

# 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

**97.12%**

2019年4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

いつもご愛読賜りましてありがとうございます。今、様々な業界で事業形態が変化しつつあります。自動車業界や小売業でも今までの販売から、一風変わった販売方法へシフトしています。不動産賃貸業界においても日々時代の流れが変わり、管理会社も日々変化しています。変化も重要ですが一番忘れてはならないことは「顧客目線」「顧客満足」です。お客様が本当に求めるニーズは一体何か？答えはすべてそこにありますね。マンション・アパート経営者様にとって一番重要なことは入居率です。では入居者様から選ばれる「部屋」とは一体何でしょうか？クロダハウスはオーナー様の喜びと、入居者様が求める喜びを繋ぐ取り組みを行っております。我々が考える喜びとは・・・。今後のセミナーにて一緒に学んでいきましょう。



支店長の高橋です

## 今月のトピックス

### 初期費用0円！OYO LIFEが日本進出！

賃貸管理業界に激震が走っている。ヤフーと、インドのホテル運営会社OYOとの合併会社OYO TECHNOLOGY&HOSPITALITY JAPANは、スマホで物件探しから入居ができる賃貸サービス「OYO LIFE(オヨ ライフ)」を開始した。

OYO LIFEの主な特徴は、敷金・礼金・仲介手数料といった初期費用がかからないこと、物件探しから契約、引越しまでを短期間で行なえること、家具・家電やWi-Fi完備であること。さらに、入居後1カ月間は、家事代行、カーシェアリング、家具・家電・インテリアのレンタルといった、提携企業のサービスが無料で受けられることも大きな特徴として発表された。

そのほか、オンラインだけではなく街の不動産店舗でも紹介できるサービス「OYO Partner 不動産」も開始し、六本木や麻布十番など、都内で30店舗展開することが決まっている。

また、契約の前に試し住みができる、いわゆるフリーレントサービスを、徐々に検証しながら年内に実施予定としている。

OYO LIFEのWebサイトやアプリで、住みたい地域の駅名検索や表示されている駅名をクリックすると物件が表示。気に入った物件があれば「予約する」をクリック。携帯電話を利用した認証等を通して、必要な情報を入力して「今すぐ予約する」とすれば、最短翌日から住み始めることができる。



注意＝専門家からの考え

すぐ斬新なアイデアが合理的なシステムですが、実施するには難しく、現実と摩擦が出るかも。借りる人もドライになり、危険受忍の覚悟が必要です



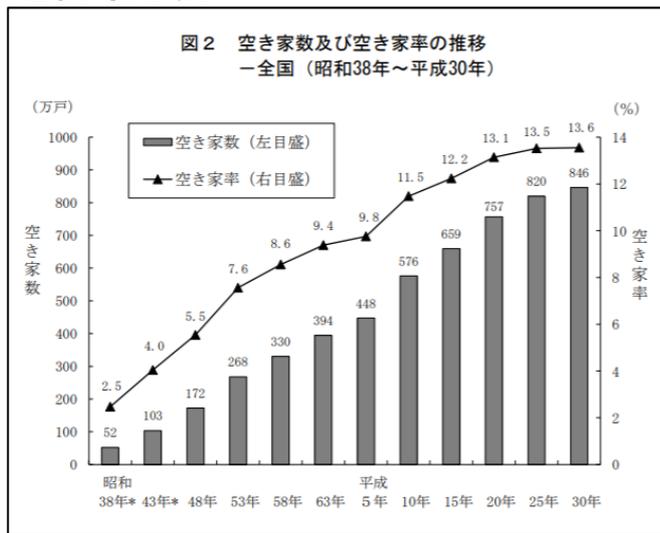
株式会社 クロダハウス  
福井支店 支店長  
高橋 勝也

## 平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表 空き家率13.6%（前回から0.1%増）

総務省は4月26日、5年ぶりに、「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。今回はアパートオーナーの皆様に関係する部分の事実をお伝えしてまいります。

日本の総人口が止まっている現在でも、総住宅数は、昭和38年から増え続けており、平成30年は6242万戸と、平成25年と比べて、179万戸（3.0%）の増加をたどっています。

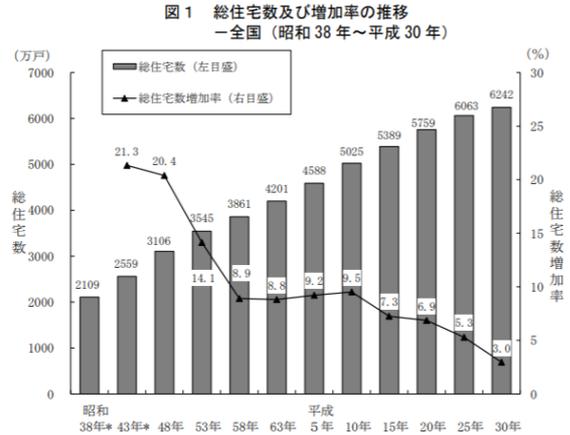
平成25年からの総住宅数の増加数を都道府県別にみると、東京都が31万戸と最も多く、次いで神奈川県が15万戸、千葉県が14万戸、埼玉県が12万戸となっており、この1都3県で全国の増加数の4割を占める結果となっています。



空き家率が最も低いのは、埼玉県、及び沖縄県の10.2%、次いで東京都が10.6%となっています。今後ますます、空き家率が上がっていくと予測され、30%を超える時代もくると言われています。

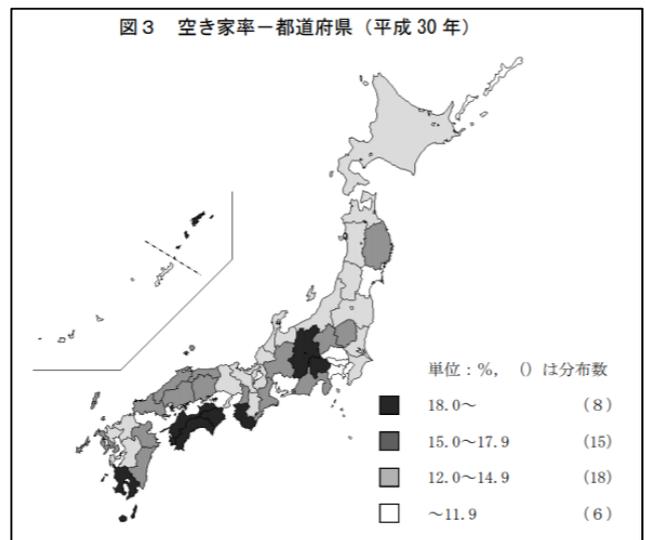
居住世帯のある住宅は5366万戸となっており、この内訳を建て方別にみると、一戸建が2876万（53.6%）長屋建が141万戸（2.6%）、共同住宅が2334万戸（43.5%）となっています。共同住宅の住宅数の推移をみますと、昭和63年から平成30年までの30年間で2倍以上の増加がありました。

地域差はありますが、人口・世帯数が増えていかない中で、新築着工が進み、そのバランスから空き家率が上がっていると考えられます。今回、現実的な数値が出たことで、益々空き家・空室対策が必要になってくると考えられます。



空き家数は平成30年は846万戸と、平成25年と比べて26万戸（3.2%）増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇しています。これは過去最高の数値になっています。

空き家数の内訳をみますと、「賃貸用の住宅」が431万戸と、平成25年と比べて、2万戸増加し、「売却用の住宅」が29万戸と1万戸の減少し、別荘などの「二次的住宅」が38万戸と3万戸の減少し、「その他の住宅」が347万戸と29万戸の増加をたどっています。空き家率を都道府県別にみますと、最も高いのは、山梨県の21.3%、次いで和歌山県が20.3%となっています。



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  
Tel 0776-52-3710 担当：高橋（たかはし）

## 同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について

賃貸不動産業界を俯瞰していると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。昨年以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

しかし、同法が施行されると同法に対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令がことなるからです。

一般賃貸と定期借家（マンスリー）とでは、依拠している法律は民法と借地借家法と同様です。両者の違いは後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれている点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めの利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことが原則できませんし、宿泊者名簿等を利用しての管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることとなります。

	一般賃貸	マンスリー事業	旅館/民泊事業
契約区分	賃貸借契約書（一般）	定期建物賃貸借契約	宿泊約款/利用規則
主な適用法令	民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他		旅館業法/住宅宿泊事業法
行政関係	基本的にはなし ＊宅建士関連につき国交省 ＊サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度		許可制 （厚労省管轄）
その他	原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる		原則 宿泊拒めない

# 相続相談コーナー

## 資産税を0から再点検しよう！

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。  
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

### 1. 固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

#### (1) 納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として、各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方  
※ 自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

#### (2) 計算方法

課税標準額×税率

- ① 課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。  
そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。  
※ 同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**
- ② 税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%  
※ 都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

### 2. 固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。  
今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

#### (1) 固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町区村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

納税義務者名	通常は登記簿上の所有者が記載されております。
納税通知書番号	通知書ごとに付された番号です。 通知書の内容に関して問い合わせの際に使用します。
課税標準額	固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。
年税額	課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。
期別税額・納期限	4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。

**各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。**  
**また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。**

監修：税理士法人タックスウエイズ

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

## 「修繕費と資本的支出の違いを知って、 上手に経費を使いましょう」



将来の資産対策の一つが、“物件をより良い状態に保つ”こと。そのためには、費用がかかるケースもあります。ここで、修繕費か、資本的支出かで、会計処理が大きく変わります。賃貸経営で利益が出ている場合、経費にできるものが増えると節税につながりやすくなります。この機会に、修繕費と資本的支出の違いを知っておきましょう。

### 修繕費と資本的支出の違い

#### 修繕費と資本的支出を分ける フローチャート



アパートなどの固定資産を修理した場合には場合によっては経費（修繕費として計上）ではなく、資本的支出（減価償却費として計上）となる場合があります。これをフローチャートでまとめたのが、左の図です。

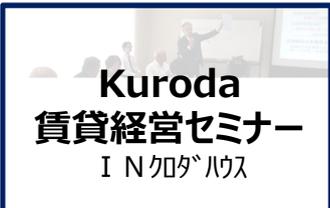
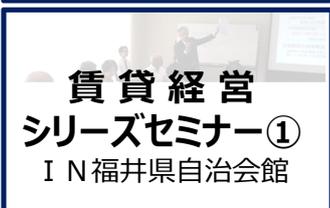
アパートの工事については、判断が付きづらいケースも多くありますので、このフローチャートを参考に、工事内容が修繕費に当たるのか、資本的支出に当たるのか、チェックして計画的に工事を実施することをお勧めします。不明な点はぜひ弊社にご相談ください。

また、ご自身で直接リフォーム工事をされる場合は、できるだけ経費化するために、工事内容を明確にして工事業者に出してもらうことをお勧めします。金額が小さいほど経費化できる可能性が高まり、税制上有利になる可能性があります。

# 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 ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ
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 ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>Kuroda</b> 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ
6月29日(土)	7月27日(土)	8月24日(土)	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 ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ
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 ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ		

## カルチャースクール&イベント

7月28日(日)	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)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>野菜テント市</b> YMオーナー会×(株)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>マネースクール</b> (株)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ	 <b>カルチャースクール</b> シリーズ (株)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｰｽ

## 見学会

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

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よっと違います。



**NABRAIN**

南フランスプロバンス風  
木造アパート

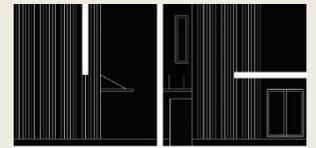


**Y&M ユーミーマンション**

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



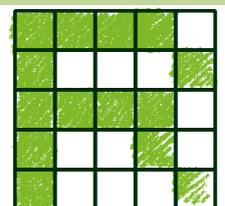
セレクト住宅

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 × 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お得の秘密がわかってとっても知りたかった!

### 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 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たプランをご提案。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最適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よ。

**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！



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、普通に持ち家を建てた場合との、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？

ちょっとお待ちください！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。「ちょっと待ってください！」

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