

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

96.70%

2018年12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

ついに繁忙期突入になりましたね。繁忙期対策は万全でいらっしゃるでしょうか？ 賃貸業界は激変の時代に突入しました。人工知能を活用したお部屋や、360°カメラを使ったお部屋紹介など、IT技術の発達度同時に様々な設備が増えてきております。また、IT重説や、民法改正による保証人限度額・原状回復の民法化や、設備不全の家賃減額等様々な変化があります。賃貸業界の変化について学ばれて、賃貸経営に取り入れていただくと、事が今後の課題になりますね。是非この機会に様々な知識を取り入れていただき、繁忙期に取り入れられることは率先して実行し、安定した賃貸経営を目指していただきたいと思います。



支店長の高橋です

今月のトピックス

貸家の新設着工、前年同月比3ヵ月連続の減少

国土交通省は12月27日、11月分の新設住宅着工戸数を発表しました。それによりますと、11月の新設住宅着工は持家、分譲住宅は増加したが、貸家が減少したため、全体で前年同月比0.6%の減少。季節調整済年率換算値では前月比0.8%の増加となりました。

11月の新設住宅着工の総戸数は、前年同月比0.6%減の8万4,213戸。先月の増加から再びの減少。持家は前年同月比2.5%増の2万5,527戸で、2ヵ月連続の増加。分譲住宅は前年同月比6.1%増の2万3,220戸で、4ヵ月連続の増加。

貸家の新設着工は、前年同月比6.9%減の3万4,902戸で、3ヵ月連続の減少。公的資金による貸家は増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体で減少となった。なお、2018年1～10月の合計は、前年比5.3%減の36万5,616戸。

国土交通省では11月の住宅着工の動向について、前年同月比で先月の増加から再びの減少となっており、利用関係別にみると、前年同月比で持家、分譲住宅は増、貸家は減となった。引き続き、今後の動向をしっかりと注視していく必要がある、とみています。

	首都圏	中部圏	近畿圏	その他地域
総戸数 (前年同月比)	2万9,908戸 (3.3%増)	9,705戸 (6.9%減)	1万2,329戸 (4.8%増)	3万2,271戸 (3.8%減)
貸家 (前年同月比)	1万2,511戸 (6.5%減)	3,457戸 (9.5%減)	5,263戸 (1.9%増)	1万3,671戸 (9.8%減)



株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

2019年 繁忙期へ突入！ 空室が多い物件の共通点から対策を打つ！

いよいよ2019年繁忙期に入りまして、空室に悩んでいらっしゃる賃貸オーナー様から、相談を多く受けている中で気づかされたのですが、空室が多い物件には共通点がありました。改めて共通点から、空室の原因と対策について、ご紹介します。

【空室が多い物件の共通点！原因と対策】

①インターネットの検索で出てこない

ご自身の物件がインターネットに掲載されているのを確認していますか？多くのユーザーは賃貸を探す際に、ポータルサイトを活用しています。検索画面を見ると、物件の希望する条件・設備・特徴にチェックする項目が複数あります。チェック項目に該当すればご自身の物件がヒットし、ユーザーの目に付くようになります。ご自身の物件がインターネット上に掲載され、基本チェック項目にて探される環境になっている事を、ぜひ確認してみてください。

②オーナー様が物件の強みを理解していない

不動産営業マンは強みが多い・目立つ物件を中心に案内します。強みを活かした、営業トークは案内しやすく、早く決まるからです。もし物件の強みがないと感じていても、最低1つは作る事をおすすめします。強みを作る上で重要なポイントは、ポータルサイトでのこだわり検索に掛かる内容を作る事です。ポータルサイトではニーズがある特徴・強みに関して、検索項目を設けていますので、ある程度以上の検索数は保証されています。ご自身の物件に該当する条件で検索して、ニーズがある新設備などをつける事は、強みになり対策効果が高くなります。

③物件の外観・共用部が汚れている

ポストにチラシなどが溜まっている、放置自転車がある、掲示板に手書きで注意書きをしている等、パッと見て汚れていると判断される物件はユーザーから敬遠されます。不動産営業マンも、まず最初にチェックするのが外観・共用部の状態です。いくら室内を綺麗に保っていても、まずは外観・共用部で判断されます。逆に外観・共用部分が綺麗で良い印象を持たれると、それだけで物件が決まりやすくなる可能性が高まります。

④募集条件が厳しい（初期費用・家賃）

ポータルサイトで検索すると、敷金・礼金0円の物件が50%を超える地域も出てきました。初期費用が原因で、ユーザーの間口を狭めているというケースもあります。曖昧な表現での手数料ではなく、初期費用を0円にして、月々会費〇円にて仲介手数料、補修費、鍵交換費などが含まれるという新たな条件での貸し方も出てきました。家賃については、競合となりうる、同じ『地域・築年数・間取、etc』の物件と比べて家賃に開きが出ている場合があります。これもポータルサイトで確認すれば一目瞭然です。募集する際には常に確認する事をおすすめします。

⑤対象ターゲットが曖昧（増えるターゲット層）

マーケティングの基本ですが、商品（物件）＝ターゲットが明確になっているかが重要です。単身学生、30代女性、高齢者、シングルマザー、外国人、法人短期、etc、ターゲットに合わせて物件の条件を変える事で、お客様が一気に増える事もあります。他物件が避けるターゲットほど成約する確率は上がります。可能性のあるターゲットに合わせた物件づくりに挑戦してみましょう。

上記で空室が長期化する大きな原因を5つ上げました。全国平均の賃貸物件入居率は70～80%と言われます。対策を打っていない物件が、まだまだ多い中で、原因をつきとめ対策を打っていれば70～80%側の物件に入る事ができます。答えは、物件現場と、インターネット上にあります。オーナー様自身が、経営者感覚をもち、本気で空室を埋める意識を持てば満室経営は続けられます。原因発見と対策作りについてお困りの場合は、ぜひご相談ください。



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）

賃貸経営において、 費用計上できる必要経費を考える！

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願いたします。さて2018年度確定申告の時期も近くなってきましたが、今回は賃貸オーナー様にとって関心の高い、賃貸経営において費用計上できる必要経費について考えてみたいと思います。最終的には税理士さんなどの専門家へ相談いただきたいと思いますが、賃貸経営の参考にして頂ければ幸いです。

【賃貸経営にかかる必要経費とは？】

1	減価償却費	建物や附属設備の減価償却費です。これらの取得費用、購入費用は定められた期間で費用を分割し、減価償却費として毎年一定額を計上します。
2	租税公課	租税は不動産の取得や事業に関わる税金です。土地・建物の固定資産税・都市計画税、登録免許税・不動産取得税、印紙税、事業税、自動車税などが該当します。 公課は賦課金や罰金などです。
3	損害保険料	火災保険、地震保険、賃貸住宅費用補償保険など、所有するアパートが加入している損害保険料です。
4	修繕費	建物や付属設備、機械装置、器具備品などの修繕費のうち、通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。
5	交通費	物件の確認などで現地に行くために使用した電車代、ガソリン代、駐車場代などを交通費として計上できます。
6	管理委託費 仲介手数料 広告宣伝費	管理会社へ支払う賃貸管理委託費、仲介手数料、広告宣伝費です。
7	通信費 水道光熱費	管理会社や入居者との連絡に使った電話・郵便・インターネット利用料などは通信費となります。廊下の電気代や植栽の散水等、共用部に発生する水道光熱費も経費になります。
8	青色事業専従者給与 給料賃金	10室以上の事業的規模で青色申告をした場合、青色申告者と生計を一緒にする扶養親族以外の親族へ給与や賞与を支払った場合は、それは経費となります。従業員を雇っている場合は、その給与は経費になります。
9	接待交際費	管理会社、税理士などとの打ち合わせ時の飲食費などが該当します。
10	消耗品費 新聞図書費	不動産賃貸業に関連する文具代や備品を購入した場合は経費になります。物件撮影のために使用したデジカメ、チラシ作成のために使用したPC、プリンター、印刷用紙なども計上可能です。
11	地代家賃 解体費 立退料	借地や転貸等で不動産事業をやっている場合は、その地代や家賃が経費となります。老朽化した物件の解体や立退料も経費となります。
12	ローン保証料 借入金利子	借入で保証会社を利用している場合には、その保証料は経費です。借入金の利子については経費に計上します。元本部分は経費とはなりません。

【経費として計上する際の注意点】

プライベートで使用する費用と、賃貸経営に使用する経費とでは線引きが難しいものもあります。どのような用途に使用したのかがわかるよう、証拠を保管する事をおすすめします。領収書はもちろん、飲食代なら打ち合わせや接待をした相手の名前、人数などを明らかにして、現金出納帳の摘要欄に記入しておきます。必要経費をしっかりと管理することは、所得額を圧縮して節税効果を得ることにつながります。また、たとえ国税庁からの税務調査が入っても慌てることなく対応できます。ただし、必要経費はここに挙げた以上に細かい条件や内容もあります。青色申告や、法人化への切り替えなども含めて検討する事も含め、税理士などの専門家に相談する事をおすすめします。賢く現金を残せる賃貸経営を進めていきましょう。

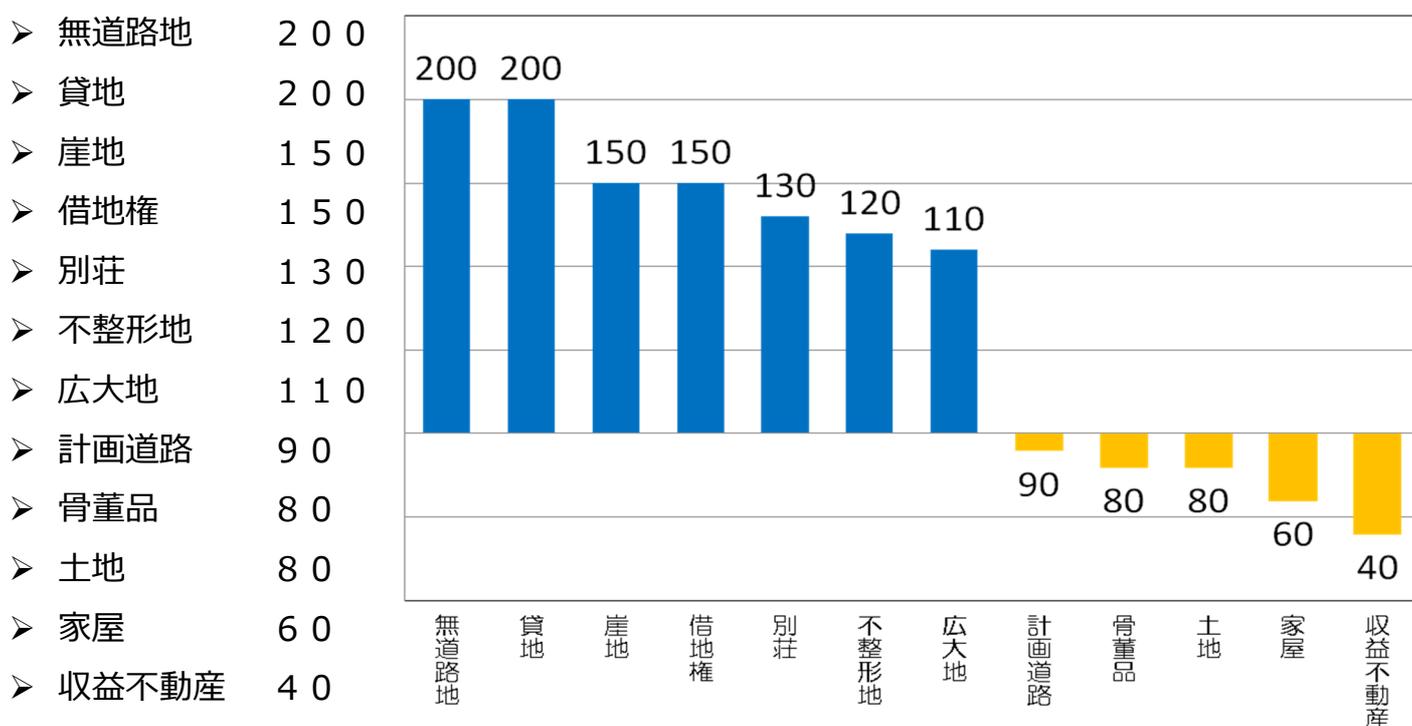
相続相談コーナー

Q. 親が高齢になり、相続対策に直面しています。今まで相続について考えたこともなかったので勉強中です。資産はどのように相続するのがよいのでしょうか？

A. 資産の相続は評価額や、オーナー様それぞれの考え方によっても違います。まずは『資産の形態によって評価が変わってくる』ということ覚えておくと良いでしょう。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額（目安）

※下図の数値は一般的なイメージです。所有される資産の状態等によって変わる場合がありますので、ご不明な点はお問い合わせください。



上記の図は、資産の“形態”ごとに相続評価額が変わる、ということを知りやすく比較した図です。**基本的に現金はそのままの価値で評価されますが、上図のように、不動産や骨董品など、価値が“形態”によって変わるものも多くあります。**例えば、道路と接していない無道路地などは実際に売買される価格よりも、倍程度、高い評価額で評価・課税される可能性がある、ということです。逆にアパートなどの収益不動産を所有している場合、評価額は下がり、有利になる可能性があります。**まずはご自身の資産が有利な形になっているか、ということから確認してみましょう。**

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

空室が危ない！！知らないうちに犯罪に使われる空き部屋と、犯罪に巻き込まれないための対策とは！？

近年、全国的に空き部屋を活用した犯罪が多発しています。特に多いと言われているのは、**空室物件で“荷物”を受け取る手口で行われる犯罪です**。その荷物とは、高齢者からだまし取った現金や、インターネット販売等で不正に購入した商品。不動産会社が内見するように装い、荷物の配達時間に合わせ室内で受け取り、すぐに部屋から出ていく、という手口が多いようです。

空室が犯罪に使われないための予防ポイントは！？

時代の流れに合わせ、インターネットや宅配などの利便性の向上で新しい犯罪につながっているのも事実です。犯罪に使われやすい物件の特徴と、対策方法をまとめてみました。

犯罪に使われやすい空室の特徴は？

- ① **人目につきにくい**物件
例) 死角が多い、清掃員・管理会社などの定期・不規則な出入りが少ない
- ② **外付けの鍵ボックス** (入室しやすい)
- ③ **空室が多い** (不動産会社を装い入りやすい)
- ④ 物件が**汚れている**
(入居者が通報しなさそうと思われる)
- ⑤ 宅配ボックスがある
(荷物を受け取るために利用される可能性有り)



対策方法

- ① **清掃を実施**
(きれいな物件は近寄りやすい)
- ② **スマートロック・電子ロック活用**
(合鍵が作られづらい)
- ③ **防犯カメラの設置**
(顔が見られる可能性を避ける)
- ④ **人の出入りを増やす**
(管理会社・オーナー・入居者、出入りが多い物件は狙われにくい)



屋内型カメラ



屋外型カメラ

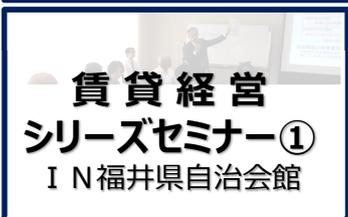
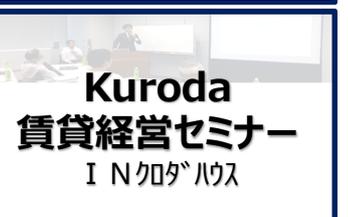
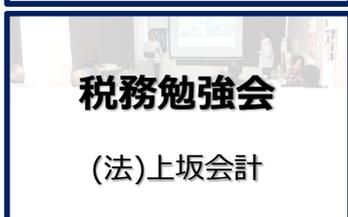
犯行に使われやすい空室の一番のポイントは、『あまり丁寧に管理されていない』『オーナー、入居者が無関心に見える』物件、ということのようです。上の対策を確認し、実施していただくことで犯罪を未然に防げる可能性が高まります。

ぜひご自身の物件を今一度見直していただき、安全な賃貸経営を目指しましょう！

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

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
 <p>野菜の匠が あなたを 見つけます サマーフェスタ YMオーナー会×(株)クロダハウス</p>	 <p>野菜の匠が あなたを 見つけます 野菜テント市 YMオーナー会×(株)クロダハウス</p>	 <p>マネースクール (株)クロダハウス</p>	 <p>カルチャースクール シリーズ 女子部 (株)クロダハウス</p>

見学会

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

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

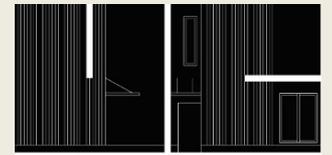


Y&M ユーミーマンション

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



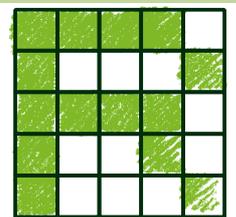
セレクト住宅

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。



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

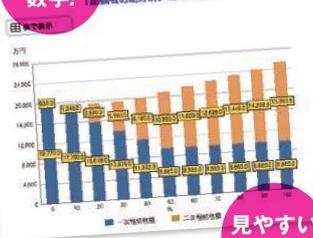
などにより、違って当然です。例えば、「何もしない」ことがベストの場合だってあるはずです。

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。

担当：高橋

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