

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

93.70%

2019年8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

日頃より大変お世話になっております。さて、今回は弊社のご案内をさせていただきます。9月28日・29日に福井市高木中央にて弊社建築の戸建て完成見学会を開催いたします。戸建賃貸の需要は今とても高く、弊社管理戸建賃貸は満室状態となっております。今回のテーマは「IOT」です。近年IOTという言葉をよく耳にされるかと思えます。今回はこのIOTを採用させていただき、IOT戸建賃貸をリリースさせていただく事となりました。是非この機会にご来場いただき、体感していただければと思います。見学会広告を同封させていただいております。皆様のご来場をお待ちしております。



支店長の髙橋です

今月のトピックス

貸家の建築事情を考察する

本年度も、賃貸管理を生業とする会社を対象とした、全国管理戸数ランキングが発表されました。トップ5の顔ぶれに大きな変化はなく、相変わらず建築系ハウスメーカーの企業が上位を独占しました。

しかし、戸数の増加率は例年ほど大きくはなく、建築の受注に苦しんでいる様子が見受けられます。

近年の融資基準の厳格化の影響もあり、2018年の貸家の建築着工数は396,404戸となり、2017年度の419,397戸から20,000戸以上減少しております。

近年サブリース契約をしている家主のトラブル事例も増えており、国土交通省がハウスメーカーのサブリース契約に関する調査を行っています。そのため、今後貸家の建築着工数は下火になっていくことが予測されます。

よりその地域に密着し事業を行っている管理会社に求められることが多くなり、身の引き締まる思いです。



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

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始

賃貸不動産会社が、インターネット上で契約を完結する時代が、いよいよ近づいてきました。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します。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最終検証段階に入ります。

賃貸借契約に合わせて、重要事項説明書を電子交付できることで、お部屋探しでの来店、対面での契約行為が必要でなくなる事は、賃貸不動産会社と借主の間で書類をやりと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。生命保険、旅行、クレジットカードの発行など、あらゆる商品やサービスがインターネット上で取引できる現代において、賃貸不動産業界では、いまだに対面での取引が前提でした。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、手軽な住み替えにより市場拡大が、大いに期待できる事になります。

今回の社会実験で実施する契約書等の電子交付は、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、または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ます。

社会実験は、宅建免許を持つ不動産会社であれば所在地や規模を問わず参加登録が可能です。国土交通省は参加する登録企業向けに、9月上旬から中旬にかけて、説明会を実施し、10月から3カ月ほどの社会実験を予定しており、2020年の年明けには検討会を実施し、本格運用するか判断していきます。

賃貸不動産会社では今後、賃貸借契約書、重要事項説明書を電子化する事で、合わせて、更新契約や退去の手続き、駐車場の利用規約、リフォーム工事、などの主要業務、他にも従業員との雇用契約など、一気に電子手続きに移行する体制になることが想定されます。

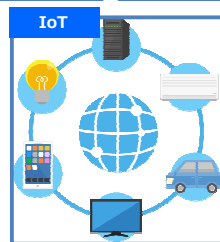
今回の動きは、賃貸の部屋探しをする借主にとっては、ホテルや旅館を申し込むのと同じように、ネット上で物件を探し、物件をバーチャルで内見し、申込、契約、そして支払いまで、一連の行動を、全てネット上で完結できる事を促します。

この結果、物件にも、益々不動産テックの設備を導入する動きも加速すると思われます。いわゆるスマートロックや、IoTです。

より住みやすい、時流に合わせた物件変革も、今のうちに準備していく事をお薦めいたします。弊社も、電子化、新たな不動産テックの物件設備など、環境の変化に挑戦してまいります。

ご興味のある方は、ぜひご相談頂ければ幸いです。

賃貸不動産テックの加速



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)

民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

前号では、民法改正後の賃貸借契約に関して、実際の契約関連についての情報を整理する形で、基礎的な部分を中心にお伝えさせていただきました。

今回は実際に民法改正に関するご相談をいただいたオーナー様からの質問に対して回答いたします。



【Q1】

民法改正前に契約した賃貸借契約において、民法改正後に退去が発生し原状回復を行う際には、家主負担部分と借主負担部分の負担割合や、敷金などは改正後の民法に該当するのでしょうか？それとも契約が改正前の契約なので改正前の取り決めごとになるのでしょうか？

また、改正民法が施行されると、家主が原状回復費用の負担をしなくて良くなると聞きました。その場合、入居者がすべて負担するということになるのでしょうか？

【A1】

民法改正前に締結された契約であれば、改正民法が施行された後も、改正前の民法が適用されます。ただし、2020年4月1日以降にて、当該賃貸借契約の合意更新を行った場合は改正民法が適用されるので注意が必要です。合意更新ではなく、新たに契約を締結した場合も同様です。

次に、原状回復の費用負担についてご説明させていただきます。改正前民法では、使用貸借契約における598条を準用する616条により、抽象的に原状回復義務というものが定められていました。改正民法は、この原状回復義務の範囲について、賃貸借から生ずる通常損耗や経年劣化は、原則として原状回復の範囲に含まれないと判示した、平成17年12月16日最高裁判決に沿って定められたものです。

そのため、改正前民法との比較において大きな変更が加えられたものではありませんが、

①通常損耗等については賃貸人（家主）負担であることが最高裁判決に倣い明記された、②通常損耗等以外の損傷について借借人（入居者）に帰責事由がない場合、借借人（入居者）は原状回復義務を負わないことが明記された、という2点が注目されています。原状回復義務に関して特別対応が必要となる改正ではありませんが、それが故に依然として、原状回復の範囲や内容等に関する対応を、契約書の条項にて定める必要があることに留意すべきでしょう。

【Q2】

現在管理会社を介さず、物件の管理を行っております。改正民法が施行されると、連帯保証人について極度額の設定が義務付けられるため、契約書をすべて作り直さなければならないと伺いました。これが事実ならば入居者側と直接やり取りをしなければならず、かなり億劫です。これは必ず行わなければならないのでしょうか？

【A2】

まず検討しなければならないのは、改正民法が現在の連帯保証契約に適用されるかどうかです。

保証契約は、賃貸借契約が合意更新された場合においても、信義則に反する事由のない限り、更新後の賃貸借契約に及ぶものとされています（最高裁平成9年11月13日）。そのため、賃貸借契約と異なり、改正民法施行後、保証人と新たに契約を締結し、又は保証契約を合意更新しない限り、現行法が適用されることとなります。

このことから、必ずしも保証契約について、契約書を全て締結し直さなければならない、ということではない、と思われま。他方で、一定の事情により改正民法に沿った形で保証契約を締結し直す場合には、特に次の点に注意する必要があります。

まず、個人が保証人となる場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当することとなるため、極度額の定めを欠くことができないという点です。次に、極度額の定めについて上限はありませんが、過度に重い責任を保証人に負わせようとするれば、信義則上制限される余地が生じるという点です。改正民法に沿った保証契約を個人と行う場合は、このような点に注意しながら締結を検討することになります。

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！

第1回より固定資産税についてご説明させて頂いておりますが、今回は新築住宅等に対する固定資産税の減額に関して、ご説明させて頂きます。

前回の宅地の負担調整措置と同様、税負担の軽減を目的とした制度ですが、以下の点が異なります。

- ・対象が土地でなく家屋であること
- ・課税の対象（課税標準）の調整ではなく、税額計算後の調整（控除）であること

【新築住宅に対する固定資産税の減額】

新築された住宅(居住部分の面積要件有)が、一定の床面積要件を満たす場合には、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸辺り120㎡相当額までを限度）を2分の1減額します。

【その他制度】

他にも住宅の固定資産税の減額制度は、いくつか設けられております。代表的なものとしては、以下のものが挙げられ、減税される期間・減額割合（※）はそれぞれに掲げる通りです。

※バリアフリー改修のみ、居住部分で1戸辺り100㎡相当額までを限度。他は1戸辺り120㎡相当額が限度。

- ・認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額
⇒5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年度分）、2分の1
- ・耐震改修された既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・バリアフリー改修が行われた既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・省エネ改修を行った既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1

それぞれ適用要件はもちろん、必要書類・申告期限（新築の翌年の1月31日まで又は工事完了から3ヶ月以内等）等、手続きの内容も異なる為、詳細は各市区町村へお問い合わせ下さい。

【まとめ】

固定資産税の減税額も、課税標準額や税額などと同様に、固定資産税通知書に記載されております。

また固定資産税の減額制度は、ご紹介させて頂いたものの他にも、市区町村固有に設けられているものもありますので、改修工事をされた場合等は、是非ご確認されることをおすすめ致します。

固定資産税課税明細書									
区分	所在地	用途	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額
(1) 土地	大津 100	宅地	300.00	5,000,000	500,000	450,000			
(2) 土地	引水 1000	宅地	300.00	8,000,000	700,000	650,000			
(3) 家屋	大津 100	専用住宅（一般）		9,200,000			47,000	新築軽減対象	
(4) 家屋	引水 1000	店舗		12,000,000					
		鉄骨鉄筋コンクリート		12,000,000					
		平成元年建築							

軽減税額 記載箇所

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）

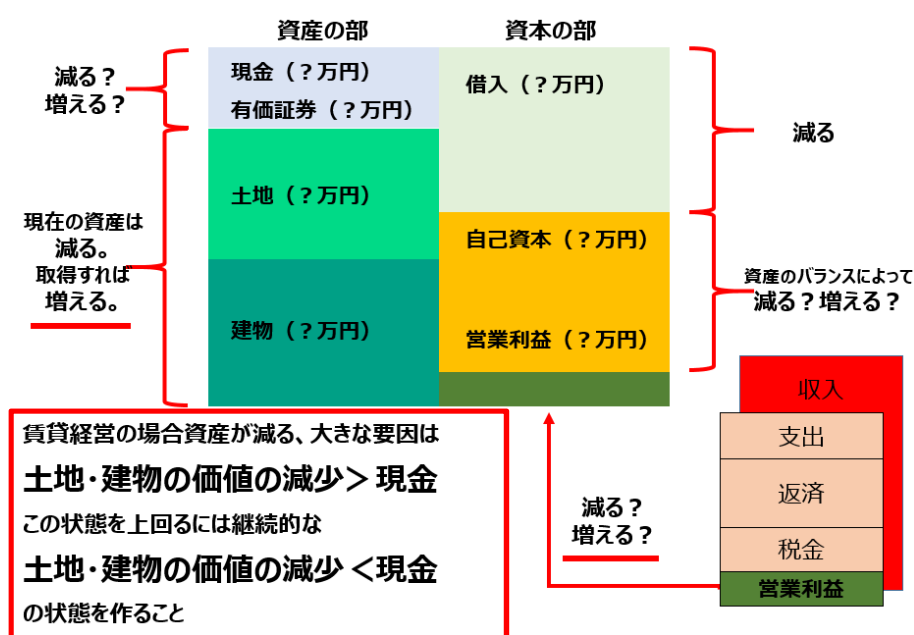
不動産ソリューションコーナー

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう①」



今お持ちの現金、土地、自宅や、アパートなどの不動産……。将来を見据えて上手に活用できているのかどうかの、判断基準はご存知でしょうか？毎月の収支明細とにらめっこしたり、定期的な納税通知や確定申告が発生する度に、預金通帳を見て一喜一憂する事もあると思いますが、今回はご自身の資産が、増えているのかどうかの判断の仕方、について取り上げたいと思います。

資産をチェックするためのバランスシートとは



左は、ご自身の資産をある時期でチェックした場合の資産の構成表です。上部に資産の部、資本の部、とありますが、それぞれ

【資産の部】

ご自身の資産がどのような内容になっているか？

【資本の部】

ご自身の資産をどのように調達しているか？

という資産の現状を一目でわかるようにした表は、一般的に貸借対照表、バランスシート、などと呼ばれています。

資産が増えているかどうかをチェックするには・・・

こういったバランスシートは、法人化されているオーナー、もしくは会社経営者の場合は、毎年作成しますが、個人のオーナーの場合、作成する機会が少ないかもしれません。

大事なのは、バランスシートを毎年作成し、資産が増えているかどうかをチェックすることです。バランスシートを作成することで、

『現金は少しずつ増えている（左上現金）が、アパート自体は老朽化し価値が下がり（左下建物）、資産の部全体は目減りしている』
『活用している資産がなく、固定資産税などで毎年現金が減っていく＝資産全体が減少している』

などの現状を把握することができます。また、今後も資産が増えていくのか、それとも減っていくのか、ということがわかってきます。

是非、この機会にご自身の資産をバランスシートで整理してみたいかがでしょうか？



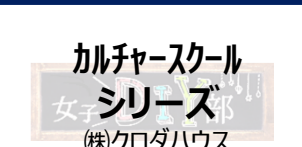
年間イベントスケジュール

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 ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ
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 ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 Kuroda 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ
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 ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ
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ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ		

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

見学会

随 時	随時	9月28・29日	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



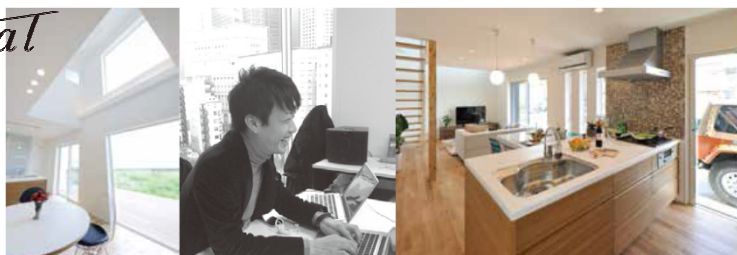
温熱環境と耐震性を
高める安心価格の
断熱リホーム

あったか健康リホーム
まほうじんの家

セレクト住宅

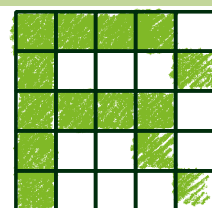
Architectural
Designers
Market

アーキテクチャル
デザイナーズマーケット



アトリエ建築家とつくるデザイン住宅

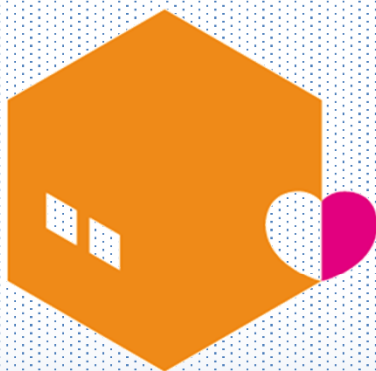
フルオーダー住宅



R+house®

高性能+デザイン+住まい方、 愛着を育む本物の木の家を1500万円で実現。

※1500万円は、建物本体参考金額(税別)となります。



ainoe

High Quality Design House

長く快適に安心して住める高性能な住まい。シンプルでありながらも自分色に染められるデザイン性。
木の温もりを肌で感じる本物の素材感。そして、家族の繋がりや自分自身を豊かにする住まい方。
これら一つ一つを大切し、技術と知恵と感性を集結し、一つの住まいの形にしました。



「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