

圧倒的 不動産

今月の注目ポイント

お部屋探し・契約まで、ネットで完結できる
新たな賃貸の貸し方を考える！

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

96.40%

2019年5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

いつもご愛読ありがとうございます。

さて、例年開催させていただいております「賃貸経営3回シリーズ」を今年も開催させていただきます。船井総合研究所講師様、法律事務所からゲスト講師をお招きします。今回は僭越ながら私も講師として皆様に有意義な情報を提供させていただく予定をしております。

昨今は時代の流れがとても速くなってきております。賃貸経営を継続されるうえで「学び」はとても重要なキーワードですね。「共に学んでいただき、共に栄えていただく」今からの時代は不動産業者とオーナー様はパートナーとして更に協力していくことが必要だと考えております。是非ご参加ください。



支店長の高橋です

今月のトピックス

所有者不明土地等対策、20年に土地基本法等を見直し

昨年制定された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（特措法）および今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切って着実に対策を推進するとした。

土地所有に関する基本制度の見直しに関しては、「新たな総合的土地政策」の検討として、所有者不明土地や管理不全土地等の発生抑制・解消策を強化（空き地等の適切な管理・流通・再生の促進、土地の放置を抑制する管理方策など）し、所有者不明時の公告による調査、都市部の官民境界先行調査、山村部のリモートセンシングデータ活用等により、地籍調査を円滑化・迅速化する。

その上で、来年、土地基本法等の見直しを実施。法全般に「管理」の観点を追加し、所有者責務の明確化、利用・管理の促進策など基本的施策を再構築する。また国土調査法等の見直しも行なう。

登記制度・土地所有権の在り方等の検討に関しては、所有者不明土地の発生を予防し、円滑・適正に利用するための仕組みを検討。相続登記の義務化や、登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化など、民事基本法制の見直しを図る。

これら決定を受け、国土交通省は、所有者不明土地法の円滑な施行について、今後は地方協議会を通じた地方公共団体への支援や、モデル事業（14日より二次募集開始）による先進事例への支援等により、制度の活用を促進していく。

また、土地政策の全体像の見直しに関しては、2020年までに土地基本法を改正するとともに、新・土地基本法に基づく「新たな総合的土地政策」を提示するため、土地政策の再構築に向けて検討。20年までに国土調査法等を改正し、地籍調査の円滑化・迅速化を実現していくとした。

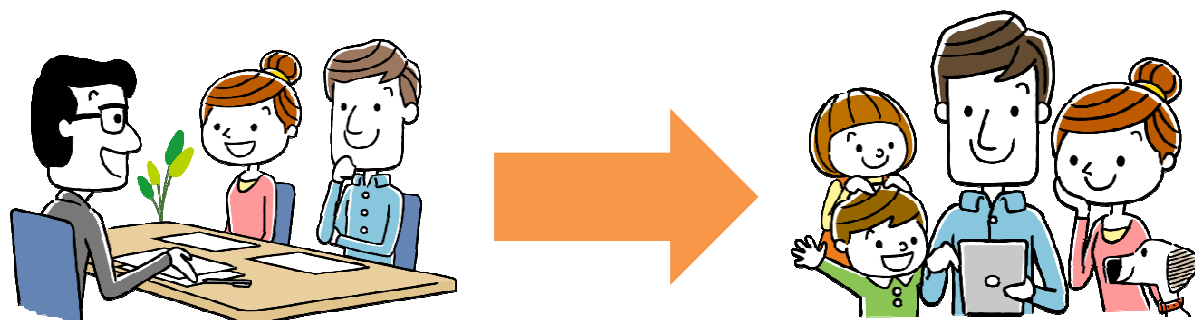
賃貸管理コーナー



株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる 新たな賃貸の貸し方を考える！

いま、ネット上で幾つかの新しい賃貸の貸し方が話題を呼んでいます。賃貸住宅の契約に関して、店舗に行かず、物件の内見から、契約まで行っているケースが出てきています。重要事項説明もなく、電子契約、クレジットカード決済、まさに家に居ながらにして全て済ませてしまう方法です。将来を見据えて、その実態について考えてみたいと思います。



賃貸住宅では、不動産会社に来店して、入居者と賃貸仲介会社（管理会社）が相対して契約する事が基本です。その行為が中心となり、合わせて物件内見や、初期費用の支払い、カギ渡しなどがされるといのが通常です。

しかし、最近は、WEB上で全てを完結してしまうという動きが出てきました。これは、サブリースの形式をとって、入居者さんに対しての貸し方を簡潔にしている方法です。サブリースでは、アパートオーナー様から不動産会社が物件を借り上げて、その借り上げた物件を不動産会社が他の人へ転貸する形態で行います。ここでは不動産会社＝貸主としての立ち位置になりますので、宅地建物取引業法において、貸主は宅建免許は必要なく、宅地建物取引主任者による重要事項説明も必要ないという事になるのです。

賃貸契約の場合には、一般消費者と取引するにあたり、後々にトラブルになる事も懸念されるので、サブリースで重説不要となっている場合であっても、念のためという意味で重説を行っている不動産会社も多いかと思います。重説を行ってはいけないというルールはありませんので、その方が親切になるかもしれません。

入居者さんの中には、既にネット上で数多くの物件を検索し、中には動画や複数の写真などから、ほぼ指定の物件に申し込み、出来れば契約まで行いたいと考えるケースは、増えてきているといえます。ただし、いざ申込となると、アパートオーナー様と、不動産会社が、一般媒介や、管理委任契約を結んでいる場合がほとんどで、不動産会社に出向き、申込行為、契約、そのほか手続きを、時間をかけて行うというのが定説になっていました。

そんな中、異業種からの参入や、短期貸し（マンスリー物件）を行う会社などが、アパートオーナー様とサブリース契約を結び、一時使用契約や、定期借家契約などは行いますが、あくまで貸主としての入居者さんと契約するために、ネット上での簡潔な契約方法を進めるやり方が出てきました。合わせて、来店型の契約から簡潔に部屋探しを求める入居者の方々の利便性を考えて、ネット上での物件探し、バーチャルでのネット上案内、電子での契約、クレジットカードでの決済、そしてスマートキーなどを活用した鍵管理により、完全にネット上で契約できる状態も作られてきました。

まだ、全ての状況を揃えて進めるには、幾つかの課題もあるため、大きくは展開していませんが、近い将来には、このネット上で全てのお部屋探しから、契約にいたる行為が進められていくと思われます。弊社でも、いち早くその新しい貸し方に挑戦すべく、各種環境整備に動いております。お家賃を支払って頂けるお客様である、入居者様がより快適に、便利で、ストレスなく、お部屋探しから契約までを進めて頂けるよう、アパートオーナー様とともに考えていきたいと思っています。

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)

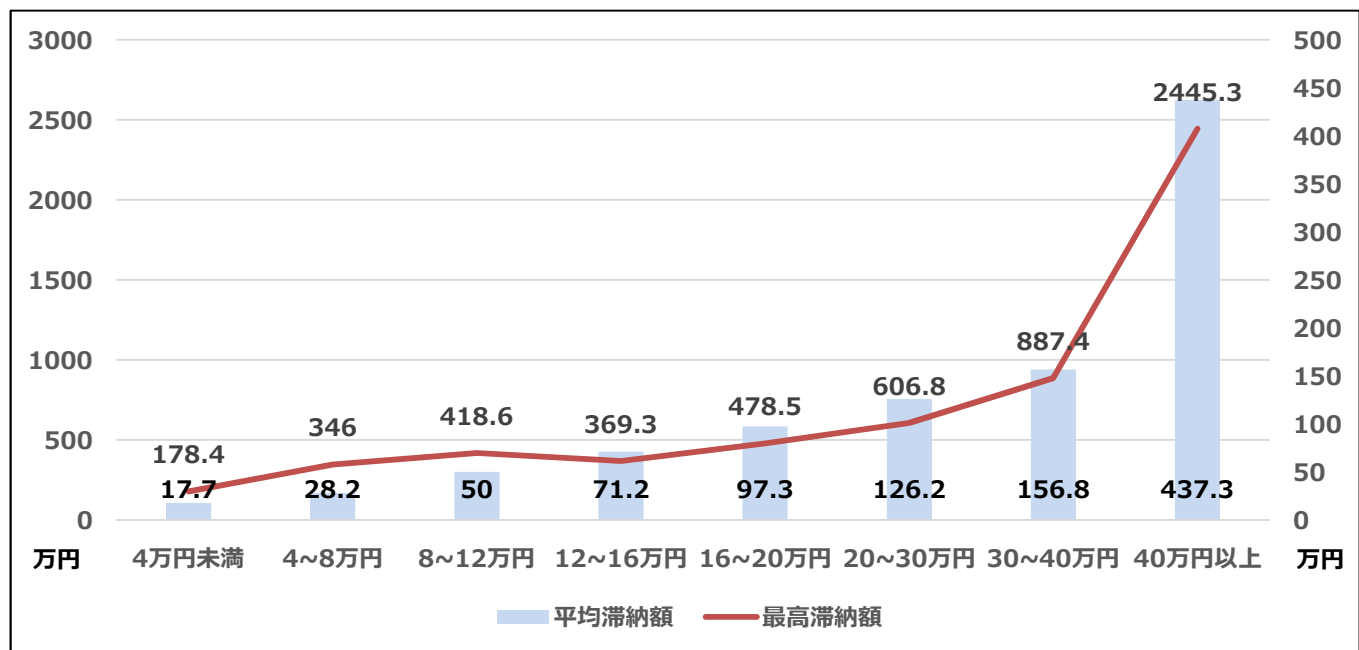
国土交通省より発表された 極度額に関する参考資料から見えるもの

既にご存知の方も多いかと思いますが、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課より、平成30年3月30日付け「極度額に関する参考資料」という資料が公表されています。これは、来年（令和2年4月1日）に施工される改正民法に関連して、個人の保証契約の改正が行われることに伴う調査結果の報告になります。

こちらの参考資料は、題号のとおり、個人の保証契約における極度額の設定に関する数値について参考とすべき情報が示されているわけですが、他の見方も可能かと思われます。この参考資料は、過去のデータから家賃滞りを4万円未満から40万円以上までの8つの区分に分け、それぞれの家賃滞りにおいてどの程度の損害賠償額が生じるのかデータを集計した結果を表しています。例えば、都内のワンルームでは賃料8万円から12万円の価格帯がボリュームゾーンかと思われますが、この場合の損害額の中央値は35.6万円、平均は50万円と表示されており、オーナー様に置かれては、損害額の見込みや代替策を検討する上で非常に参考になる数値が挙げられているといえます。

【物件の損害額】

	4万円未満	4～8万円	8～12万円	12～16万円	16～20万円	20～30万円	30～40万円	40万円以上
平均滞納額	17.7万円	28.2万円	50万円	71.2万円	97.3万円	126.2万円	156.8万円	437.3万円
最高滞納額	178.4万円	346万円	418.6万円	369.3万円	478.5万円	606.8万円	887.4万円	2445.3万円



また、この参考資料には「家賃滞り発生に係る調査結果」という項目も設けられており、家賃滞りが1000件発生したと仮定した場合の回収状況や裁判完了までの平均的な期間、未払賃料の回収状況等に関するデータを表しています。データによりますと、1000件の滞りについて、初動対応で対処できるのは、942.9件で94%近くの家賃滞りは初動対応にて解決が図れるという点です。他方で、初動対応から漏れた57.1件（約5%）については、民法上又は民事訴訟法上の和解や訴訟の提起、強制執行手続まで検討する必要があるということになり、家賃滞りが発生した場合の初動対応をいかにスムーズに行うかということと、初動対応で反応がない場合の法的手続選択の重要性が窺われます。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！

前回から固定資産税についてご説明させて頂いております。
今回は前回ご説明させて頂いた固定資産税通知書と共に同封されてくる課税明細書につき、ご説明させていただきます。

(1)課税証明書の見方

課税明細書は資産の所在地・面積・評価額・税額等、文字通り課税資産毎の明細が記載されております。

①土地

所在地	所有する土地の所在地です。こちらは 住居表示ではなく地番 での記載されているため、一見分かりにくいことが多いです。
地積	その土地の面積です。 登記簿と比較すると 良いでしょう。
課税地目	田、畑、宅地等の記載があります。 登記簿と異なっている場合 もあります。
評価額	その年の評価額です。 概ね公示地価の70% とされています。 和暦で3の倍数の年に評価替えとなっておりましたが、元号が 令和になっても3の倍数の年 のようです。
課税標準額	評価額から住宅用地などの軽減がされた後の金額です。 特例の適用を受けている場合はその特例が記載されます。
前年度課税標準額	前年の課税標準額です。
負担水準	前年課税標準額とその年度の価格の比率です。土地の場合、 急激な価格変動 などにより税負担が大きくなるように、 緩和措置 が設けられており、その判断の指標となるのがこれらの数値です。
税額	その資産の 固定資産税額・都市計画税額 の年税額です

《住宅用地の特例の適用を受けた場合の課税標準額》

区分	内容	固定資産税	都市計画税
(イ)小規模住宅用地	200㎡まで/1戸	価格×1/6	価格×1/3
(ロ)一般住宅用地	(イ)以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

②家屋

所在地	所有する家屋の所在地です。
家屋番号	登記簿に記載されている家屋番号です。
床面積	家屋の床面積です。こちらも 登記簿と比較すると 良いでしょう。
用途	居宅、共同住宅等です。こちらも 登記簿と異なっている場合 もあります。
構造	木造、鉄骨造等です。
評価額	その年の評価額です。家屋は上記の用途・構造等を基にした 再建築価格方式により評価 されます。 時価との比率 も構造等によって 30~80% とかなり幅があります。
課税標準額	家屋の場合は一般的には評価額と同じ金額です。
税額	その資産の固定資産税額・都市計画税額の年税額です。 新築住宅 の場合等は 一定期間減額 されることがあります。

毎年送られてきて払うだけのものではなく、確認すべき点が多くあります。届きましたら必ず金額を精査しておくと良いですね。ご参考にして頂けましたら幸いです。

監修：税理士法人タックスウェイズ

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

「資産の出口。知っておきたい売却の基礎知識」



ご自身の資産を長期的に考えると、“売却”というのも選択肢の一つです。

ただし、ただ売却すればその分手元に現金が残るかという、必ずしもそうではありません。

資産の将来に悩んだとき、本当に売った方がいいのかどうか、判断できる知識が必要です。もし資産を売却する場合、どんな費用がかかるか、しっかりと把握しておきましょう。

資産の売却に“かかる費用”

① 仲介手数料	不動産会社に支払う費用。 売却価格×3%+6万円×消費税 ※上記は400万円以上の取引の場合
② 抵当権抹消費用	金融機関に設定されている抵当権を抹消するために必要な手続きに関する費用
③ 印紙代	売買契約書に必要な収入印紙代
④ 測量費用	測量が必要な場合の測量費用
⑤ 金融機関への残金支払い等	金融機関への残債がある場合の支払い
⑥ 譲渡税	物件の売却により利益が出た時の、譲渡所得税と住民税、固定資産税（都市計画税）

一般的には売却時の“諸費用”と呼ばれるものですが、**少なくとも売却時、最低でも売却価格の4～5%程度の費用がかかる**、と考えておけばよいと思います。また、現状で借入残金が多く残っている場合、売却にあたって利益が多く出る場合などは、より支払う費用が増える、ということになります。



ご自身の将来設計にもよりますが、すぐに現金が必要な場合、資産の売却はひとつの有効な手段です。また、相続等で引き継いだ管理がしきれない資産なども売却をすることで現金化することができます。ただ、一方で、**『売却した場合に手元に残る現金』と『賃貸経営を継続した場合の収入』を比べた際に、必ずしも、今、売却するというのが最善の選択ではないこともあります。**

もし、売却を検討されるオーナー様がいらっしゃれば、ぜひ一度ご自身の売却での収入、今後の賃貸経営の収入を比べてみてください。

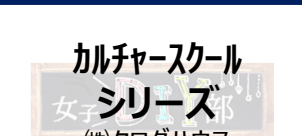
年間イベントスケジュール

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29日(土)	7月27日(土)	8月24日(土)	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 IN知ダハウス		

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
 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 (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



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ツ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

あったか健康リホーム
まほうじんの家

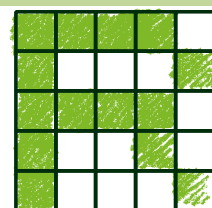
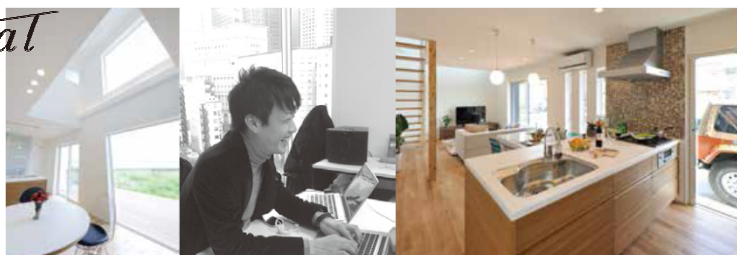
セレクト住宅

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 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！



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か？

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か？

※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...



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