

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

96.70%

2019年9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 x FANG



kuroda
house

お世話になります

朝夕と寒い日が多くなってきております。皆様体調管理には十分お気を付けください。さて、昨今の自然災害は大きな爪痕を残す災害となってきました。災害の結果、その地域の不動産価格の下落や、火災保険料にも今後大きな影響が出てくるのが予想されます。今までの賃貸マンション経営の形が変わる時代かもしれません。「健やかなマンション」にプラスして「災害に強いマンション対策」が必要になってくる時代です。災害が起こる前に入居者様の安全を確保することも管理会社の務めだと考えております。クロダハウスでは発電機や水、食料等々の事前対策を進めております。入居者様あつての賃貸経営ですので、管理会社とともに事前対策を行うことをお勧めいたします。



支店長の高橋です

今月のトピックス

自然災害が基準地価の下落に繋がる

国土交通省が公表した2019年の基準地価（都道府県地価調査）で、自然災害が大きな影響を及ぼしたことがわかりました。

自然災害により下落幅が拡大しているケースでは、最も下げたのが岡山県倉敷市の真備町で16.1%の下落、価格は1㎡あたり2万8600円でした。岡山県や広島県は、昨年7月の西日本豪雨（平成30年7月豪雨）の被害が大きく、被災地の住宅需要の減退が見てとれます。

商業地の下落率を見ても、1位と2位が住宅地同様に真備町（15.5%下落）と三原市（12.0%下落）で、地価はそれぞれ5万3400円と3万7500円です。真備町の昨年下落率は、商業地が0.7%、住宅地が0.6%だったことから急降下したことがわかります。

全国商業地変動率下位10位

1	岡山県倉敷市真備町	▲15.5	53,400
2	広島県三原市南方	▲12.0	37,500
3	北海道夕張市清水沢	▲9.5	4,200
4	北海道雨竜郡妹背牛	▲9.2	7,600
5	北海道雨竜郡沼田	▲8.9	7,900
6	岩手県九戸郡軽米	▲8.1	22,300
7	北海道空知郡奈井江町	▲7.9	7,600
8	北海道深川市4条	▲7.5	10,600
9	北海道石狩郡当別町	▲7.5	16,000
10	石川県七尾市神明町	▲7.5	67,000

円/㎡ 変動率%

全国住宅地変動率下位10位

1	岡山県倉敷市真備町	▲16.1	28,600
2	広島県三原市本郷町	▲15.8	16,000
3	北海道美唄市東明2条	▲9.6	2,350
4	北海道雨竜郡沼田町旭町	▲9.1	4,000
5	北海道深川市納内町	▲8.3	3,300
6	北海道美唄市東3条南	▲8.0	5,150
7	北海道夕張市沼ノ沢	▲7.9	1,750
8	北海道雨竜郡妹背牛町	▲7.6	5,450
9	兵庫県穴栗市千種町	▲7.6	15,900
10	北海道雨竜郡沼田町南1条	▲7.5	4,900

円/㎡ 変動率%



株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！

賃貸住宅に、IoTを導入する動きが、目立つようになってきました。安心で、安全な、生活をより豊かにする技術革新であり、特に若年層の支持が高く、単身マンションなどでの導入が進んで来ました。新たな入居率向上の対策として注目されています。

【導入が進むIoT賃貸】

IoTは、身の回りにある様々なものがインターネットに繋がる事を意味します。住まいのドア、窓、家電などは、すべて独立した物であり、操作するには手動または、コントロールするリモコンを使用するしかありませんでした。住宅にIoTが導入されれば、インターネットを通じて、それらの物を簡単に操作できるようになる為、暮らしの快適性や利便性が大幅に高まります。数年前までは、実用はまだまだ先になると思われていましたが、家電、照明、カギなどをインターネットに繋げる技術は、すでに実用化されるようになりました。

【若年層に人気】

賃貸住宅でもっとも注目されているのはスマートロックです。専用アプリが入ったスマートフォンを近づけるだけで開錠でき、閉め忘れを確認したり、出先から施錠・開錠したりすることも可能です。遠隔にて、インターネット上で、スマートロックの情報を変えたり、開錠したい顧客とやり取りできるのもスマートロックの特徴です。オーナー様や管理会社にとっては、退居時のカギの交換や、入居希望者を案内する際のカギの受け渡しが容易になることが、とても大きなメリットです。また、照明やエアコンを、外出先からコントロールすることも可能になり、IoTを導入すれば、暮らしが快適かつ便利になり、セキュリティ性能も高まります。インターネットが生活に染み付いている、若年層に対してとても人気が高い技術になっています。

【費用を抑えて導入】

導入するシステムにもよりますが、安価で導入できるものも少なくありません。特に、急速に普及しているスマートスピーカーは導入がもっとも簡単なIoT技術です。スマートスピーカーも、スマートロックも、1万円前後の物が出てきました。人気のあるIoTとして、「スマートロック」「スマートスピーカー」「スマートライト」「室内温度コントロール」などをセットにして、20万円前後で導入する、新築賃貸住宅も出てきました。IoTを導入している賃貸物件は、まだ多くはありませんので、競合物件との差別化を図れると、オーナー様にも注目され始めています。



今まで、IoTのような新しい技術は、富裕層から普及するのが一般的でありましたが、IoTを希望する人はスマートフォンに慣れた若年層が多い為、むしろ今後は、若者向けの賃貸住宅から、より進んでいく事と思われます。

増える外国人賃貸需要に適応するための法律Q&A

近年、日本でも外国人の流入が増え続けております。賃貸管理会社では、外国人のお部屋探しを強化している会社も出てきました。

しかし、外国人の入居者を受け入れるには、オーナーの皆様から許可をいただかなければなりません。今回は、実際に、外国人入居者の受け入れを行う上での注意点などを、オーナー様よりいただいたご質問に回答する形でまとめております。

【Q1】

わたしはワンルームの賃貸アパートを所有しておりますが、部屋に2段ベッドを設置して、海外からの留学生を1部屋に複数人入居させています。通常貸し出すより収入は増えますが、法的に問題はないのでしょうか？

【A1】

入居者が外国人か否かではなく、事業形態が賃貸事業か宿泊事業かという点に法的な問題があります。近年旅館業法の改正により、1室よりホテル・旅館として宿泊事業を運営できるようになりました。この宿泊事業ですが、「旅館業における衛生等管理要領」によれば、「宿泊」とは、宿泊時間の長短にかかわらず、寝具を使用して前各項（ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業）の施設を利用することをいう。と定義され、「寝具」については「寝台（木等による枠組構造のものをいう。）」との記載が見られます。そのため、当該ワンルームの運営態様が、旅館業法上の宿泊事業と解釈された場合には、旅館業法の許可が必要となり、現状では無許可営業を行っている可能性が生じています。

なお、「旅館業法に関するQ & A」においては、旅館業と賃貸業との違いを、①施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め、施設の衛生上の維持管理責任が、営業者にあると社会通念上認められるかどうか、②施設を利用する宿泊者が、その宿泊する部屋に生活の本拠を有するかどうかにより判断すると回答されており、上記寝具の貸出しがあるからといって直ちに宿泊事業と認定されるわけでもないようです。

また、仮に賃貸事業に該当する場合は、1部屋に複数人入居させられるかどうかは、専ら賃貸借契約書の定めにて委ねられていますが、他の部屋に居住する居住者がいる場合、生活騒音等に配慮しなければ法的なトラブルに発展する可能性があります。

【Q2】

外国人の方から契約の申し込みがあり、わたしの所有物件に入居させることになりました。仲介してくれた会社の社員から「外国人の方も増えている世の中なので…」と言われ了承しましたが、追々確認すると、保証人がいないので、滞納が発生した時点で強制退去してもらおう契約内容になっていました。そのような契約形態は認められるのでしょうか？

【A2】

ほとんどの場合、契約書に記載があるからといって、直ちに強制退去を求めることは困難です。国籍に関わらず、日本の民法が準拠法として適用されること（日本の法律が適用されること）を前提とすれば、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除及びそれに伴う目的物（物件）の明渡請求の可否は、裁判実務上、信頼関係が破壊されたか否かにより決するという法理が確立しています。また、この法理は、賃料滞納の場面においては、概ね3か月分の滞納により信頼関係が破壊されたと認定される傾向にあります。そのため、滞納が発生した時点で、直ちに強制退去を求めることができる余地はかなり低いと言わざるを得ません。なお、契約書の記載があるからといって、裁判手続によらず直ちに強制退去を求める場合、関係刑法規定又は自力救済禁止違反に該当し、更なるトラブルを招く恐れがありますので、十分注意する必要があります。

なお、質問の背景は外国人であるか否かに関わらず、保証人がいない賃借人の滞納リスクにどのように備えるべきかと言い換えることができます。この場合、一般的には保証会社を利用することが考えられます。また、当該外国人の属性によっては、滞納リスクをヘッジする手法も少なからず存在します。そのような手法の検討に当たっては専門家への相談をお勧めいたします。

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の基本～

今回は不動産取得税の基本のおさらいをしたいと思います！
不動産取得税は、物件の購入時に課税される税金ですが、一般の方にはそう頻繁に出会うものではありません。また、取得が多いオーナー様でもその計算方法が複雑すぎて計算内容について把握できなかったこともあったと思います。今回は、その複雑な不動産取得税の課税の基本について確認していきます。

不動産取得税

【定義】

不動産取得税は、土地や家屋を有償や無償、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）等により取得した場合に課税されます。

※なお、相続による取得などの場合には課税されないこととされています。

【税額】

計算方法は下記の通りです。

取得した不動産価格×税率

(注) 令和3年3月31日までに宅地等を取得した場合は、価格を2分の1とします。

(注) 価格は、新築などの場合を除き、固定資産課税台帳の登録価格（いわゆる固定資産税価格）をいいます。

【税率】

土地・住宅については**3%**、住宅用以外の家屋については**4%**とされています。

(注) 令和3年3月31日までに取得した場合

【免税点】

以下の金額未満である場合は課税がありません。

土地10万円、家屋（新築・改築等）23万円、家屋（売買・贈与等）12万円

【申告・納税方法】

不動産取得税は、申告し課税される方式ではなく、都道府県が登記資料をもとに課税通知を行う賦課課税方式をとっているため、通常は申告書の提出は行いません。

ただし、税額の軽減などを受けるために、取得した日から一定の期間内に県税事務所などへ申告して軽減手続きを行う場合のみ申告書の提出、作成が必要となることがあるので、対象物件の取得が頻繁な方は注意が必要です。

なお、納付につきましては、登記完了が一定期間経過後、納税通知書が送付されて来ますので、そちらを納期限までに行うことで完了します。

【まとめ】

不動産取得税の課税は、物件の取得に際し、登記した事実により、自動的に行われます。手続きは簡易であるものの税額の計算の流れは、わかりにくい部分もあるため、課税通知があった場合には、その計算根拠を簡単に確認しておくことが重要です。不当に高いケースも稀にあるので、自分の目できちんと確認しておくべきですね。

次回は、不動産取得税の軽減についてご紹介いたします。

最後までお読みいただきありがとうございました。

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

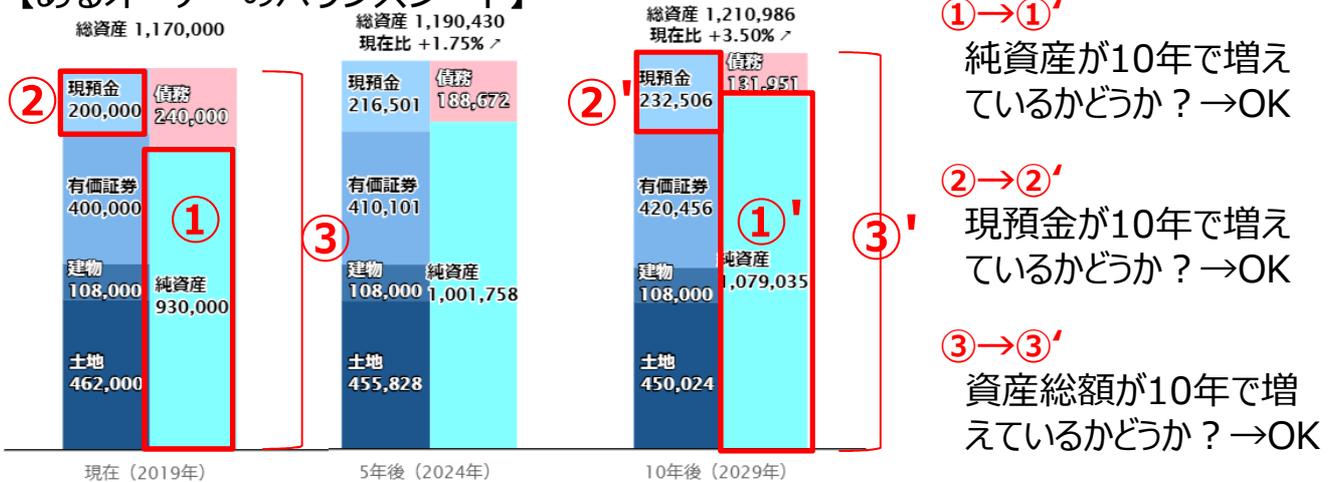
「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう②」



前回ご紹介したバランスシートですが、将来を想定して作成することで、実際にご自身の資産が増えていくのか・減っていくのか、判断するうえで大事な3つのポイントを知ることができます。実際の事例を見て、どんなことがわかるのか、見てみましょう。

資産についてチェックすべきバランスシート3つのポイント

【あるオーナーのバランスシート】



上記はあるオーナー様のバランスシートです。大きく3つのポイントで、ご自身の資産のバランスシートが良いかどうかを判断しましょう。

①純資産が増えているか？

まず大事なのは、『**純資産**』（資産全体で『**他社の借り入れなどがない、純粹に自分のもの**』である資産）が増えているかどうかです。一般的には賃貸物件の場合、借り入れなどをしていても返済が進むごとに純資産は増えていきますが（借り入れを返済して自分の所有割合が増えていくため）、物件の価値が下がっていく場合、この純資産は減っていくこととなります。**純資産が減っていく場合は危険信号です。**

②現預金が増えているか？

経営を続けていくうえで、今の資産だけで将来を見ると、**儲かっていくかどうか、資産が増えていくかどうか、の指標の一つはシンプルに『現預金が増えているか？』**どうかです。現金が増えていく経営であれば問題ありませんが、**例えば生活費を圧迫し、将来的に安心できる現金を残せない、物件の改修に費用をかけられない、となると早期に対策を打っていく必要が出てきます。**

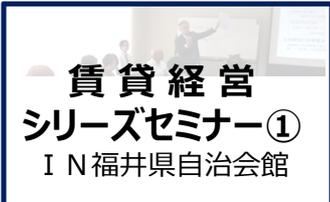
③資産総額が増えているか？

最後に、資産総額が増えているかどうかです。**ご家族・ご親族に資産を引き継ぐ場合、最終的にご家族の将来を考えると、資産全体が長期にわたって増えていくことが一番望ましい経営**となります。なかなか何もせずに資産総額が増え続ける、ということは少ないですが、将来を見越してどう資産を形成していくか、ということが最後のステップになります。

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)
 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)	10月27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24日(日)	12月15日(日)		
 繁忙期対策 勉強会 I N 知ダハウス	 税務勉強会 (法)上坂会計		

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

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

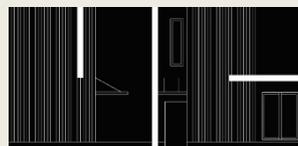


Y&M ユーミーマンション

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



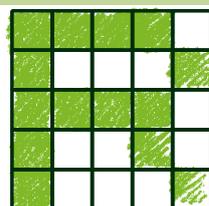
セレクト住宅

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

FUN X FANS
kuroda house presents

GOOD
DESIGN
AWARD
2016
ONE'S CUBO

高性能+デザイン+住まい方、
愛着を育む本物の木の家を1500万円を実現。

※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