

圧倒的 不動産

今月の注目ポイント
お部屋探しと契約まで、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

94.20%

2019年7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

日頃より愛読賜りましてありがとうございます。
さて、今月は当社のイベントが2回開催されますのでご案内させていただきます。まずは同封されておりました賃貸経営セミナー3回シリーズの第3回目が開催されます。皆様のお越しをお待ちしております。また、8月31日・9月1日には弊社にて建築させていただいております、1戸建て貸家の「UCシリーズ」の構造見学会もでございます。ご案内を同封させていただきますので、是非ご来場くださいませ。当日は私も現地にてお待ちしております。今回の通信の内容もとても充実しております。最後までお読みいただけましたら幸いです。



支店長の高橋です

今月のトピックス

国土交通省が電子契約の社会実験開始

賃貸仲介業務がインターネット上で完結する時代が到来しようとしています。国土交通省は10月1日から賃貸借契約書と重要事項説明書を電子交付する社会実験を開始することを発表しました。これまで書面交付が義務付けられていた書類をPDFなどで交付し、電子署名で契約が成立する仕組みに支障がないか検証します。

契約書等の電子交付が可能になることで、不動産会社と借主の間で書類をやり取りする際にかかるコストと時間が削減できるようになります。不動産業界はいまだ対面での取引が前提ですが、ITの活用によって賃貸借契約の仕組みがシンプルかつ簡易的になり、不動産会社の業務効率と、手軽な住み替えによる市場拡大が期待できます。

今回の社会実験で実施する契約書等の電子交付は当然、対面ではなくIT重説を行わなければいけません。電子交付は、電子メールにより送付する方法、サーバーやクラウドなどインターネット上からダウンロードする方法などを想定しているようです。

手順としては、まず従来通り、郵送などで契約書等を交付します。そして重要事項説明書を電子交付し、ウェブ会議システムなどで説明を実施。契約者はスマートフォンやタブレット、パソコンなどで電子書類を見ながら説明を聞くため、説明中は録音、録画が必須になりそうです。説明が終わったら、電子交付した重説書と契約書に借り主から電子署名をもらいます。書面にも署名、押印をもらい返送してもらわなければなりません。電子交付をするのにオーナー様の承諾は必要ありませんが、宅建取引士と契約者にはアンケートを行います。なお現行法に従い、社会実験中は電子交付、電子署名と並行して、従来通り書面での交付、署名も行わなければなりません。

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

賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？

ここ数年、地震、台風、豪雨、大雪など、自然災害が頻発しています。どんなに備えをしても、突如襲ってくる災害を回避することは困難です。また事故や事件のような人為的な災害も起こりえます。想定できない被害に対して最も有効なのは、やはり保険です。今回は改めて、賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険についてまとめてみました。建築時に金融機関や建築会社に薦められた保険にそのまま入っただけで、

どんな内容が保証されているかよく分からないという方もいらっしゃるかと思います。災害や事故が起こった時に慌てて保険証券を探すという話も良く聞きます。特約事項が未加入だったり、時価補償しかされずに古い建物が再建できなかったりなど、というケースもありますので、どんな保険契約になっているか、改めて確認する必要があります。以下を参考にしてみてください。



【火災保険】

「建物」を対象にしているものと、「家財」を対象にしているものがあります。賃貸住宅の場合、建物の補償をベースにした保険を選択することが多いです。居住のみを目的としている建物で加入できる火災保険は、ベーシックな「住宅火災保険」と補償範囲が広い「住宅総合保険」の2種類があります。「火災」保険といいますが、契約内容次第で、地震以外の幅広い災害をカバーすることができます。

【地震保険】

火災保険では補償されない、地震や噴火などが原因の火災・倒壊・損壊・埋没・津波被害などをカバーしてくれる地震専用の保険です。保険料は、建物の構造や物件のある地域の地震発生時の危険度によって変わり、近年、地震被害が増えていることもあって値上げが続いています。

【施設賠償責任保険】

建物や設備の欠陥や不備が原因で、人にケガを負わせたり物を壊したりしたときに生じる損害賠償責任を担保するための保険です。火災保険に特約でついている場合もありますが、未加入のことも多いです。安価な保険料でかなりの安心を得られますから、オーナー様はぜひ加入をおススメします。

【家賃補償保険】

火事や水災、死亡事故など予期せぬ事故によって部屋が貸せなくなってしまうと、家賃収入が途絶えます。そのようなときに、家賃を補償するのが、家賃補償保険です。ローンの返済比率が高く、家賃収入の減少が経営に与えるダメージが大きい時は検討しなくてははいけないかもしれません。

【家主費用保険（特約）】

「孤独死保険」と呼ばれるもので、貸室内で起こった死亡事故によって発生する、空室期間や家賃値引き期間の収入減少の補てん、清掃や消臭、原状回復工事などの費用、遺品整理代などが補償されます。

保険請求をしたら、来年からの保険料が値上がりするのではないかとと思われるオーナー様もいらっしゃいますが、自然災害などオーナー様に過失のない被害で補償を受ける火災保険は、自動車保険のように保険料が上がることはありません。もちろん、被害に遭うたびに何度でも請求することが可能です。ただし、明らかな経年劣化なのに、こじつけて請求したりすると否認されることは当然あります。

また、短期間で何度も何度も利用していると、更新時に契約の継続を断られることもあります。火災などで大規模な被害が発生して「全損」と認定された時は、保険終了となります。物件の再建が済んだ時には、再度新しい建物として新しい保険に入り直すということになるわけです。

今一度、ご自身の保険証券を確認して、必要と思われる保険内容を考慮して頂ければ幸いです。

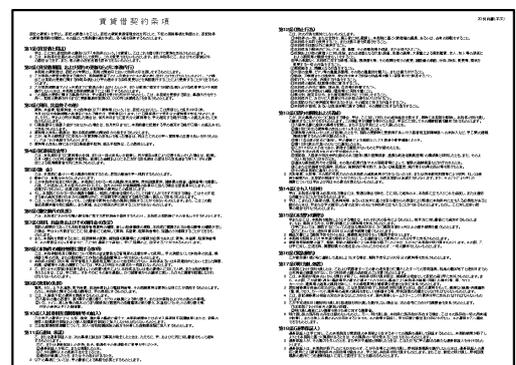
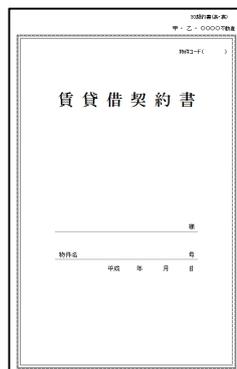
空室対策、収益向上、資金繰り改善、リフォーム工事のご相談・お問い合わせは
TEL 0776-52-3710 担当：高橋（たかはし）

民法改正後の賃貸借契約の適用法令について

2020年4月1日に改正民法の施行が予定されていますのはご存知でしょうか。不動産賃貸に携わるオーナーの皆様にとっては、とても重要な法改正になりますので、今回から改正民法後の賃貸借契約の適用法令についてご説明させていただきます。

当記事を参考に、法改正に備え、契約書の見直しや改正民法の理解を深めていただき、様々な取り組みをされることをお勧めいたします。

2020年4月1日に施行される改正民法ですが、みなさんのお持ちの物件に対する既存の契約書が、現行の民法と改正民法のどちらが適用されることになるのか整理はついていきますでしょうか。改めてこの賃貸借契約書について整理を行ってみたいと思います。



改正民法の契約への適用に関するルールは、法務局へ問い合わせ頂くか、「一問一答民法（債権関係）改正」（商事法務2018年）など、書籍でも紹介されています。

居住用の賃貸借契約書に関しては、以下のようなケースが考えられますが、これらの資料によれば、次のような取扱いになります。

改正民法後の新規契約	改正民法後の新法が適用
改正民法後の法定更新	改正民法前の旧法が適用
改正民法後の合意更新	改正民法後の新法が適用



- ※1法定更新とは、借地借家法の定めに基づいて自動的に契約期間が更新されること
- ※2合意更新とは、借家契約において、当事者の合意によって契約期間を更新すること

なお、借地借家法が適用されない場合、②に代わり民法619条1項が適用される余地がありますが、この場合は新法が適用されることになります。

いかがでしたでしょうか。今回は賃貸借契約に関わる民法改正について、基礎的なところをお伝えさせていただきましたが、次号では新法に関するより詳しい内容にも触れ、ケーススタディなども交えてお伝えしてまいります。

不動産ソリューションコーナー

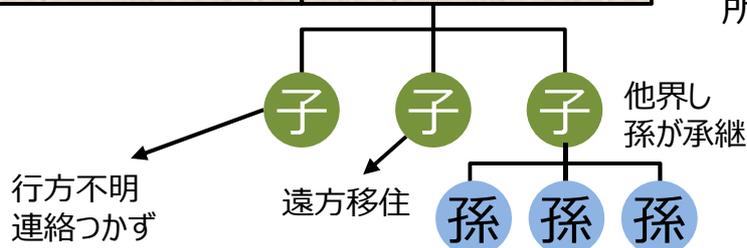
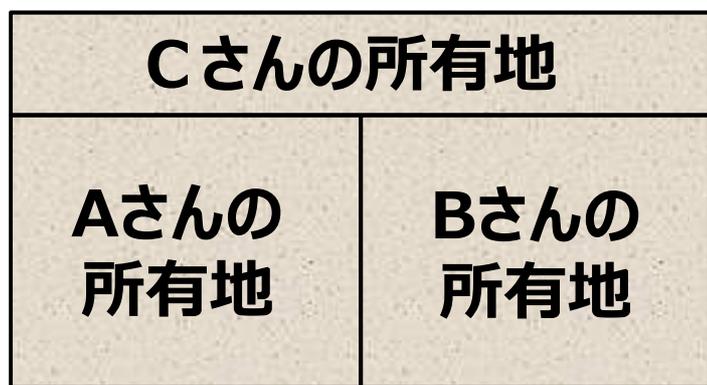
「承継トラブルを防ぐ。確定測量を確認しましょう」



相続などによる、引き継いだ資産。きちんと対応しておかないと、いざというとき、建築ができない、売却できない、などのトラブルが起こる可能性があります。

事前に準備しておく必要があることのひとつが、隣地所有者との境界の確定です。今一度、ご自身の資産を確認してみてください。

隣地所有者と境界確定をしていなかったケース



親から相続した土地を所有するAさん。遠方に住み、今後利用する予定もなかったことから土地を売却することにしました。購入予定者から建築を行う為、正確な土地の大きさを聞かれたため、Aさんは早速隣地の所有者を調べ連絡をとることにしました。

しかし……。隣地のCさんにはすぐ連絡がついたものの、もう一方の隣地の所有者であるBさんはすでに亡くなっており、相続した親族は全部で5人。Bさんの親族5人全員とも連絡が取れず、正確な土地の大きさ、境界線を確定できず、結果的に売却ができませんでした。

事前に境界を確定しておきましょう

隣地との確定測量が完了している場合はこのようなトラブルは起こりません。昔ながらの不動産を承継した場合、確定測量ができておらず予定建築物が建てられず、売却自体ができないというケースも出てくる可能性があります。

将来の資産の売却に備え隣地との境界が不明確な場合は早めに測量を行っておきましょう。また、今回の隣地所有者のBさんのように、共有名義にすると処分する際、所有者全員の承認が必要となります。

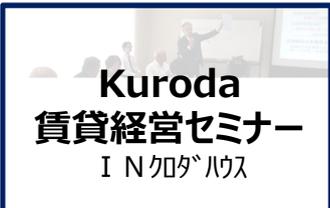
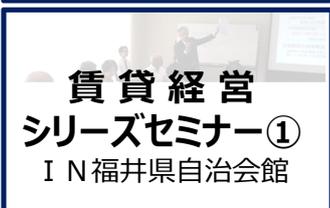
今の時代、自分が生まれ育った土地で一生を過ごすケースは決して当たり前ではありません、仕事や家庭の環境によって、住むところも多様化し、それぞれ生活スタイルが変わっていく中で、資産を受け継ぐ方が困らないような対策をしておくことが重要です。



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)
 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ
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 ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ
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 ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ
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 I N ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ		

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)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 野菜テント市 YMオーナー会×(株)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 マネースクール (株)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ	 カルチャースクール シリーズ (株)ｸﾞﾀﾞﾊﾞｳｽ

見学会

随時	8月31・9月1日	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

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。



TOCHI-SMA

NABRAIN

南フランスプロバンス風
木造アパート

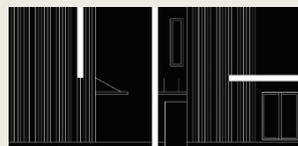


ユーミーマンション

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



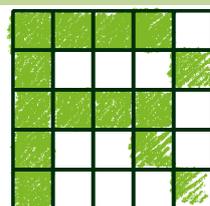
セレクト住宅

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、

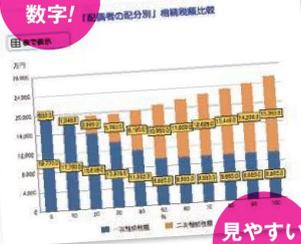
- 1 土地オーナー様のお考え
- 2 全体の資産額
- 3 それぞれの土地が持つ特性
- 4 その地域の市場動向

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？

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