クロダ通信 2019年2月号

王倒的 不動達

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

kuroda house

管理運営物件入居率 96.82% 2019年1月末 現在

クロダハウス



お世話になります

繁忙期も中間にさしかかり、皆さまいかがでしょうか?今年は例年よりお客様の動向が速いように思います。3年ほど前、同じような現状が起こり、3月には来店者様の数が少なくなるといった現象が起こっています。早めに対策されることをお勧めします。

当社では、この3月に「RC造のYMマンション」「木造戸建ユニキューブ」「木造アパートD-single」と続々新築が建築されます。特に「木造戸建て」は戸建て貸家を求める入居者様の要望や、古い空き家に対する空き家特別措置法、解体のしやすさ、中古住宅としての売却など、多様な活用法があり支持されております。「土地活用=不安」とお思いの方は、是非一度ご相談ください。



支店長の高橋です

今月のトピックス

2019年のトレンドキーワード「デュアラー」とは?

株式会社リクルートホールディングスが毎年発表している「トレンド予測」。2019年の住まい領域のトレンドキーワードは「デュアラー」と発表されました。

「デュアラー」とは・・・ 都心と田舎の2つの生活=デュアルライフ(二拠点生活)を楽しむ人



従来は、豪華な別荘が持てる富裕層や、時間に余裕があるリタイア組が楽しむものだというイメージがあったデュアルライフですが、近年は、空き家やシェアハウスを活用して20~30代のビジネスパーソンやファミリーがデュアルライフを楽しみ始めているとのことです。

安価で気軽に始められるサービスや取り組みが登場しており、誰もが気軽に デュアルライフを楽しめるように変化してきているようです。今後、さらにデュ アルライフを楽しむ動きが広がり、デュアラーが当たり前になる時代が来るかも しれません。

賃貸管理コーナー



株式会社 クロダハウス 福井支店 支店長 高橋 勝也

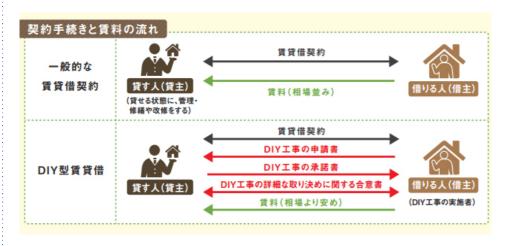
新たな入居率アップの促進策! 注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは?

最近、賃貸物件で注目が集まっているのが「DIY賃貸」や「カスタマイズ賃貸」と呼ばれる、借り主が住まいに手を加えられる物件です。今までとは、住まい選びの選択肢が増えてきている中で、今回は、このDIY賃貸について紹介したいと思います。

DIY賃貸は、一般的な賃貸と借り方はどう違うのでしょうか?実際のところ、「借り主側に負担がかかるのか?」「一般的な賃貸と契約は違うのか?」「原状回復はどうするのか?」など疑問の声が多いようです。そうした疑問に答えるように、国土交通省が契約の流れや、この契約によって具体的にどこまでできるかなどを定義しました。今回、国土交通省が定義した内容についてお届けします。

【DIY型賃貸借の定義】

DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の物件は借り主と貸主、どちらが改装費用を負担するのでしょうか?もちろん物件によってケースバイケースですが、賃貸借契約のときにこうした内容をきちんと盛り込んでない場合が多く、後日トラブルに発展することもあったようです。一般的な賃貸物件を借りる場合には賃貸借契約を結び、相場にあった賃料を払うことで関係性が成りたちます。しかし、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の場合には上記のようなことが起こるため、今回国交省では賃貸借契約以外に、「DIY工事の申請書」、「DIY工事の承諾書」、「DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書」を交わすことを定義しています。





【DIY賃貸の物件とは】

通常、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸は築年数が古い物件が多いです。理由としては、貸主がリフォーム費用を独自に負担することが難しいという状態と、借り主が自分の好みで改修を行いたいというニーズがマッチングして、こうした物件が出てくる市場を生み出しました。貸主と借り主の契約内容にもよりますが、通常の賃貸物件と異なり「相場より安めの賃料」「原状回復義務がない」などが挙げられます。また、DIY賃貸ではDIYの費用・工事負担が借り主で、カスタマイズ賃貸の場合は改装が込みのものが多くカスタマイズ費用・工事の負担が貸主というケースが多いと言えます。とはいえ、貸主と借り主の状況にもよるので、きちんと契約時の取り決めをしたほうがよいでしょう。

契約時の取り決め事項例としては、「(DIY)費用負担者・・・借り主 or 貸主か」「(DIY)工事実施者・・・借り主 or 貸主か」「所有権の帰属・・・工事部分に関する所有権について」「原状回復義務・・・なし or あり」「ありの場合はどこまで現状回復を求めるのか?)」「明け渡し時の精算をどう決めるか?」などの項目をきちんと決めておく必要があります。明け渡しの時の精算について、DIY型賃貸借では原状回復を免除したり、契約期間中の家賃を安く設定したりする代わりに、費用請求の権利を放棄する場合もあるためです。トラブル回避の観点から国交省では予め定めておくことを推奨しています。より詳細に決めたい方は、上記以外にも「増改築などの内容」「施工方法・使用資材など」「図面などの添付」などがあるといいかもしれません。

空室が多くなっている地域の中で、築年数が古くなって、設備・リフォームにも大きな負担が掛かる状態にて、借主の多様化するニーズにこたえる為にも、新しい貸し方を考えていかなければいけません。今回のDIY賃貸、カスタマイズ賃貸について、ぜひ考慮してみてはいかがでしょうか?

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)

業界NEWS

空き家・空き地の増加が年々深刻化する 土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する!

空き家増加が問題視されている中、不要な土地のみを放棄できる制度(不動産放棄制度)を政府が検討し「方針」にも盛り込まれました。現在、不要な不動産の相続放棄をしたくても、不動産だけを単独で放棄はできません。民法の規定では「所有者のない不動産は国庫に帰属する」といった規定はあるものの、具体的な手続きを定めたルールもありませんでした。具体的に法制化されると、その制度の利用者はかなりの数に上る事が予想されます。

不動産は、所有しているだけで固定資産税を支払わなければならないなどの理由から、実家にある土地を親から譲り受けたものの、活用していない場合にうまく処分できないかと考える方は少なくないようです。もちろん、正規の方法で売却できればよいのでしょうが、田舎の土地だと買い手もなかなかつかないでしょう。不動産が"負"動産になる主な要因としては、よく言われる、固定資産税、損害賠償、管理の手間などが考えられます。そのようなことから、結局そのままの状態でいる所有者さんが多くなってしまっているのが現状です。

「土地の"所有権"について確認」ですが、基本的に土地の所有権はいらないからといって放棄することはできません。いらない土地は所有権を放棄すれば国のものになるというわけではありません。基本的に、土地の所有権は使わないからといって放棄することはできないのです。では、土地の所有権を放棄することができないことはわかりましたが、ほかに土地を手放す方法はないのでしょうか?以下3つの手放す方法について考えてみましょう。

①土地の寄付

土地の寄付には、自治体、個人、法人に対して考えられます。自治体への寄付の仕方は、概ね、

1)担当窓口で寄付の相談をする 2)自治体の担当者による土地調査 3)審査が通れば必要書類を記入し提出、の手順になります。相談時に対象の土地について、その情報のわかる公図や謄本、写真を用意しておく必要があります。個人への寄付は相手が大丈夫なら誰でもよいのですが、基本的にはあなたがどう活用してよいかわからない土地を欲しがる人はそういないと考えた方が自然でしょう。しかし、ひとつだけ有効な方法があります。それは、"隣地の所有者に対して寄付すること"です。隣地の所有者であれば、土地を有効活用しやすいですし、もともとあった土地をまとめてひとつの土地とすることもできます。ただし、個人への寄付は贈与税がかかる事はご承知ください。

個人であれば、隣地の所有者くらいしかすぐに思い浮かぶ寄付先はありませんが、法人であれば事業や保養目的としての利用も考えられるため、欲しがる企業はあるかもしれません。また、個人だと譲渡を受けるための税金がかかりますが、法人であれば費用も経費扱いとすることができます。なお、寄付先の可能性としては、一般企業より公益法人(社団法人、学校、NPO法人など)の方が高いと言えるでしょう。こちらは所有権移転登記費用は譲渡人に掛かりますのでご承知ください。

②土地の相続放棄

すでにご説明したように、基本的に土地を放棄することはできません。ただし、両親が所有している土地などで、相続の際に相続放棄をすれば、土地の所有権を放棄することができます。実家の土地などは相続のタイミングで相続放棄することで所有権を放棄できます。相続放棄すると、土地だけでなく、ほかの財産もすべて放棄しなくてはなりませんが、相続放棄した後は固定資産税などの支払いをしなくてよくなります。しかし、相続放棄したとしても、その土地の管理義務は継続されます。「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意を持って、その財産の管理を継続しなければならない(民法第940条)」この義務を免れるためには、家庭裁判所に申し立てをして相続破産管理人を選任する必要があります。この辺りの手続きは、相続の手続きと合わせて司法書士さんに任せてしまえば手続きを進めてくれます。

③土地の売却

不動産市場が変化する中で、やはり改めて売却の再検討も必要です。地域の不動産会社に、売り出し価格や売り方の見直しを相談してみましょう。具体的には、売り出し価格を安くしてみる、もしくは建物が建っているのであれば解体して更地にして売り出してみる、または空き家バンクに登録してみるといった方法があります。将来的に処分することを前提に、賃貸活用・土地活用を考えてみるのもひとつの方法です。田舎の土地建物でも、田舎暮らし、セカンドハウス、外国人民泊など、立地に関係なく活用することがあります。また、市街化調整区域外など、建物を建てられるエリアの場合、高齢者向け住宅、障害者向け住宅などであれば、あまり立地を気にせずに始めることができます。その他、土地が農地であった場合には、農地賃貸借として市民に農地を貸し出したり、農業体験をしたりといった活用法も考えられます。先祖代々の土地を、有効に活用できる事が、最良な方法と思います。

相続相談コーナー

- Q. 自分が高齢になり、亡くなったあとのことを考え出しています。 公正証書遺言の作成を検討したいのですが、どれくらい費用が かかるものでしょうか?
- A. 遺言を作成されるのであれば、安全性と確率性から、公正証書 遺言を活用するのは良い方法ですね。 主にかかる費用の目安をご回答します。

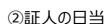
現金預貯金、株を「100」としたときの評価額(目安)

公正証書遺言を作成する費用は、大きく3つです。

- ①公正証書作成手数料
- ②証人2人の日当
- ③公証人の出張費用、交通費
- ①公正証書作成手数料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
100万円まで	5,000円
200万円まで	7,000円
500万円まで	11,000円
1,000万円まで	17,000円
3,000万円まで	23,000円
5,000万円まで	29,000円
1億円まで	43,000円

- ※手数料は財産を譲り受ける人ごとに計算し、 合計します。
- ※財産の総額が1億円未満の場合は、 11,000円加算されます。



1人につき5,000円から15,000円が目安です。証人には遺言内容を伝える必要がありますので、場合により専門家に依頼します。その場合、費用は専門化が別途規定しているケースもあります。

③公正役場以外で作成する場合の出張料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
公正証書作成手数料	①の1.5倍
公証人の日当	1日20,000円 4時間以内は 10,000円
交通費	実費

証人を誰にするか、などにもよりますが、比較的費用が高い<mark>信託銀行</mark>などのケースは総額で40万円ほどかかるケースもあるようです。 ご自身のケースに合わせ、専門家を選ぶことをおすすめします。

当社にて相談も承ります。

相続相談コーナー

あなたの遺言書必要度をチェックしてみましょう!

《家族間に事情があるケース》

- □①親子間・兄弟間の仲が悪い
- □②行方不明脱退、長年連絡が取れていない家族がいる
- □③認知症や障害があって法的な判断が難しい家族がいる
- □ ④未成年の家族がいる
- □⑤再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- □⑥夫婦間に子供がいない

《不動産に事情があるケース》

- □⑦自宅が全財産のほとんどを占めている
- □ ⑧ 自宅が子供の一人と共有になっている
- □ 9 親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている

《物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース》

- □⑩相続人に高齢者がいる
- □⑪海外に住んでいる家族がいる(日本に住民票がない)
- □②家族がみんな遠方に住んでいる
- □ ③家族が忙しかったり病気がちで手続きをできる人がいない
- □⑭相続財産が特定の家族の生活の支えになっている

《節税・納税対策上の必要性があるケース》

- □⑤特定の相続人に相続をさせないと多額の相続税がかかる
- □⑯事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

《おひとりさまの相続》

- □①一度も結婚していない □ ⑱離婚していて、子供もいない
- □ 19 内縁の配偶者がいる □ 20 配偶者に先立たれて、子供もいない
- □20相続人になる人が誰もいない

《相続人以外の人に財産を渡したい場合》

- □ ②孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- □②内縁の夫に財産を渡したい
- □ 24自分に万が一があったら、財産を寄付したい



いくつ当てはまるか、考えてみましょう

0個・・・・・・あればなお良し。家族で日ごろよく話し合いを!

1~2個・・・・遺言書が無いと揉める可能性大!今から遺言書の内容をじっくり考えましょう。

3個以上・・・遺言書が無いと相続が発生したら大変!早いうちに遺言書を。





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 □ 0776-52-3710 担当:高橋(たかはし)

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-

IN クロダハウス

Kuroda 賃貸経営セミナー

IN クロダハウス

Kuroda 賃貸経営セミナー

I Nクロタ゛ハウス

Kuroda 賃貸経営セミナー

IN クロダハウス

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-

IN クロダハウス

Kuroda 賃貸経営セミナー

INクロタ゛ハウス

Kuroda 賃貸経営セミナー

IN 709° NOX

Kuroda 賃貸経営セミナー

IN クロダハウス

6月23日(日)

7月28日(日)

8月25日(日)

9月29日(日)

Kuroda

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) IN福井県自治会館

賃貸経営セミナー IN DODA NOA

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

INクロタ゛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×㈱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 (株)クロダハウス

見学会

随時

冄 随

随時

随 畤



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

完成見学会

戸建賃貸Unicube

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。



T D C H I - 5 M A

NABRAIN

南フランスプロバンス風

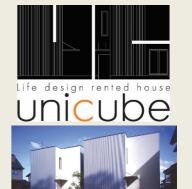


ジューミーマンション

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



weden 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

Architectural
Designers
Market

アーキテクチャル デザイナーズマーケット



フルオーダー住宅



R+house®



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。









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 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。

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 どう老えれば?

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?



「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、

11土地オーナー様のお考え 22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



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かなくても結構です。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。

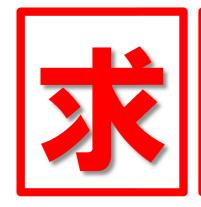
こんなことをシミュレーションいたします

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、専門のブランナーがお話を伺うことも可能です。





収益マンション 戸建て・土地 マンション

売

却







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・・・

3 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・・・

O776-54-8330

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



3 0776-52-5410



9 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

