

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

95.90%

2019年6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

暑い日が続いておりますが、お体ご自愛くださいませ。
さて、昨今様々な不動産に関するご相談をお受けしておりますが、最近多いご相談は「間口が狭い土地の活用ができない、売却できない」や「形の悪い空き地の活用が分からない」などのご相談を頂き、様々な解決方法をご提案させていただいております。当社の強い特徴としてマンション管理・売買業務・建築・リフォームなど自社でワンストップで対応させていただく事や、出口戦略である「相続」についても有資格者が多数在籍しており、様々な角度から解決策を提案させていただけることでオーナー様より支持を頂いております。不動産活用、相続、出口戦略でお悩みでしたら、一度当社までご相談ください。



支店長の高橋です

今月のトピックス

居住支援法人の活用を促進

国土交通省は、住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、以下SN法）により都道府県などの指定を受けた住宅確保要配慮者居住支援法人（以下、居住支援法人）に対する補助事業の公募を開始しました。業務に関わる活動費用の一部を、1000万円を上限に補助をする方針です。2017年10月の改正法施行以来、実施している重層的住宅セーフティネット構築支援事業への予算措置は本年度が最終年度となります。

住宅確保要配慮者（以下、要配慮者）が民間賃貸住宅に入居しようとする際、居住支援法人の活用を促進して、居住の安定確保を図ることが狙いです。要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である登録住宅（セーフティネット住宅、以下SN住宅）の入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への円滑な入居のための情報提供と相談、見守りなど要配慮者への生活支援といった活動の、いずれか一つ以上が公募対象となります。

改正SN法で指定を受けた居住支援法人は6日時点で38都道府県の213法人。住宅局安心居住推進課によると過去2カ年度実施した補助事業では、入居前の相談対応や、入居中の見守りサービスなどの居住支援といった活動についての申請が多かったといわれています。

SN住宅は15日時点の総登録件数が633件8319戸。20年度末目標の17万5000戸に対し、達成率はいまだ5%弱にとどまっています。都道府県別では大阪府が最多で5409戸、愛知県743戸、山梨県403戸、兵庫県266戸、東京都231戸、神奈川県216戸と続いています。

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

家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。賃貸管理会社や、保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが過去の入居者さんにて、保証会社を活用していなく、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。

今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデル的な解決事例をご紹介します。

【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手続を粛々と進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができます。

最悪の場合に備えて、強制執行への手続を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

【モデルケース②】

もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができます。

いかがでしたでしょうか？いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおすすめします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となつては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。

一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考になしてください。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

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)

改正建築基準法が全面施行されます

昨年の2018年6月に建築基準法の改正案が成立しました。この改正案の改正趣旨の中には「既存ストックの活用」が挙げられています。「戸建て住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」として例えば戸建住宅等を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とすることや、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直すことなどが含まれています。

改正の概要（今回施行されるもの）

- (1) 密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化
防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。
- (2) 既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し
既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。
- (3) 戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化
耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。また、200㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。
- (4) 建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設
既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。
- (5) 木材利用の推進に向けた規制の合理化
耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。
- (6) 用途制限に係る特例許可手続の簡素化
用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意を不要とする。

昨年の旅館業法の改正に伴い、旅館・ホテル業の最低客室数が撤廃され、1室からでも旅館・ホテル業が経営できるようになりました。そのため、従来にはなかった戸建旅館やアパート内ホテルといった物件供給が試みられてきています。この度の改正建築基準法の施行は、この流れに対する追い風となることが期待されます。ただし、確認申請手続が不要となる場合でも、法適合性までもが不要となるものではない点には留意しましょう。また、旅館業への用途変更を検討する場合には、物件所在地の用途地域を確認する必要があります。物件所在地の用途地域が住居専用地域である場合には旅館業を営むことはできないからです。このような場合には、シェアハウス（シェアハウスは「寄宿舎」に該当する点に注意）や住宅宿泊事業（民泊）の運用が考えられます。既存の空き家を有効活用する機会として捉えてみてはいかがでしょうか。



相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！

前々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。
今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。

【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。

①土地・家屋以外の事業用の固定資産

※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。

②上記①のうち減価償却計算を行っているもの

賃貸物件オーナー様の場合、まず1の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。

- ・舗装路面、フェンス、駐輪場等
- ・看板、ルームエアコン等

また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、**業務用のパソコン**等も対象となります。

これらのうち②の要件も満たすものが該当します。

②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれませんが、要は取得時に費用処理したものを除くということでして、具体的には取得価額10万円未満で一括費用処理したもの及び取得価額10万円以上20万円の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば1の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。



【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。

市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

【免税点】

課税標準額150万円未満

その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合等は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税（0.3%）は課されません。

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

「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」



地域では築30年を超えるアパートも出てきました。資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安・・・。そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えに検討な基礎知識をお伝えします。

建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしづらい」というケースの場合は、そもそも売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」ということは念頭に置いておきましょう。

建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ① 建築時期
- ② 今後かかる投資
- ③ 空室状況（過多）
- ④ 節税効果（所得税・相続税）

の4つです。

借入返済が終わってればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる（不安がある）、また、その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなっている、というケースは建て替え検討ケースです。



建て替えの一番の課題は・・・



いざ、建て替えになったら・・・具体的には

- ① 立ち退き
- ② 解体工事費

の2つが必要になります。こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。

もし建て替えを検討され、建て替えの方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。

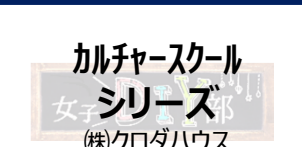
年間イベントスケジュール

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

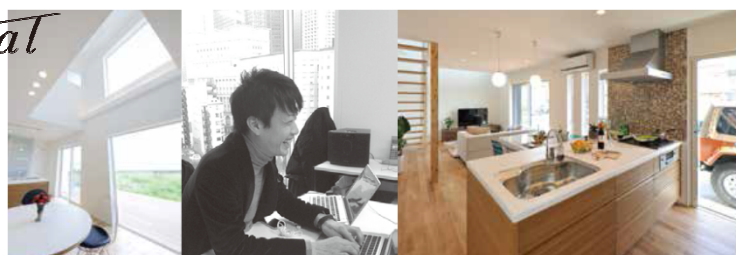
あったか健康リホーム
まほうじんの家

セレクト住宅

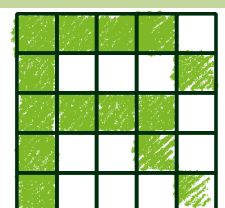
アトリエ建築家とつくるデザイン住宅

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®

「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！



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