ②改修工事の見積り金額すべてが保険の適用にならない場合があります。
- ③保険金額の滞納や過去に保険会社へ同様の修繕工事の報告をしていないかなど、確認しましょう。
- ④工事業者に見積もり依頼する場合、損害調査の写真や状況調査書類なども合わせて作成してもらいましょう。



### 修繕のついでに・・・

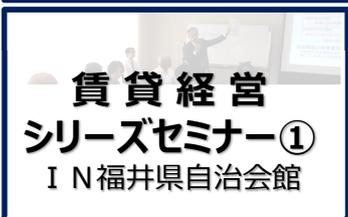
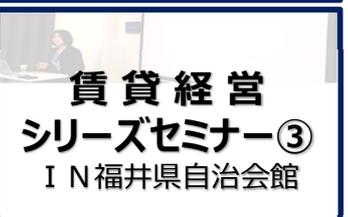
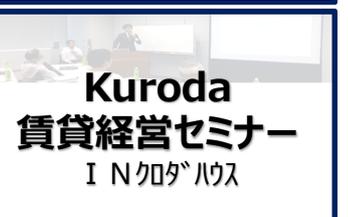
台風の後には雨樋が外れたり、瓦屋根が剥がれたりなどの工事の場合は、火災保険の適用範囲内となるケースがあります。その際に足場台などの費用も出ることが多いので、ついでに外壁塗装の工事を一緒にしてしまうなどの工夫で修繕費用負担を減らすこともできます。是非検討してみてください。



# 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

10月28日(日)	11月25日(日)	12月16日(日)	1月27日(日)
 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス
2月24日(日)	3月24日(日)	4月28日(日)	5月26日(日)
 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス
6月23日(日)	7月28日(日)	8月25日(日)	9月29日(日)
 <b>賃貸経営</b> シリーズセミナー① I N 福井県自治会館	 <b>賃貸経営</b> シリーズセミナー② I N 福井県自治会館	 <b>賃貸経営</b> シリーズセミナー③ I N 福井県自治会館	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N 知ダハウス
11月17日(土)	12月16日(日)		
 <b>税務勉強会</b> (法)上坂会計	 <b>繁忙期対策</b> 勉強会 I N 知ダハウス		

## カルチャースクール&イベント

7月28日(土)	12月1日(土)	随時	毎月第2土曜日
 <b>サマーフェスタ</b> YMオーナー会×(株)クロダハウス	 <b>野菜テント市</b> YMオーナー会×(株)クロダハウス	 <b>マネースクール</b> (株)クロダハウス	 <b>カルチャースクール</b> シリーズ 女子部 (株)クロダハウス

## 見学会

随時	随時	随時	随時
 <b>Architectural Designers</b> Market <b>構造見学会</b>	 <b>戸建賃貸Unicube</b> <b>構造見学会</b>	 <b>Architectural Designers</b> Market <b>完成見学会</b>	 <b>戸建賃貸Unicube</b> <b>完成見学会</b>

# 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

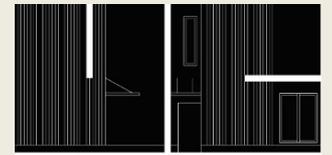


Y&M ユーミーマンション

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



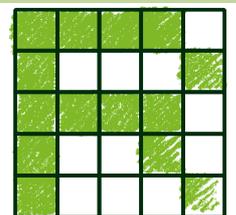
セレクト住宅

アトリエ建築家とつくるデザイン住宅

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？



住宅で健康になる!?

土地のことはどう考えれば？

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？

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・高气密住宅

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なお要望をヒアリング。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たプランをご提案。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

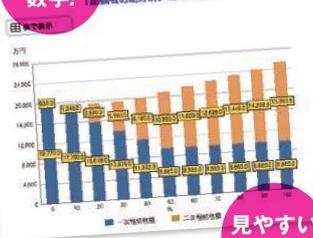
などにより、違って当然です。例えば、「何もしない」ことがベストの場合だってあるはずです。

**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！

【相続税の配分別】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？

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、普通に持ち家を立てた場合との、月々のローン返済額はどのくらい違うの？

※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