

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

97.70%

2020年1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

今年は雪も少なく、暖かい日が続いていますが皆様いかがお過ごしでしょうか。さて、ついに賃貸経営にとってはとても大切な繁忙期に突入しました。繁忙期対策としてリノベーションを行うことも必要ですが、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

民法改正で賃貸経営はどう変わる？

賃料目的物の一部滅失等による賃料の減額

改正前

「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。」とされ、物件の一部が滅失した場合、賃料の減額は賃借人の請求にもとづきなされることとされていました。

改正後

「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。」とされ、ました。

例えば、雨漏りなどで物件の一部が使用できなくなった場合には、これまでのように賃借人の請求を待たずに、その事実があった時から、使用できなくなった割合に応じて賃料が減額されるということになります。

2020年 賃貸経営 市場動向 ～市場の変化から対策を考える～



株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

2020年に入りまして、賃貸市場の変化から、賃貸経営に関わる重要なポイントについて、お伝えします。今年の賃貸経営を成功させるために、参考にして頂ければ幸いです。

【2020年 賃貸経営 市場動向 8つのポイントとは？】

①空室率増加傾向（国土交通省）

人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中民営借家数は約70万件増加しています。最新2018年度末の民営借家入居率は、全国平均で82%と、賃貸住宅の供給過多を加味しますと、将来的にはさらに入居率下落が予測されます。

②管理委託率増加（国土交通省）

「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」によりますと、賃貸オーナーが、賃貸管理会社、サブリース会社へ管理を委託している割合は65.2%まで上がっています。空室問題、賃貸経営の問題解決のため、管理を委託する率は年々上がっていると予測できます。

③相続課税発生割合上昇（財務省）

相続税の課税発生件数、負担割合ともに増加傾向にあります。今後も賃貸オーナーの相続対策は、必要不可欠になっていくと予測できます。

④民法改正による賃貸経営への影響（法務省）

120年ぶりの民法改正200項目の中には、賃貸オーナーが能動的に動いていかないと、損害を被る可能性のある内容も含まれているため、十分な理解が必要になります。（敷金明文化、連帯保証人限度額設定必須、原状回復負担割合の明文化、一部滅失時の賃料取扱いの見直し、賃借人の修繕権の発生等）

⑤重要事項説明の電子書面交付による社会実験（国土交通省）

賃貸借契約における重要事項説明に関して、書面交付による実施が、2019年10月より電子書面交付の可能性をはかる社会実験がはじまり、今後賃貸における、あらゆる契約関係で電子化の可能性が上がってきています。

⑥貸家向け新規貸し出し金額減少（日本銀行統計）

2016年をピークに、2018年まで貸出金は減ってきています。全国的に不動産貸家向けの新規貸し出し基準が厳しくなっている事がわかります。

⑦訪日外国人旅行者、在留外国人推移（観光庁、法務省）

訪日外国人旅行者は2018年末3,191万人を超え、10年で約4.5倍増加しています。さらに平成30年末の在留外国人数は273万1,093人で29年対比6.6%増加と（人口の2%）なっています。共に過去最高に達しています。

⑧民営借家に住む高齢者（厚生労働省）

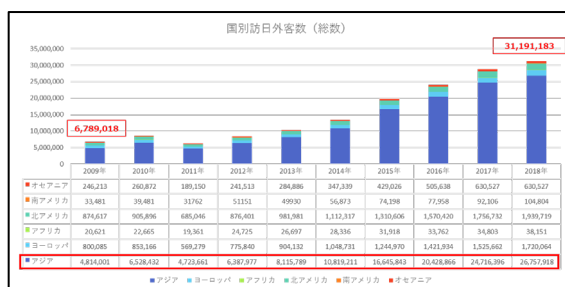
高齢者の住宅所有関係の推移では、民営借家に住む高齢者は、29%まで上がってきています。高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測されます。

賃貸経営に関わる市場動向として、各種最新情報を入れてみました。2020年は大きく変化のある年になります。今一度、ご自身の賃貸経営における具体的対策について、考える機会にして頂ければ幸いです。

出典：国土交通省住宅土地統計調査

北海道	83.3%	東京都	86.0%	滋賀県	81.5%	香川県	76.1%
青森県	78.5%	神奈川県	84.0%	京都府	84.5%	愛媛県	79.0%
岩手県	78.4%	新潟県	78.1%	大阪府	78.9%	高知県	83.0%
宮城県	84.0%	富山県	77.5%	兵庫県	81.3%	福岡県	85.0%
秋田県	81.1%	石川県	78.5%	奈良県	78.7%	佐賀県	81.9%
山形県	81.2%	福井県	77.7%	和歌山県	74.2%	長崎県	83.6%
福島県	79.8%	山梨県	71.9%	鳥取県	81.1%	熊本県	85.8%
茨城県	74.0%	長野県	78.2%	島根県	85.4%	大分県	79.9%
栃木県	72.7%	岐阜県	73.6%	岡山県	80.2%	宮崎県	83.3%
群馬県	73.4%	静岡県	75.6%	広島県	83.3%	鹿児島県	82.0%
埼玉県	82.9%	愛知県	83.8%	山口県	78.6%	沖縄県	89.3%
千葉県	81.2%	三重県	81.5%	徳島県	74.3%		

	平成29年	平成30年
課税件数割合	12.4%	12.9%
負担割合	8.0%	8.3%



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）



株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

物件を早く決めるには、競合物件に勝る事！ ～インターネットで物件を比較する～

2020年繁忙期も中盤に差し掛かりました。今日は、賃貸住宅を所有するオーナー様に、最も効果的な、空室対策である、インターネットで競合物件とご自身の物件を比較して対策を打つ方法論について、ご紹介したいと思います。

①お部屋探しの方法

お部屋探しをする方々の90%以上が、インターネットで情報収集していると言われています。大手ポータルサイトにて、各地域ごとに検索して、物件を絞り込むという方法を取っています。ポータルサイトを検索して頂ければわかりますが、検索画面で以降の内容を検索します。「物件エリア」「家賃」「敷金礼金など初期費用」「間取り（1R、2LDKなど）」「物件種別（アパート、マンション、戸建など）」「駅までの徒歩分数」「専有面積」「築年数」「各種こだわり条件」、ほぼこの順番で調べていきます。その過程で、条件を入れれば入れるほど、対象物件が減っていきます。つまり、検索過程で減りすぎた場合は、条件を和らげ対象物件を増やし、自分の条件にあった物件を選定するまで、この作業をしていきます。最終的に、気に入った物件があると、掲載不動産会社へ問い合わせるという流れで進めています。

②物件で選ばれる方法

上記のお部屋探しの方法の中で、オーナー様の物件が、検索される中で、残っている事が重要です。つまりポータルサイトで検索して、ヒットするような物件でなければいけないという事です。その為、ポータルサイトにある検索ボタンに合わせて、地域の競合物件の中で、選ばれる条件になっているかがポイントになります。特に、上記で上げた検索ボタンの順番も重要です。家賃→初期費用→間取り→種別→駅徒歩数、、、ほとんどのポータルサイトや、大手不動産チェーンのサイトも、このような順番で検索されます。

③競合物件と比較してください

下記の競合物件との条件比較例の表をご覧ください。もし、あなたがAハイツのオーナー様でしたら、どんな対策を打たれるでしょうか？A：TVドアフォンをつける、B：初期費用を下げる、C家賃を5万円台にする。積極的なオーナー様に質問をしたら、A：TVドアフォンと答える方が多くいらっしゃいました。こちらは実際にあった物件のため、その時の事例でお答えします。最終的な答えはCでした。TVドアフォンをつけて、その他そのままの条件で募集しても、この時は決まりませんでした。そして次に初期費用を礼金1、敷金1にしても反応はありましたが、やはり決まりませんで、最終的に家賃を下げる事になりました。そこには検索の仕方にポイントがあったわけですが、家賃の検索が、他の物件が、5万円以上6万円未満の検索内容に掛かっていたのにもかかわらず、この物件だけが6万円を1,000円ですが上回ったために、選ばれることが無かったのです。安易に家賃を下げる事は反対ですが、競合に勝る為には必要な手段でした。

【競合物件との各種条件比較例】

	物件名	号室	築年数	面積	家賃	共益費	駐車場	月額計	礼金	敷金	初期費用	エアコン	CA TV	TV ドアホン	ウォシュレット	追炊機能	浴室乾燥	ガスコンロ	カウンターキッチン	カーライフーム
対象	Aハイツ	A101	14	46	61,000	込	3,000	64,000	1	2	290,880	○	○		○	○	○	○	○	
競合	Bハイツ	202	12	45	53,000	2,000	込	55,000	1	1	200,380	○	○	○	○	○				
	リビングタウンC	203	12	43	55,000	3,000	込	58,000	1	2	263,880	○	○	○	○	○			○	
	Dハイツ	205	14	45	58,000	2,000	3,150	63,150	1	2	280,605	○	○	○	○		○	○	○	
	Eロワイヤル	B102	11	40	54,000	2,000	込	56,000	1	1	203,880	○	○	○	○	○		○	○	

④地域内での設備の設置割合を調べてください

設備などの設置状態は、地域によって、時期によって、かなり変わってきます。以下は、ある都市で、ある大手ポータルサイトに掲載されている、総物件数のうち、その設備などがあるパーセンテージを表したものです。新築ではなく、中古物件の場合は、変える事が難しいものと、可能な場合があります。ただ、この割合に合わせて、ご自分の物件を変えていく事は、物件の差別化をして、決めていく重要な要素になります。どんな設備をつけた方が良いかは、インターネットの検索に比較結果にあります。もちろん、上記でご説明しましたように、家賃、初期費用などとの関係がありますので、一概に設備をつけただけでは勝てない場合もありますのでご了承ください。

【ポータルサイトでの募集物件中の設備などの設置割合例】

	ネット無料	バス・トイレ別	追い炊き風呂	温水洗浄便座	洗濯機	洗面所独立
物件数	1,503	7,801	1,474	3,864	5,811	4,271
割合	17%	90%	17%	44%	67%	48%

※洗濯機は、室内に洗濯機置き場があるという意味です。

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）



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

無断転貸に関するQ & A ①

今回は契約者による無断転貸について、オーナー様よりご質問をいただきました。

近年民泊などでも問題になるケースもありますので、より注意が必要です。



【Q】

借主がオーナーであるわたしに無断で、契約者自身が住まずに、その知人に居住させた場合、契約上の義務違反になるのでしょうか？この場合は契約を解除できますか？

【A】

結論からいうと、居住用物件で、賃貸借契約書に記載した入居者が居住せず、知人が住んでいる場合には、無断転貸（義務違反）したことになり、通常は、契約を解除することができます。ただし、必ず解除できるわけではなく、以下のような点を確認する必要があります。

まずは基本的な事項になりますが、民法上、賃貸人の承諾を得なければ第三者に転貸することはできません。居住用の賃貸借契約では、通常、この民法のルールと同種の無断転貸禁止条項が定められています。ですので、賃貸借契約上の入居予定者以外の第三者（知人など）が入居すれば、無断転貸（契約違反）であり、賃貸借契約を解除することができますが通常でしょう。

ですが、注意も必要です。まず、転貸について承諾しているような場合には、当然のことながら転貸は適法なものであり、解除することはできません。サブリースにおけるオーナーと会社との契約（マスターリース契約）などは、当然のことながら転貸を承諾する条項が含まれています。

もう一つの注意点は、無断転貸があっても必ず賃貸借契約が解除できるのではなく、判例上の信頼関係破壊の法理に基づき、例外的に信頼関係の不破壊などを理由に解除権が制限される場合があることです。事案に応じた事情ではありますが、共同相続人から他の共同相続人への無断転貸や離婚した夫から妻への無断転貸の場合（最高裁36年4月28日、最高裁昭和44年4月24日）に解除が認められなかった事例があります。

このように、転貸禁止の居住用物件でも、転貸したから即解除、とは限らないことには注意が必要です。

【民法】

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

無断転貸に関するQ & A ②

今回の記事は前回に引き続き、無断転貸に関する内容になります。実際に、他者に無断転貸することで、借主が利益を譲受していた場合にどのような対応になるか説明してまいります。



【Q】

無断転貸によって、契約者が賃料などの収益を得ていたことが立証された場合に、こちらにその収益を支払え、といえるでしょうか？

【A】

結論としては、あらかじめ契約書で一工夫を加えておく必要があります。

賃借人が勝手に無断転貸して収益を上げている場合に、こちらにその収益を支払ってほしい、という気持ちはよくわかります。ちょっと前は、物件が無断民泊に使用されているので、その収益を賃貸人に支払って欲しい、という相談もありました。

ですが、そのような収益の回収のためには、あらかじめ賃貸借契約書での一工夫が必要となることが通常です。

無断転貸が行われた場合、契約者自身が利用した場合に比べて原状回復に費用がかかるなど具体的な損害が立証できれば別として、単に無断転貸したことだけをもって、損害賠償や収益を自己に支払うことを請求することは通常困難です。

オーナーとしては自身の物件を無断転借人が利用しているため、同人に対して不法行為（民法第709条）を理由とする損害賠償を請求できますが、この請求にいう「損害」は賃貸借契約における賃料相当額と捉えられることが通常で（最二小判昭和41年10月21日参照、なお、土地賃借権の譲受の事案）、賃貸人が賃借人から収受している賃料を超えた収益までを請求することは容易にはできないと考えられます。

対策としては、賃貸借契約書に、居住用物件を事業として転貸をしていた等、用法違反がある場合に収益相当額の違約金を支払うとか、一定額の違約金（賃料を倍額支払う等）を支払うという内容の契約条項を入れることです。

そうしておくことで、この契約条項に基づき無断転貸している賃借人に対し、収益相当額や違約金の支払を求めることができる可能性があります。



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！ ～軽減制度の手続き～

シリーズでお伝えしてきました**不動産取得税**についてですが、今回は、最終章の軽減制度の手続きについて確認致します！

今回は、土地取得の軽減制度についてご紹介させて頂きました。特に居住に用いる住宅用土地についての軽減でした。この軽減は、取得した際の課税と合わせて、自動的に適用されるのでしょうか。

軽減制度を受けるための手続き

(1) 原則的な手続き

申告書に必要書類を添付して、不動産の所在地の市町村または都税事務所に申告します。

申告期限は都道府県により異なるようですが、東京都は取得した日から30日以内※とされています。軽減を受けようとする場合は、軽減の適用を受ける旨を併せて申告する必要があります。

※30日を過ぎても申告を受け付けている場合があります。

(2) 申告書（申請様式・東京都）

東京都では、「不動産取得税申告書及び不動産取得税〔減額（適用）/課税標準の特例適用〕申告書」という書式が準備されており、記載する内容は、土地・建物についてであり、土地は、所在・地番・地積・地目・取得年月日などを記載し、家屋は所在地・家屋番号・構造・床面積合計・戸数・着工年月日などを記載します。右のQRコードから申告書の記載例を確認できます。



(3) 必要書類

申告書に添付する書類は、土地建物の売買契約書、登記事項証明書、最終代金領収書、建築工事請負契約書、長期優良住宅認定通知書などがあり、土地の取得のケースや住宅の完成前後のタイミングにより必要書類が定められています。

(4) 納税猶予制度（東京都他）

土地を先行取得した場合に、家屋が新築されるときまで期間が空いてしまうときは、3年以内に限り、新築されるまでの間、本来同時に取得できれば減額されていた税額相当分の納税について、一定の手続きを行えば猶予される制度があります。

【ご注意】上記の説明等は地方税法及び東京都条例に基づいております。

各都道府県により取り扱いが異なることもございますのでご注意ください。

なお、東京都では、不動産取得税計算ツールをホームページ上に整備しております。

必要情報を入力していけば税額の算出を行ってくれます。ご参考に覗いてみてください。

(URL) <http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/syutokuzei.html>

検索

東京都不動産取得税

【まとめ】

不動産取得税の申告は、期限も短く設定されています。しかし、申告書の記載自体は非常に簡単な内容ですし、申告期限を延長して受け付けてくれることもあります。きちんと手続きを行い、しっかりと軽減を受けておきたいですね。

不動産取得税について一通りおさらいをさせて頂きました。計算方法から軽減を受けるための手続きまで、馴染みのない税金ですが、基本を押さえてもらえれば幸いです。

不動産に関わる税金はコストです。投資対効果を上げるためにも不動産取得税は重要です。最後までお読みいただきありがとうございました。

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）



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！ ～速報！令和2年度税制改正大綱のポイント～

今回は、昨年12月に公表された令和2年度税制改正大綱について、不動産・相続の税務のポイントをお伝えします。今回の大綱は、全体的に小粒というコメントも見られますが、不動産・相続の観点で見ますと、いわゆる節税対策スキームを塞ぐ大きなものと時代に即した制度の整備が少しといった印象です。今月は所得税と固定資産税についてお伝えしていきます。

所得税

（１）低未利用土地等の譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

都市計画区域内にある未利用土地等につき市区町村長が確認したもので長期譲渡所得に該当するものは、一定の場合を除いて100万円を控除することができることとなります。

※「土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）」の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日までの譲渡に適用されます。

（２）配偶者居住権等に係る譲渡所得の取り扱い

配偶者居住権等の消滅に関する対価について譲渡所得課税の取り扱いが定められました。
※民法改正により定められた配偶者居住権が施行される令和2年4月1日以後から適用されると推測されます。

（３）住宅ローン控除と居住用譲渡所得の特例併用の制限

新規住宅に居住した日の属する年から3年目に新規住宅等以外の居住不動産の譲渡をした場合に、居住用財産の特別控除などの特例を受ける時は、住宅ローン控除を受けることができないこととなります。※令和2年4月1日以後の譲渡から適用されます。

（４）国外中古建物の不動産所得に係る損益通算の特例

国外にある一定の中古建物から生じる不動産所得の損失の金額があるときは、その建物の減価償却費に相当する金額は生じなかったものとみなされることとなります。

※令和3年度以後の所得税の不動産所得計算から適用されます。

固定資産税

（５）所有者不明土地等に係る課税上の対応

①所有者不明土地等に係る固定資産税の課税について、登記上の所有者が死亡している場合は、現所有者に申告させることができ、罰則を設けました。②所有者が不明の場合は現使用者に課税できることとされました。

※①は令和2年4月以後、②は令和3年度以降から適用されます。

今回の大綱の最大の目玉である、建物に係る消費税改正については次月にお伝えします。

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

Tel 0776-52-3710

担当：高橋（たかはし）

「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⑤」



ご自身の資産は増えていますか？それとも横ばい、あるいは減っていますか？資産の良し・悪しは、オーナー様ご家族の将来設計や、ご親族への承継がスムーズにできるか（継ぎたい物件か、そうでないか）などにもかかわってきます。今回は不動産を上手に活用することで魅力的な資産を作る方法をお伝えします。

バランスシートを作ってみよう ～上級編～

資産ごとに、不動産の色分けをしてみましょう。バランスシートで見たときに、当然すべての資産が良い資産（増えている資産）ではないこともあります。それでも将来残していきたい資産、というものもあります。ですから、まずは資産の方向性を色分けしてみることが重要です。

ご自身の資産を、下記のようにAランク、Bランク、Cランクに色分けしてみましょう。

Aランク：残すべき不動産

不動産の価値に関わらず、残す必要がある資産

Bランク：活用すべき不動産

対策（投資）次第で収益増加が見込める資産

Cランク：換金処分すべき不動産

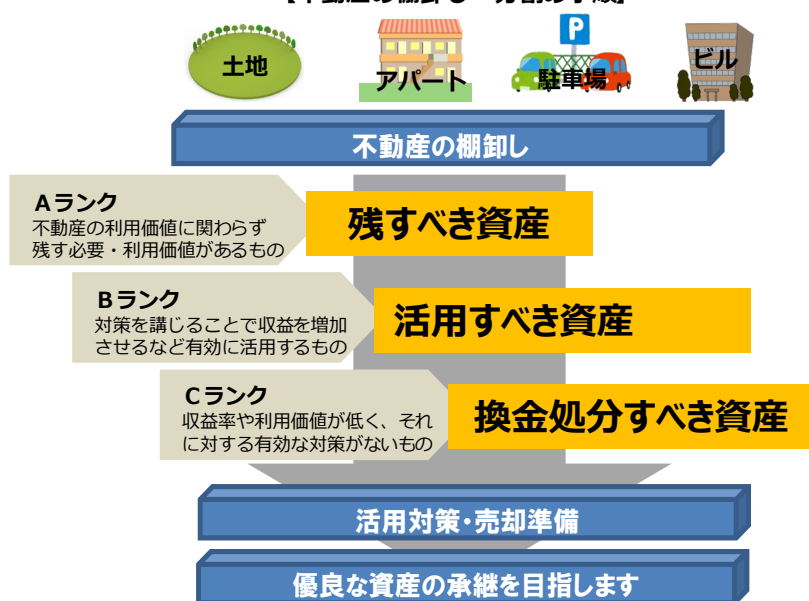
収益率や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産。

といった具合です。

次に、個々の資産についての対策を検討します。特に、不動産資産については、大きく分けると対策は右の6項目に分かれます。ご自身の資産の色分けに合わせて資産の6つの方向性を決め、具体的な対策を決めて実践していくことで、より良い資産・次世代に承継できる資産づくりにつながります。

バランスシート経営についてシリーズでお伝えしてきましたが、是非、この機会に資産の将来対策を検討してみてください。弊社でも随時サポートしてまいりますので、ともに良い資産を作っていきます！

【不動産の棚卸し・分割の手順】



Point
01

何もしない

特に相続税が支払えるレベルで資産が増えていれば現状維持も選択としてある。

Point
02

既存資産の改善賃料アップ・コスト減・建替え

保有し続ける方針であればリフォーム、リノベーション、外壁塗装工事などによる収入アップ、経費・借入の見直しによるキャッシュフロー改善。

Point
03

買換え 売却→購入

現状で資産効率が良くない資産は買換えで資産改善を検討する。将来性が低い立地→将来性が高い立地など。売却+購入。

Point
04

優良物件の買い増し

現金を多く保有している場合、相続税はかかりやすく資産が減るリスクが高い。また、預貯金ではほぼ資産が増えない。優良不動産の購入で資産の増加や所得税節税、相続税の圧縮効果を得られる。

Point
05

未活用地の活用

未活用資産があり収益性が低い場合、資産を増やしながら相続対策で資産を減らさない対策も有効。アパート建築等、新たな活用。

Point
06

売却（賃貸経営終了…？）

相続税が払えない、そもそも活用可能性が低く今後所有するメリットも低い、賃貸経営をやめたい場合、など売却による現金化も検討する

「家賃保証会社を上手に活用しよう！トラブル対策編」



入居者の高齢化や外国人世帯の増加、単身世帯の晩婚化、法人の契約形態の多様化など、入居者の属性はここ数年目まぐるしく変わっています。そんな中で賃貸経営のトラブルの一つで多いのが家賃の滞納問題。弊社に管理委託いただいているオーナー様は対応していますので問題ありませんが、ご自身で管理されているケースでは大きなトラブルにも繋がっている場合もありますのでご注意ください。

滞納トラブルを回避する、家賃保証会社活用法

所有する物件が満室でも、家賃滞納者がいるとその部屋が空室であるのと同じ状況です。ただうっかり忘れているなどのケースは改善の余地がありますが、入居者自身がトラブルを抱えていたり、悪質なケースの場合、オーナー様の精神的なストレスや揉め事に繋がるケースもあります。経営のストレスに繋がる悪質滞納に対して、一般的な解決方法を踏まえて、対策を考えてみましょう。

【一般的な悪質滞納対策の流れ】

①内容証明郵便を送って「賃貸借契約を解除する」

- ・賃貸契約の解除をするためには、一定の期限を決めて督促を行い、支払いが実行されなければ賃貸契約を解除するという通知をしなければならぬというのが、法律で定められています。

②裁判等に必要な書類を揃える

- ・賃貸借契約書、固定資産評価証明書、弁護士への委任状、発送した内容証明郵便の控え、内容証明郵便の配達記録証明書、等

③退去期日を決め、退去を促す（文書送付）

- ・退去を優先し退去後分割回収するなどの工夫をすることで被害を最小限に抑える対策をする

④上記がスムーズに進まない場合、裁判で強制執行

- ・退去期限日までに退去にならない場合、裁判などの具体的な解決策をとることが有効です。

家賃支払い請求書

貴方は下記建物について下記のとおり条件で私と賃貸借契約を締結していますが、貴方は平成〇〇年〇〇月分から平成〇〇年〇〇月分までの家賃合計〇〇万円の支払いを滞納しております。

つきましては、本書面到達後7日以内に滞納賃料金額をお支払いいただくよう、ご請求申し上げます。

なお、同期間内にお支払いなき場合には、あらためて契約解除の通知をなすことなく当然に貴方との本賃貸借契約を解除させていただきます。本書面をもってあらかじめ通知いたします。

記

一、賃貸物件

二、家賃

三、家賃支払期日

四、契約

平成〇〇



しかしながら、実際にこれらの対策をオーナー様自身で実施しようとすると、それ自体が大きなストレスになります。重要なのは、こういったトラブルがそもそも起きないように、対策を打つことです。そのために一番有効なのは、家賃保証会社を活用し、そもそも滞納が起らない対策を打つことです。家賃保証会社とは、「連帯保証人」の代わりとなる保証会社を活用し、保証人が直接入居者と賃貸保証契約をすることで、「保証会社が入居者の滞納時の立て替えをしてくれる」サービスです。こういったサービスは管理会社単位で導入している内容が違っているので、ご興味があればぜひお問い合わせください。今後、4月以降の民法改正などの影響もあり、オーナーの滞納トラブル対策がさらに重要になっていきます。ぜひ、今一度ご自身の滞納トラブル対策を見直してみてもいいかもしれません。

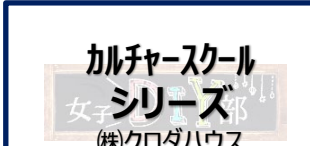
年間イベントスケジュール

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)
終了 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	終了 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	終了 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	終了 賃貸経営セミナー I N ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ
2月2日(土)	3月28日(日)	4月26日(日)	5月24日(日)
終了 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28日(日)	7月26日(日)	8月23日(日)	9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 ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ
11月24日(日)	12月15日(日)		
繁忙期対策 勉強会 INｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	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26日(日)	11月29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)ｸﾞﾀﾞﾊｳｽ	 野菜デント市 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	随 時	随 時
 ainoe High Quality Design House 構造見学会	 戸建賃貸Unicube 構造見学会	 ainoe High Quality Design House モデルハウスOPEN中	 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

Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

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

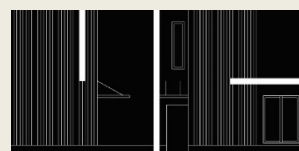


Y&M ユーミーマンション

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

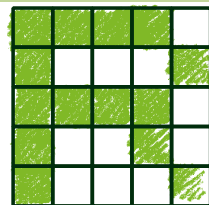
セレクト住宅

アトリエ建築家とつくるデザイン住宅

フルオーダー住宅

*Architectural
Designers
Market*

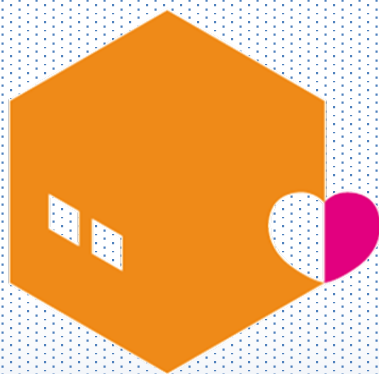
アーキテクチャル
デザイナーズマーケット



R+house

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！



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832-1

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