クロダ通信 2019年11月号

压倒的 不動達

新たな賃貸の貸し方を考える! 今月の注目ポイント

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

House totoda totoda

管理運営物件入居率 96.70% 2019年10月末 現在

クロダハウス



お世話になります

朝夕と寒さが厳しくなってきております、お体ご自愛ください。さて、12月といえば年末年始やクリスマスなどイベントが多い時期ですが、賃貸経営にとってはとても大切な時期です。1月からの繁忙期に備え対策を完成させるなら12月です。この時期にリノベーションを行い、繁忙期対策を行うことをお勧めします。また、実はもっと大切なことがあります。それはマンションの美観です。ご案内した時のマンションの美観でお客様の第一印象はガラッと変わります。特にお子様がいらっしゃるファミリーさんは、お子様の成長は住まいからも影響されますので慎重です。費用をかけない対策として、ゴミ拾い・草取り・清掃など美観を維持する取り組みをお勧めします。



支店長の高橋です

今月のトピックス

レオパレスオーナー嘆願書提出

レオパレス21のアパートオーナーが所属する「LPオーナー会・レオパレス違法建築被害者の会」は9月25日、界壁不設置などの不備の見られたアパートを「建築基準法違反」として摘発してもらう嘆願書を検察庁に提出しました。

対象物件は16~18年に竣工した物件で、 レオパレス21の資料によれば、不備の見られ た数十棟が該当する見込みです。建築基 準法違反には3年の時効があるため、16年 以降の竣工物件を対象としています。

竣工後3年未満で不備が見つかった物件 について、確認申請図などと実態を照合する 調査を、検察に開始してもらいたい旨を表

捜査対象になり得る 一部の商品

着工時期	商品名
15~18年	「L-SECtion」
天井裏界壁に不備あり(1棟)	

着工時期	商品名	
15~18年	[MIRANDA · CLEINO]	
小屋裏・天井裏界壁に不備あり (計23棟)		

明しました。 嘆願書を出すきっかけとなったのは、同会の一人が8月27日に賃貸借契約(サブリース契約)をレオパレス側から解除されたことがきっかけでした。

レオパレス側は「嘆願書を拝見していないため、コメントは差し控える」と回答しています。

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

2019年入居者に人気の設備ランキング!

全国賃貸住宅新聞にて、2019年度「入居者に人気の設備ランキング」が発表になりました。恒例の設備ランキングですが、この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP10、この設備が無ければ入居が決まらないTOP10の2種類のランキングが発表に 支店長 なっていますのでご紹介いたします。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP10】

	単身者向け		ファミリー向け
***	インターネット無料	Y	インターネット無料
2	エントランスのオートロック	2	追い焚き機能
3	宅配BOX	3	エントランスのオートロック
4	浴室換気乾燥機	4	ホームセキュリティ
5	ホームセキュリティー	5	システムキッチン
6	独立洗面化粧台	6	宅配BOX
7	24時間利用可能ゴミ置き場	7	浴室換気乾燥機
8	ウォークインクローゼット	8	24時間利用可能ゴミ置き場
8	ガレージ	9	ガレージ
10	追い炊き機能	10	ウォークインクローゼット

今回、ランク外から、初めて「24時間利用可能ゴミ置き場」が、単身者向け・ファミリー向けともにトップ10入りしました。共働き世帯が増えてきたこと、また単身でも旅行や出張などで、決まった曜日にゴミ出し出来ない場合など、24時間利用できるゴミ置き場に、利便性を感じる入居者が多かったようです。今まで、室内での設備には、関心をもって進めてこられたオーナー様は

多かったと思いますが、改めて室外にも目を向けていった方が良いと感じます。

そして、「インターネット無料」は、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年1位を取り続けている不動の設備と言えます。プライベートでも、仕事でも、自宅で当たり前に、長時間に渡ってインターネットを利用する時代になっています。

インターネット無料物件は、家賃が2~3千円ほど高くても入居が決まるという傾向もあり、オーナー様にとっては初めからインターネット設備を整えて、空室対策、家賃アップ、さらには設備コストの経費計上など、最も賢い設備投資であると考えられます。

【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

	単身者向け		ファミリー向け
W	室内洗濯機置き場	**	室内洗濯機置き場
2	TVモニター付きインターホン	2	独立洗面台
3	インターネット無料	3	追い炊き機能
4	独立洗面台	4	TVモニター付きインターホン
5	洗浄機能付き便座	5	洗浄機能付き便座
6	備え付け照明	6	インターネット無料
7	エントランスのオートロック	7	システムキッチン
8	宅配BOX	8	ガスコンロ(2口/3口)
9	BS・CSアンテナ	9	エントランスのオートロック
9	暖房便座	10	エレベーター

こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、上がってこないとも言えます。今回、「室内洗濯機置き場」が単身・ファミリーともに1位でした。家賃の安い物件では、ベランダに洗濯機置き場があったり、入口の外廊下に置いてあるケースも見かけます。もし、室内におけるスペースがあり、構造上可能であれば、ぜひとも新設して頂きたい設備になります。

その他、TVモニター付インターホン、洗浄機能付き便座、インターネット設備導入(無料では無い)などに関しては、数万円ほどで設置できますので、ぜひご相談頂ければ幸いです。今後、この無ければ決まらない設備については、私どものお付き合いのある物件に関しては、積極的にご提案もしています。

オーナー様にとっては、設備に関して、「より新しいもの、より機能性の高いもの」などを、取り付け、交換した方が良いと、頭ではわかっていても、具体的に動いていなかったという場合もあったと思います。この機会に 改めて設備について、積極的にお考えいただければ幸いです。

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)

業界NEWS

弁護士法人 一新総合法律事務所 弁護士 原 智輝 氏

賃貸物件のゴミ問題に関するQ&A①

入居者から賃貸管理会社、またはオーナー様に問い合わせがある内容で、最も多いと言われているのがゴミに関する問題です。実際に入居者のゴミ問題に悩まされているオーナー様も多いのではないでしょうか?今回もご自身に当てはめて考えてみてください。



[Q]

有しているアパートの入居者がゴミの分別を怠るため、業者がそのゴミを回収してくれません。 結果的にわたし自身がゴミを分別しなければならないので、かなり億劫です。分別作業を行っ ているのでゴミの中身から、対象者は特定できています。この場合、罰金を科したり、改善が見 られない場合は退去してもらうことなど、法的には可能なのでしょうか?

また、先日引っ越していった入居者が、粗大ゴミシールを貼ることなく、ゴミ置き場にベッドを放置していきました。これはわたしが自腹で処分しなくてはならないのでしょうか・・・? もちろん、引っ越した入居者には連絡がつきません・・・

[A]

ゴミ分別については金銭請求の余地はありますが費用倒れのリスクがあります。 明渡しの見込みは不可能ではなくとも低いと思われます。

入居者が私生活の住居として使用している、もしくは使用していた場合、そこから搬出されるゴミは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(以下「廃棄物処理法」といいます。)に従えば、「一般廃棄物」として分類されます。そして、常識的ではありますが、廃棄物処理法は、今回の入居者のような建物の占有者に対してゴミの分別をする義務を課しています(同法第6条の2第4項など。)。

本来入居者がすべきゴミの分別や処分について入居者がこれを怠り、賃貸人のような無関係の人物がこれを行った場合の法律関係ですが、法的には事務管理が成立し、支出した費用を本人に請求できる見込みがあります。ただ、これは理屈上の話でして、実際に請求する場合の裁判コスト等を加味すると多くの場合は割に合わないでしょう。このような場合に備えるためには、最近は見かけなくなりましたが、敷金を利用したり、毎月の家賃や共益費にある程度の金額を織り込んでおいたり、あらかじめ契約に違約金条項を設ける方法などが考えられます。

次に、分別を怠ったことで明渡しを求めることができるかどうかですが、明渡しを求めるためには、解除手続等により賃貸借契約が終了していなければならず、判例上は信頼関係に破壊があったかどうかという判断基準により判断されます。多くの賃貸借契約書中にはゴミの分別に関する義務の条項は記載がないか、又は中心的な条項ではないでしょう。賃貸借契約の中心的な権利義務は、賃料の支払と物件の使用収益ですから、ゴミの分別違反を理由に、信頼関係の破壊を基礎づけるためには、ゴミの分別を怠った回数や程度、態様から周辺環境への影響の度合い、注意の有無等を、総合的に検討していく必要があるものと見込まれます。

相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ 税理士 後藤 勇輝 氏

資産税を0から再点検しよう! ~不動産取得税の軽減制度適用について~

前回から続きまして**不動産取得税**についてですが、今回は、取り扱いが複雑な軽減制度の適用 についてお伝えします。

前回は、不動産取得税の概要と計算方法についてご紹介させて頂きました。自分で不動産取得時の計算をしてみますと多額の税金が出ることになったのに、実際はゼロだったというご経験はないで

しょうか。では、何か施策が仕込まれているのでしょうか。その正体である軽減などの制度について、今回は**家屋取得の軽減制** 度を確認していきます。

住宅取得の軽減制度

(1)新築住宅の場合(増改築も含む)

→ 新築住宅は要件を満たせば1,200万円の控除がある(家屋でも住宅であることが大きな要件)。

要件は、貸家の一戸建住宅ならば現況の床面積が50平米以上、貸家の一戸建て以外の住宅ならば独立した区画の現況の床面積が40平米以上※1と満たせば、下記の計算式によって納税額を算出します。

※1 上限は一戸建それ以外ともに240平米以下。

貸家以外のケースは下限50平米、上限240平米以下となります。

【計算式】

(住宅の価格※2-1,200万円※3)×税率3%

- ※2 価格は、固定資産税評価額です。
- ※3 認定長期優良住宅を新築した場合は控除額1,300万円(令和2年3月末取得まで)

(2) 中古住宅の場合

→ 中古住宅は、要件を満たせば軽減できるが新築年月日に応じて控除額が変わる。

次の3つの要件を満たせば、下記の計算式で納税額を算出します。

- ① 自己の居住用に取得した住宅であること(居住要件)
- ② 現況の床面積が、50平米以上240平米以上であること(床面積要件)
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものなど(耐震基準要件)

【計算式】

(住宅の価格 - 控除額※4)×税率3%

- ※4 取得中古住宅の新築日により控除額が決まります。
 - ・平成9年4月1日以後~現在の新築日 1,200万円 ・平成元年4月1日~平成9年3月31日 1,000万円
- ·昭和60年7月1日~平成元年3月31日 450万円 ·昭和56年7月1日~昭和60年6月30日 420万円 (以降省略)

その他、耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合についても一定の要件を満たした上で、税額の減額が受けられる制度もあります。

(3) 計算例

居住用の賃貸マンション(6戸・床面積45平米)を建築費8,000万円で新築した場合

[8,000万円×60%※5-1,200万円×6戸]×3%=0円

※5 新築の場合は、建築費を概算60%くらいで評価します。賃貸オーナーさんには、この計算はイメージしやすいかと思います。要件にはまれば、取得税はかからないことが多いのです

【まとめ】

住宅用の家屋の取得は、軽減制度が新築・中古住宅で異なっており、それぞれの要件も異なっています。賃貸オーナー様におかれましては、新築時に、この特例を受けられるように、建築会社に確認を取っておきたいところですね。次回は、土地取得の際の軽減についてご紹介いたします。

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

IL 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③」



今回は、オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などもありますが、今回は、簡単に、『いくらで売れるか?(売れそうか?)』で資産の価値を考えてみましょう。

バランスシートを作ってみよう ~初級編~

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう~初級編~です。実際に今の資産について、簡易バランス シートを作成してみましょう。

【簡易バランスシート】※入力用

資産の部		負債及び資本の部
①現預金		⑥借入残高
7	万円	万円
②有価証券		万円
7	万円	万円
③賃貸物件		万円
7	万円	⑦純資産
7	万円	万円
7	万円	※ (①~⑤の合計) -⑥
7	万円	
④空地等不動産		
7	万円	
7	万円	
⑤自宅等不動産		
7	万円	

①~⑤の合計

6+⑦の合計

万円

万円

※参考例

資産の部	負債及び資本の部
①現預金	⑥借入残高
2,000万円	5,000万円
②有価証券	1,500万円
500万円	0万円
③賃貸物件	万円
6,000万円	⑦純資産
3,000万円	9,000万円
2,500万円	※ (①~⑤の合計) -⑥
万円	
④空地等不動産	
0万円	
万円	
⑤自宅等不動産	
1,500万円	
①~⑤の合計	⑥+⑦の合計

①から⑦の順に記入してみましょう。

15,500万円

15,500万円

- ・不動産資産については、売却想定額を 入力しましょう。
- ・資産の全体像を見るためのものですので まずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般のオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①~⑦まで、順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに着目してみていきたいと思いますので、資産の部の③~⑤は実際に売却した場合、いくらくらいになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらくらいで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。ひとまず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。

そして、ここからさらに将来のバランスシートを作成していくことで 1)純資産、2)現預金、3)総資産が増えていくかどうかを想定することができます。次回中級編で詳しくお伝えします。

各種セミナー・勉強会

10月28日(日)

11月25日(日)

12月16日(日)

Kuroda

1月27日(日)

Kuroda 賃貸経営セミナー I N クロダハウス

Kuroda 賃貸経営セミナー I N クロダハウス

賃貸経営セミナー

Kuroda 賃貸経営セミナー

I N 709" // 17

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

Kuroda 賃貸経営セミナー

Kuroda 賃貸経営セミナー

賃貸経営セミナー

I N クロダハウス

I N クロダハウス

I N クロダハウス

I N クロダハウス

Kuroda

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 IN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 クロダハウス

11月24日(日)

12月15日(日)



繁忙期対策 勉強会 INクロダハウス

(法)上坂会計

税務勉強会

カルチャースクール&イベント

7月28日(日)

11月24日(日)

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

戸建賃貸Unicube

構造見学会

随時



随時



戸建賃貸Unicube

完成見学会

ainoe 構造見学会

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。



T 🗆 🗆 H I - 5 M A

NABRAIN

南フランスプロバンス風



₩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



unicube



weden ・ 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

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®





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。





「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ペストな活用法なのでしょうか?

土地の活用方法は、

11土地オーナー様のお考え 22全体の資産額 37それぞれの土地が持つ特性 47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



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かなくても結構です。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、普通に持ち家を立てた場合との、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。





収益マンション 戸建て・土地マンション

売却不動産

家主・オーナ様の悩みに答える!真剣サポート相談会(無償対応)

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。

7

なぜ、売却されるのですか? なぜ、売却する必要がるのですか?

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・・・

V 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

