

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

96.31%

2018年10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

今年もあと一ヶ月で新年を迎えます。1月からは賃貸業界の繁忙期となります。今月のトピックスは設備ランキングを掲載させていただきました。ご所有のマンション・アパートに適切な設備がついていますでしょうか？また、入居が見込めるお部屋の状況に改善されていますか？不動産業者任せになっていますと、せっかくの入居チャンスを逃すことにつながりかねません。是非11月12月は来年の繁忙期にどのように取り組まれるかを考えていただければ幸いです。

「まずは行動」ですね。当社では12月に繁忙期対策勉強会を開催します。まずはご参加いただく事も第一歩かと思えますので、是非お問い合わせください。



支店長の高橋です

今月のトピックス

入居者に人気の設備ランキング2018

2018.10.15「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」TOP10

単身者向け



インターネット無料



宅配ボックス



エントランスのオートロック

4

備え付け家具・家電

5

浴室換気乾燥機

6

ホームセキュリティ

7

独立洗面化粧台

8

防犯カメラ

8

ウォークインクローゼット

10

システムキッチン

ファミリー向け



インターネット無料



追い焚き機能



エントランスのオートロック

4

宅配ボックス

5

システムキッチン

6

ホームセキュリティ

7

ガレージ（屋内／屋外）

8

ウォークインクローゼット

9

浴室換気乾燥機

10

太陽光パネル（入居者個別売電）

やはり今年も強いのが「インターネット無料」。3年連続で単身・ファミリーともに1位となりました。新築物件の6割がインターネット無料という調査結果もあり、もはやネット無料は当たり前の時代になりつつあります。昨年急上昇した「宅配ボックス」は今年も人気。今後注目したいのは、単身者向けで前回圏外から4位に食い込んだ「備え付け家具・家電」です。



株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

繁忙期直前。低コストで出来る空室対策！ 「賃貸ホームステージング」のご提案

ホームステージングという言葉を知っていますか？現在、不動産の業界では、急速に導入事例が増えています。ホームステージングとは、居室の片づけや掃除、家財梱包・整理収納を施すとともに、インテリア演出などで室内を見栄えの良い空間にする技術です。

売却予定の中古住宅や、賃貸物件の空室の内見に導入することで、訪れたお客様が実際の生活空間をイメージしやすくなるというものです。代り映えしないガランとした住空間を内見のお客様に見せてもなかなか反応がなかったのが、ホームステージングを施した部屋を紹介すると、イメージが湧き成約につながるケースが多いと言われます。空き室・空き家の効率的な賃貸成約や中古物件の売却でも役立つとして住宅・不動産業界で注目を集めています。

ホームステージングのプロを輩出する動きも活発です。日本ホームステージング協会では、認定資格「ホームステージャー」の育成に取り組んでいます。今年3月末現在、認定ホームステージャーは1000人を突破したそうです。1年間で約10倍にまで膨らんでおり、2017年度には2000人を超えたそうです。

実際、住宅・不動産事業者の導入が相次いでいます。新築分譲の、マンションのモデルルームや、一棟モデルハウスにもホームステージャーの提案を取り入れることで同様の効果も出てきているようです。



昨今、賃貸住宅のオーナー様から、保有物件を売却したいといった相談が増えていますが、収益物件の売却においても、ホームステージングにより室内にオシャレな家具や装飾を施すことで、早期の売却につながると考えています。まだ中古住宅の売却での取り組みが圧倒的に多いですが、賃貸住宅オーナー様が、見合ったコストの中で、賃貸住宅の集客活動にも、さらに応用できると考えられます。

賃貸物件におすすめのライトなプラン

当社目玉プラン

写真だけプラン

7万円～



写真撮影時のみ、家具をお貸しするプランです。内見時に家具はございません。

ホームステージャーの演出と、カメラマンの撮影が込みです。

セルフステージングプラン

6万円～



インテリアの演出をご自身で行っていただくプランです。

弊社が家具の設置にお伺いした際に、インテリアの演出セットをお渡し致します。レンタル期間は1ヶ月です。

1ヶ月レンタルプラン

9万円～



家具インテリアの演出をホームステージャーが行い、かつ、家具を1ヶ月レンタルできるプランです。

オプションにて写真撮影をお求めいただくことも可能です。

左記は、大手家具量販店において、お手軽にできるホームステージングとして、家具セットが、レンタルできるプランです。今の入居者は、インターネットでの部屋探しが主流を占めており、ポータルサイト上の物件写真を見て入居を判断する人が出てきており、成約の決め手になっているともいえます。これからの繁忙期に備え、低コストでできる居室内を飾り立てる賃貸ホームステージングを考えてみては、いかがでしょうか？

国土交通省・消費者庁・金融庁の連名で サブリース契約の注意喚起発表！

10月26日に、国土交通省・消費者庁・金融庁と連携しアパート等のサブリース契約に関連して、賃料減額などのトラブルが多発していることを受け、オーナーや入居者向けに、契約内容への注意喚起や、相談窓口設置などが公表されました。今回の注意喚起は、昨今問題になっていた投資用不動産向け融資での顧客保護の観点も含まれていまして、あらためてサブリース契約の在り方を問う問題提起にもなっています。

不動産業者、金融業者の不正、虚偽の行為が発端にはなっていますが、賃貸住宅を所有する、また建築を予定しているオーナーさんに向けて、何を注意すべきなのかのポイントを解説したいと思います。

【オーナー様の注意点】

①賃料が変更になる場合があります

ほとんどのサブリース契約では、定期的に賃料を見直すことになっています。「家賃保証」とうたわれていても、入居状況の悪化や近隣の家賃相場の下落により賃料が減額する可能性があります。また「空室保証」とうたわれていても、入居者の募集時に賃料支払の免責期間が設けられている場合があります。借入返済との関係がありますので返済額と入金額の実態を常に確認することをお勧めします。

②契約期間中でも解約されることがあります

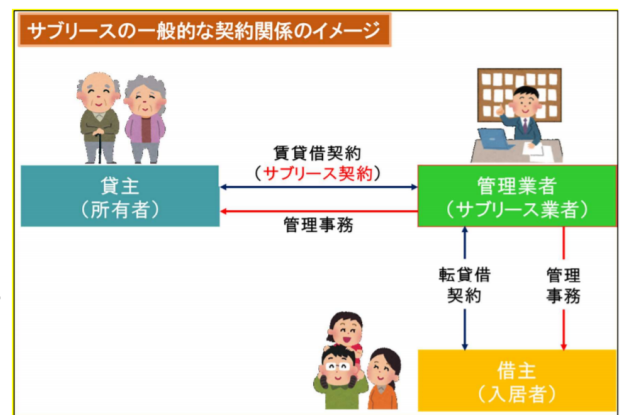
「30年一括借り上げ」とうたわれていても、契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。

③契約後の出費もあります

サブリース業者が賃貸住宅を使用する為に必要な修繕費用を求められる場合があります。最も大きいのが老朽化等による、建物や設備の修繕費用です。また賃貸住宅に対する固定資産税は所有者であるオーナーの負担となります。出費の項目を抑えていく必要があります。

③基準となる契約書と自身の契約書を比較確認してください

国土交通省推奨の「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」があります。詳細項目にわたり、自身の契約書と比較をして、イレギュラーな部分がないか確認をお勧めします。サブリース業者からは、必ず重要事項の説明を受ける事もお勧めします。



【業者さんの“提案キーワード”にご注意ください】

①今のまま何もしないと、大変なことになりますよ！

確かに何もしていない方も見受けられます。大事なものは物件への空室対策・家賃UP対策や、利益増加策の具体的な方法論を実行する事です。サブリースをする事が解決策ではありません。

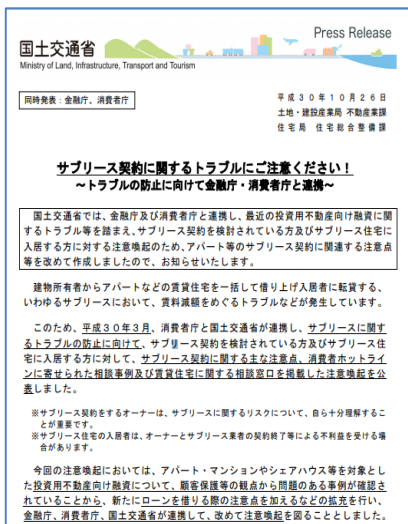
②賃貸経営に関して0年のキャリアを持っています。建築から管理までトータル運営します！

証拠になる実態があるかが重要です。扱っている物件入居率がどのくらいで、具体策、成功実例があるかがポイントになります。

③家賃保証、空室保証をつけますから安心ください！

保証内容は後々変わってくる可能性が高いです。やはり保証する事が安心ではなく、成功実例があり、具体的な方法論の実行が重要になります。

空室対策、家賃UP対策、利益増加策の成功事例や、実績のある不動産管理会社はあります。パートナー企業として見極め、あくまでご自身が当事者になって賃貸経営を進めていかれる事を願います。



相続相談コーナー

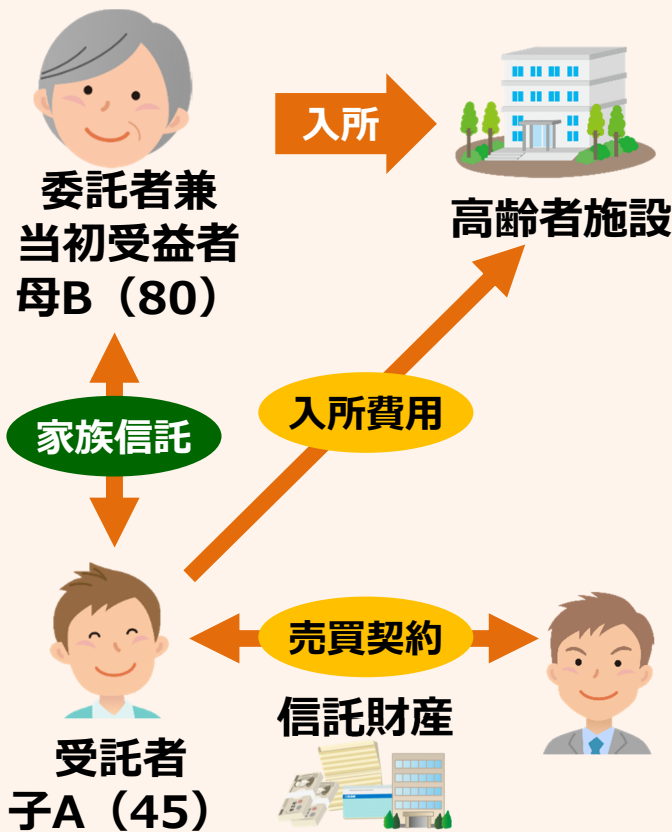
Q. 実家で暮らす高齢の母(80歳)の施設入所費用を実家の売却で捻出できないでしょうか？資金の余裕がなく、母が認知症になる前になんとかしたいのですが。

A. 民事信託を活用した実家売却信託、という方法があります。

家族間での民事信託を利用することで税制面でも有利に進められる可能性があります。民事信託を利用した場合、有利になる点を踏まえてみてみましょう。

民事信託を利用した場合（実家売却信託）

お母さんを委託者兼当初受益者、息子さんを受託者とし、信託財産を自宅不動産と若干の金銭とする家族信託契約を締結すると・・・



- ① 家族信託設定時の課税は登録免許税（通常移転の約1/5）のみで、不動産取得税および譲渡所得税は一切発生しない
- ② お母さんが認知症になっても、息子さんが受託者の権限で自宅不動産を売却し、金銭信託に変換することが可能
- ③ 信託財産の売却はお母さんに対する課税となるので、居住用不動産の売却として、3,000万円特別控除の特例を使うことができる
- ④ 相続が発生した場合、お母さんの相続として相続税が計算されるので、小規模宅地等の特例が使える
- ⑤ 相続の際、遺言執行や遺産分割協議等が一切不要で、即時に二次受益者に受益権が移動する

上記のように信託制度を上手に活用することで将来の相続まで考えた対策が可能になります。ぜひご検討されてはいかがでしょうか？

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

物件再生で収入アップ！ポイントを抑えましょう。

古くなった物件をいつまで持たせるのか？物件をより良い状態に保ちたいけど、どこまでお金をかけていいのかわからない。そんな場合の大事な投資判断のポイントをお伝えします。

リノベーションを行う投資判断（設備と効果）のポイント

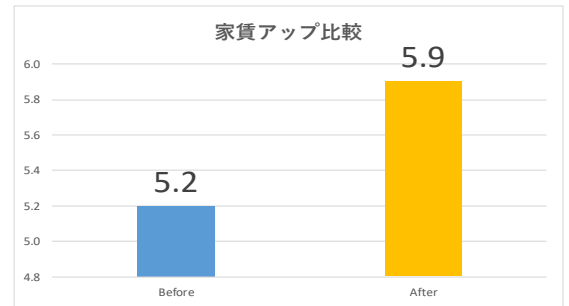
下の表は、空室期間が長く続く、Aさんの物件の状況です。家賃が5.2万円の物件ですが、8ヶ月間空室の状態・・・。家賃を5.9万円に上げて、1ヶ月で入居が決まったらどうなるかを試算してみました。

Aさんの物件の5年間での収入比較

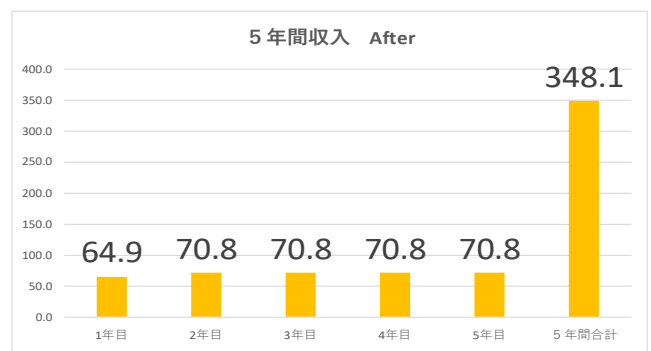
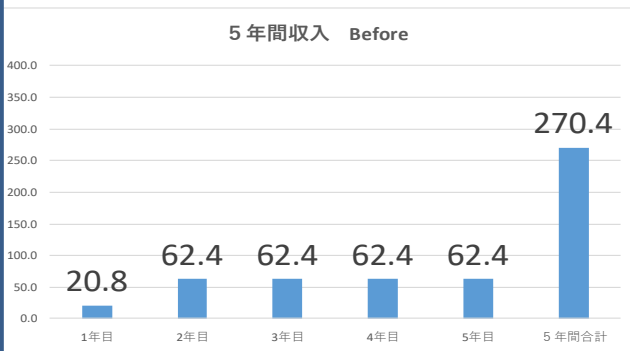
物件名:	Before	After	アップ率	アップ額
家賃設定	5.2	5.9	113.5%	0.7
空室期間（月数）	8	1		

Before	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	5年間合計	稼働率
年間収入	20.8	62.4	62.4	62.4	62.4	270.4	86.7%
After	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	5年間合計	稼働率
年間収入	64.9	70.8	70.8	70.8	70.8	348.1	98.3%

金額単位：万円



5年間での家賃増収額 **77.7**



リニューアル節税効果（家賃増収額分でリニューアル工事をした場合）

所得税・住民税率	15%	20%	33%	43%	50%	55%
節税効果額	11.7	15.5	25.6	33.4	38.9	42.7

その他リニューアル効果

- ①家賃下落抑制
- ②空室期間短縮
- ③原状回復工事費用抑制
- ④不満による退去抑制

そのままの家賃で8ヶ月で決まる場合と、家賃を上げて1ヶ月で決まる場合を比較すると、5年間で77.7万円の差が出ます。単純に10年間で考えると、倍の約155万円の差が出る計算になります。節税効果を考えると、更にプラスαの効果が見られる、ということになります。家賃を上げる場合と上げない場合で、10年後に家賃に差が出た状態が続く、と考えると、プラスになった155万円+α以内の費用であれば、長期的な賃貸経営を考えるオーナーさんであれば、費用対効果が見込める、ということになります。

特に古い物件でリノベーションなど大型の投資が必要な場合には、どれだけの費用をかけて、どれだけの効果があるか、ということを見極めて対策を打ってみてください。

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)
 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
2月24日(日)	3月24日(日)	4月28日(日)	5月26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
6月23日(日)	7月28日(日)	8月25日(日)	9月29日(日)
 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	 Kuroda 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)		
 税務勉強会 (法)上坂会計	 繁忙期対策 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
 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	 カルチャースクール 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
 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

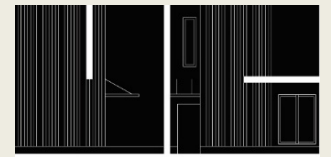


Y&M ユーミーマンション

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

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



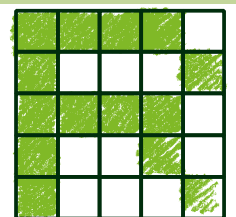
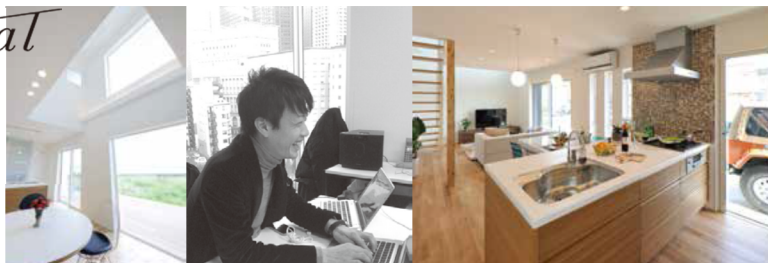
セレクト住宅

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。



ARCHITECTURAL
DESIGNERS
MARKET

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てプランをご提案。希望にかなう図面が見つければご契約です。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

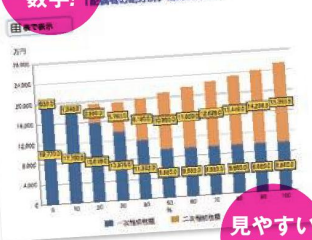
などにより、違って当然です。例えば、「何もしない」ことがベストの場合だってあるはずです。

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。
不動産は高値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