

ワンストップ不動産

ONE STOP REAL ESTATE

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

ワンストップ 不動産



管理運営物件入居率

96.0%

2020年10月末 現在

クロダ通信
2020年9・10月号

クロダハウス

検索



お世話になります

皆様、いかがお過ごしでしょうか？

コロナウイルス感染症の影響で全業種が今後7割経済悪化すると言われており今後の見通し不安が続いております。賃貸業界におきましても来年の繁忙期に向けた法人様の移動自粛・テレワークへの移行に伴い、来店者様の減少など影響も心配されています。

当社といたしましては、この危機的状況をオーナー様と乗り切るため繁忙期対策を順次進めております。リノベーションなどのハード面だけでなく、除雪体制や除菌サービスなど入居様が安心してご入居頂ける対策こそが他の物件との差別化に繋がるのではないかと考えております。繁忙期に向けた対策にお困りのオーナー様は是非当社へご相談下さい。



支店長の高橋です

一時代を気付いたサブリース神話の崩壊

賃貸アパート大手のレオパレス21は、今年6月末の時点で118億円の債務超過に転落する見通しだと発表しました。

おととしに発覚したアパートの施工不良問題でおよそ560億円の改修費が生じたほか、入居率も低下したことなどが要因となっております。

30日に発表する連結決算では最終損益が142億円の赤字となる見通しで、レオパレス社は、「早期の債務超過解消に向けて、鋭意検討を進めている」としています。

先月号でお伝えした2020年の管理戸数ランキングを見ても、メーカー系サブリース会社の管理戸数の伸び率は鈍化しております。建築してサブリース管理というビジネスモデル自体が限界を迎えているということでしょう。

今後、益々地域密着の管理会社として、役割を全うするべく身の引き締まる思いです。





株式会社 クロダハウス
福井支店 支店長
高橋 勝也

コロナ禍で最も重要な対策！ “テナントリテンション（入居者保持）”

新型コロナウイルス進行から、今後退去が増え、入居が減る傾向があると言われています。この予測の中で、最も重要な対策は、今入居されている入居者をいかに退去させず、長く快適に住んで頂くかだと思います。今のうちに、出来る事を対応して頂ければ幸いです。

アパート・マンションの物件価値を上げる、また入居者向けサービス内容を増やす事で、より入居状態を維持していかうとする「テナントリテンション」が見直されています。オーナー様にとって、テナントリテンションは、昨今の人口減少社会、及びコロナ禍における賃貸経営において欠かせない考え方であります。

1.テナントリテンションの重要性

テナントリテンションとは、入居者にできるだけ長く快適に入居してもらう全ての取り組みのことです。テナントは「入居者・借主」、リテンションは「維持、保持」といった意味になります。ビジネス世界では、新規顧客を開拓するには広告宣伝費や人件費等のコストがかかり、商品を買ってもらうまでの費用がとても大きいです。それに対して、既存顧客は、自社の商品やサービスの良さをある程度知っているため、費用をかけずに商品・サービスを購入してもらうことができます。費用対効果で考えれば、既存顧客の方が圧倒的に効率が良いため、既存顧客を大切にすることが経営において重視されています。このような「既存顧客を第一に考える」という考え方を、賃貸経営に置き換えると、テナントリテンションになります。

2.テナントリテンションにより、物件価値や家賃の維持ができる

①空室での損失が無い

入居者に長く住んでもらうと、空室時の損失を負わなくても大丈夫です。退去が発生すると、空室の期間は、賃料収入が得られず、損失になります。空室損失が少ない物件ほど収入は多くなりますので、より長く住み続けてくれる入居者様は、収益に大きく貢献してくれます。

②入居募集費用が無い

長く住み続けることは、入居者の入れ替えがなくなることです。よって入居者の募集費用が掛かりません。入居者募集費用は、不動産仲介会社に支払う、仲介手数料や広告宣伝費の費用です。また、フリーレントで入居者に契約してもらう場合には、フリーレント期間の損失も入居者募集費用の一種と考えられます。入居者の入れ替えがなければ、入居者募集費用の支出を抑えることができ、収益性が高くなるのです。

③原状回復費用が無い

入居者の入れ替えがなければ、クロス・床の張替、クリーニングなどの支出がかかりません。原状回復の中で、経年劣化や自然損耗についてはオーナー様が費用負担して修繕すべき項目になっています。原状回復費は、退去が発生したタイミングで行いますので、退去がなければ工事をしなくて済むことになります。長く入居してもらうことは、原状回復費用などの修繕費用を抑えることができるのです。

④家賃を高く維持

賃貸住宅は、新築当初からの入居者の賃料が一番高くなっています。空室が増えると、家賃を下げて募集するようになるため、新しい入居者ほど家賃が、低くなっていく傾向にあります。古い賃貸住宅は、家賃がバラバラになっていきますが、高い家賃を払っているのは、長く住んでいる入居者であることが多いです。入居者を入れ替えるたびに家賃が下がるような物件になるのであれば、入居者により長く住んでもらった方が良いです。

3.テナントリテンションの具体例

テナントリテンションは、長く入居してくれる重要顧客である入居者を特に大切にする活動ですので、長く住んでいる入居者に対しては、より濃いサービスを行っていくのが効果的です。

物件の空室が発生すると、温水洗浄便座や、エアコンを新しいものに取り換える事がよくあります。しかし、家賃を下げて募集するような場合、新しい設備をわざわざ安い家賃の入居者に用意することは費用対効果が低いと考えます。そこで、重要顧客である長期入居者の、部屋の設備交換を提案する事をお勧めします。長く住んでいる入居者は、優先的に設備を入れ替えてくれたことに満足感があり、より長く住み続けようとするきっかけになっていきます。新しい設備を長期入居者にプレゼントするのは、比較的効果の高いテナントリテンション策になります。また、2年、4年、6年と、更新し続けてもらえる入居者には、設備以外にも、クリーニングサービス、必要な設備1点プレゼント、さらには商品券・旅行券などのサービスを行う事も効果的だと思います。より長く住んでもらえる入居者程、サービス内容を濃くしていく事をお勧めします。

賃貸オーナーの皆様にとっても、今回のコロナ禍を機会に、改めてテナントリテンションについて考えてみては、いかがでしょうか？今のコロナ禍では、最も重要で効果的な対策だと思います。弊社でも、自社の管理物件では、より長く住んで頂けるような、サービスを常に考えてご提案いたします。何かご相談事、またお困りごとなどがありましたら、ご連絡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）



株式会社 クロダハウス
福岡支店 支店長
高橋 勝也

賃貸住宅管理業法の施行 サブリース規制関係

賃貸住宅の生活の基盤としての重要性が一層増大し、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されます。

一 新制度の概要 一

本法律では、サブリース業者に対し、「誇大広告等の禁止」、「不当な勧誘等の禁止」、「サブリース契約の締結前における重要事項説明及び書面交付、締結時の書面交付」等を義務づけし、違反者は業務停止等の監督処分、罰則の対象とすることで、サブリース業者とオーナーとの間のサブリース契約の適正化を図っていくこととしています。

・トラブル事例①：無理な契約締結

サブリース物件の収入や費用、契約内容の変更条件などの説明が十分でないまま、契約を求められた。

・トラブル事例②：賃料減額、条件変更

サブリース契約の途中で大幅な賃料減額等の予期せぬ条件変更を求められた。

・トラブル事例③：予期せぬ中途解約

合理的な理由なく一方的にサブリース契約を中途解約されたり、その旨を示唆されたりした。

※国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（家主）」を参考とした。



一 賃貸住宅管理業法の施行に向けた説明会（サブリース規制関係）一

サブリース業者、オーナーの皆様へ向け、法制度の内容やサブリース業者に課される義務や違反となる行為等について、トラブルを未然に防止する観点から、本法制定の趣旨を十分にオーナー様にご理解いただくため、周知・徹底を図るための説明会を国土交通省が開催します。

この説明会は、**オンラインのテレビ会議システムを使用して開催**されます。ご興味のあるオーナー様はぜひご参加ください。

本件に関する詳細は、国土交通省公式ホームページよりご確認ください。よろしくお願い致します。

開催日：11月19日(木)、11月26日(木)、12月3日(木)、12月10日(木)



<以下、国土交通省公式情報より引用>

※ 各回の定員（約500人）になり次第、予約を締め切らせていただきます。

※ 「zoom」を使用する予定です。

※ 接続に係る通信料等については、参加者にご負担いただくことになります。

あらかじめ御了承ください。

国土交通省 説明会に関する情報は下記URLか、右記QRコードからご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00003.html



サブリースに関するトラブルに見舞われたら…

● 法テラスサポートダイヤル

0570-078374（おなやみなし）

● 消費者ホットライン

188（いやや！）

● 日本賃貸住宅管理協会 相談窓口

<https://www.jpm.jp/consultation/>



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

老朽化物件に対する修繕義務

今月はあるオーナー様から、物件の老朽化に対する修繕義務に関してのご質問をいただきましたので、そちらについて回答したいと思います。

日本の賃貸物件は、築20年以上の物件が半数以上を占めている状況で、多くのオーナー様が直面している課題になるかと思います。

Q.築50年の木造アパートのことで相談があります。今般、入居者から先日、雨漏りの修補、居室内のきしみ音の修繕などを求められました。親から相続した物件で、借りる人がいれば借りてくればよいというくらいの考えでしたので、修繕など考えていなかったのですが、修繕しなければならないのでしょうか。

相場よりも低額な賃料ですし、古い物件とわかって入居しているのですから、修繕はしたくないと考えているのですが、そのような考えは認められるのでしょうか。

1. 老朽化物件の修繕義務の範囲

民法上、修繕の範囲は、民法上は、「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」と考えられています。ですので、たとえば、内容や設備が古くなったからといって、入居者の要望に応じて、新品に取り替えるとか、常に最新の状態に修繕するなどの義務まではないと考えられます。



上記の場合、雨漏りについては、通常、居住用の物件としては使用収益がしがたい状況といえる場合が多いと考えられますので、修繕義務を負うことが多いと考えられます。これに対し、居室内のきしみは、多少気になるような音がしても、物件の経過年数からして、直ちにきしみ音がするから居住用物件として使用収益ができない、とまでは言い難いことと考えられますので、法律上の修繕義務までは認められないことが多いと考えられます。

(賃貸人による修繕等)

第六百六条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2 老朽化物件であり、家賃が相場より低額だから修繕しないという主張

このような主張については、賃料が全く考慮されないわけではありませんが、賃料が相場より安いことや、古い物件であるというだけで理由で、修補義務が免除されることにはなりません。修繕義務を負いたくないという場合には、賃貸借契約書において、築年数の経過した物件であることや、賃料が相場に比べて低額であることを理由として、「賃貸人が修繕義務を負わない」という内容で契約することが必要です。

「安い物件だから、古い物件だから、当然、修繕しなくてよい」とはなりませんので、しっかり契約書で取り決めておく必要があります。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 ①

内閣府の平成28年版高齢社会白書（概要版）によると、「65歳以上の高齢者の認知症患者数は、2012年は認知症患者数が462万人と、65歳以上の高齢者の7人に1人であったが、2025年には約700万人、5人に1人になる」と見込まれており、認知症は誰もが避けておれない重要な問題です。

今回は、認知症の進行の不動産オーナーへの影響を法律面から説明します。

まず、認知症が進行すると法律上、「意思能力を欠く状態」となります。意思能力とは、「法律上の判断において自己の行為の結果を判断することができる能力」などと定義されますが、わかりやすさのために簡易に説明すると、「契約を締結するために必要な能力」といった意味となります。

民法でも、以前から有効に契約するために意思能力が必要である、というのは理論上当然のこととされていましたが、今年の民法改正の施行で新しく条文が新設され、意思能力がない人の契約等の法律行為は無効とされる旨が明文化されました。

（民法）

第三条の二 法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

では、より具体的に認知症が進み意思能力を欠くことになると、どうなってしまうのでしょうか。「契約」を締結しても無効になるわけですから、認知症が進行して意思能力を欠くことになると、売買契約や賃貸借契約を締結できなくなります。要するに、認知症の進行した方が所有する不動産は、売れないし、貸せない、契約できない状態となります。

贈与も「契約」ですから、生前の相続対策として、生前贈与もできなくなりますし、それこそ賃貸管理を委託することも「契約」ですので、管理会社を依頼する・変えるようなこともできなくなってしまいます。遺産分割協議による合意も一種の「契約」ですから、たとえば、夫が亡くなった際に、相続人である妻の認知症が進んでいて意思能力がないと、遺産分割協議をすることもできなくなります。

- ・不動産を売ることができなくなる
- ・不動産の管理委託することができなくなる
- ・遺言も生前贈与もできなくなる
- ・不動産を賃貸に出すこともできなくなる
- ・遺産分割もできなくなる

→ その他にも基本的に意思能力ない場合には契約は無効となります。

最近では、民事信託を利用した認知症対策などもありますが、そのような対策も、委託者である不動産オーナーに意思能力があることが前提となります。これまでは、相続予定の「長男」が認知症の進んだ親にかわりに契約書に署名する、などということも認められていたケースもあるかもしれませんが、皆さんもご存じのとおり、年々、各企業が法令遵守（コンプライアンス）を徹底するようになりますので、今後は、意思能力がない人との「契約」は「できない」「お断り」というケースがさらに増えていくと思われます。

ですから、認知症が進んでからでは遅く、認知症が進行して意思能力を欠くことになる「前に」対策を打つ必要があります。具体的な方法については次回以降に説明したいと思います。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

新型コロナウイルス関連緊急情報 ～資金対策⑤～納税猶予制度について

先月より引き続き、第5弾です。オーナーさん向けの資金対策の情報についてポイントをまとめさせていただきます。今回は、国税の納税猶予制度についてです。以下にポイントをまとめます。

【制度概要について】

この制度は、手元資金を納税に充ててしまうことにより事業継続や生活が困難となったり、災害で財産の損失が生じた場合などの事情があるときは、所定の申請をすることで、最大1年間、納税が猶予されるものです。

【適用要件について】

1. 新型コロナウイルス感染症の影響があり、
2. 令和2年2月以降の任意の期間（1か月以上）において、事業等の収入が前年同期と比較して、おおむね20%以上減少しており、
3. 国税を一時に納付することが困難な場合においては

令和2年2月1日から令和3年2月1日に納期限が到来する国税について、所轄税務署への申請により、納期限から1年間、納税の猶予（特例猶予）が認められます。

（新型コロナ税特法3条）

【延滞税や担保について】

特例猶予が認められた場合は、猶予期間中の延滞税は全額免除され、申請時に担保提供の必要はありません。

【手続について】

納税の猶予申請書（特例猶予用）を作成し、猶予を受ける納期限までに、所轄税務署に申請することとされています。なお、手続きにあたっては、国税局猶予相談センターへの電話問い合わせや動画を活用し、申請書を作成し、申請は郵送またはe-Taxより行うことを推奨しております。パンフレットはQRコードより参照してください。

この制度は、テナントの退去などにより、一時的に大きな資金の流出があるような場合には、納税資金なども不足します。国税当局はとても柔軟に対応されておりますので、安心して活用できる制度です。



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）



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報～贈与税について

年末が近づくとオーナーさんから相談として多いのが、贈与税についてです。相談事例も交えて贈与税の制度について、ご紹介して参ります。

【贈与について】

贈与は、贈与者が財産を受贈者に無償で与えることをいい、民法上では当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる契約であるとされています（民法第549条）。

【税法上の贈与について】

税法上の贈与は、無償で与えることのほかに、贈与金額が時価より著しく安いような場合のその差額や、親が子の借金を立て替えてしまった場合の金額なども贈与税の対象とされ、その解釈は広くとられています。そのため、日常の金銭のやりとりで思わぬ贈与税が発生することもよくあり、税務署から指摘を受けることも多いです。

【暦年贈与について】

贈与税は、1人が1月1日から12月31日までの間にもらった財産などの金額を対象として、基礎控除額110万円を差し引いて残額がある場合は、申告と納税が必要となります。これはよく話題に出る暦年贈与と呼ばれるもので、国税では暦年課税と言われています。もらう側（受贈者）が1年間の贈与で110万円まで非課税となりますが、渡す側（贈与者）一人当たり110万円ではありませんのでご注意ください。

【相談事例】

Q オーナーさんから、「お孫さんに金銭を贈与したい場合は、どのようなことに注意すればよいのでしょうか？」と相談がありました。

A まずは、どういう目的で贈与したいのかを聞いてみるのが大切ですね。孫が自宅を建てるというので資金援助をしたいのか、または学費などを出してあげたいのかなど、それによって、暦年贈与以外の特例も使えることがあるので注意です。暦年贈与の注意点は、贈与契約書を書面で残すこと、送金は振込などで記録を残すことがあり、定期預金などを作成し、祖父母が管理することは贈与とは認定されないことがあるためおすすめしません。

**贈与も手続きを間違えると相続税で
しっぺ返しが来ますので慎重に進めましょう。**

国税庁タックスアンサーの贈与税の解説→



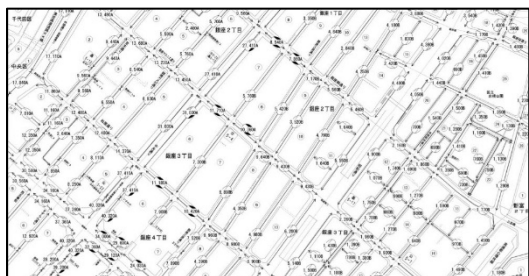
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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）

「令和2年の路線価公表。5年連続の上昇とコロナ禍の影響」



7月1日に公表された、本年度分の路線価ですが、皆さんはもう確認されましたでしょうか？ 路線価は毎年1月1日時点の道路に面する土地1平方メートル当たりの価格を評価したもので、その年の相続税や贈与税を計算するうえで基準となる指標です。

最新の路線価が公表されました

今年路線価は全国平均で昨年対比1.6%の上昇（昨年は1.3%の上昇）となり、5年連続で上昇しました。路線価日本一は今年も東京都中央区銀座5丁目の『鳩居堂』前で、1平方メートル当たり4,592万円。昨年比0.7%の上昇となりました。過去最高だったバブル直後の1992年（平成4年）の路線価3,650万円を2017年に超えて以降、4年連続で最高額を更新しています。

都道府県別の路線価では、21都道府県で上昇（昨年は19都道府県）。上昇率が最も高かったのは3年連続で沖縄県（昨年比10.5%上昇）でした。続いて東京が5.0%、宮城、福岡が4.8%、北海道が3.7%。下落したのは26件となりましたが、そのうち19件は昨年と比べて下落率が小さくなっています。

全国的な路線価上昇傾向には、再開発やインバウンドの効果で、大都市圏の上昇基調が地方都市にも拡大したことが背景にあるとみられています。ただ今後は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、他の公的な地価や一般的な土地取引価格は大幅に下がる可能性があります。今回発表された路線価は1月1日時点の数値であり、新型コロナウイルスの影響は反映されていません。そこで国税庁は、『今後、国土交通省が発表する都道府県地価調査（7月1日時点の地価を例年9月ごろに公開）の状況などにより、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合などには、納税者の皆様の申告の便宜を図る方法を幅広く検討いたします』とし、地価調査等を踏まえ、10月以降に路線価の減額修正を含む対応の要否を検討することとしています。今年土地の贈与を考えられている方は特に、今後の動向を注視していく必要がありそうです。

【2018年⇒2019年 都道府県別路線価変化状況一覧】

都道府県	最高路線価の所在地	令和元年価格	平成30年価格	対前年変動率(%)
北海道	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	4880	4240	15.1
青森	新町1丁目 新町通り	155	155	0
岩手	大通2丁目 大通り	245	240	2.1
宮城	青葉区中央1丁目 青葉通り	2900	2540	14.2
秋田	中通2丁目 秋田駅前通り	125	120	4.2
山形	香澄町1丁目 山形駅前大通り	170	170	0
福島	栄町 福島駅前通り	190	170	11.8
茨城	宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	230	230	0
土地日	馬場通り2丁目 大通り	280	280	0
群馬	本町2丁目 本町通り	130	130	0
埼玉	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	3700	3300	12.1
新潟	中央区東大通1丁目 新潟駅前通り	440	430	2.3
長野	大字南長野 長野駅前通り	285	285	0
千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅前大通り	1040	950	9.5
東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	45600	44320	2.9
神奈川	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	11600	10240	13.3
山梨	丸の内1丁目 甲府駅前通り	270	265	1.9
富山	桜町1丁目 駅前広場通り	490	480	2.1
石川	堀川新町 金沢駅東広場通り	900	830	8.4
福井	中央1丁目 福井駅西口広場通り	300	290	3.4
岐阜	吉野町5丁目 岐阜停車場線通り	460	460	0
静岡	葵区紺屋町 紺屋町名店街呉服町通り	1200	1180	1.7
愛知	中村区名駅1丁目 名駅通り	11040	10000	10.4
三重	羽所町 津停車場線通り	195	195	0
滋賀	春日町 JR大津駅前通り	270	265	1.9
京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通	5700	4750	20
大阪	北区角田町 御堂筋	16000	12560	27.4
兵庫	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	4900	3920	25
奈良	東向中町 大通り	660	590	11.9
和歌山	友田町5丁目 JR和歌山駅前	360	360	0
鳥取	栄町 若桜街道通り	105	110	-4.5
島根	朝日町 駅通り	135	135	0
岡山	北区本町 市役所筋	1370	1260	8.7
広島	中区胡町 相生通り	3050	2800	8.9
山口	小郡黄金山 山口阿知須宇部線通り	145	145	0
徳島	一番町3丁目 徳島駅前広場通り	300	300	0
香川	丸亀町 高松丸亀町商店街	340	330	3
愛媛	大街道2丁目 大街道商店街	650	640	1.6
高知	帯屋町1丁目 帯屋町商店街	210	205	2.4
福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	7870	7000	12.4
佐賀	駅前中央1丁目 駅前中央通り	185	175	5.7
長崎	浜町 浜市アーケード	750	740	1.4
熊本	中央区手取本町 下通り	1820	1500	21.3
大分	末広町1丁目 大分駅北口ロータリー	490	440	11.4
宮崎	橘通西3丁目 橘通り	230	230	0
鹿児島	東千石町 天文館電車通り	900	830	8.4
沖縄	久茂地3丁目 国際通り	1030	740	39.2

「繁忙期に向け、節税対策から上手に物件価値向上」



オーナー様にとって、先の読みにくい2021年の入居シーズン（1～3月）になりそうですが、いよいよ対策を考えなければならない時期になりました。家賃収入が多いオーナー様は、確定申告も考えていく重要なタイミングです。この時期だからこそ、節税対策を考えながら、ご自身の物件価値向上を考えてみましょう。

物件の劣化ポイントをチェックしましょう

一般的にアパートの外壁など、共用部の見直し・チェックは10年から20年目の間で実施した方が良いと言われています。これは単に耐用年数の問題もありますが、自然災害や施工状況等による劣化が出てくる可能性が高い時期になるからです。これらの問題に事前に気づき、早めに修繕ができれば特に問題になることはありませんが、発見が遅れたり、放置してしまうと建物内部の腐食など、大きな被害につながることもあります。下記に大規模修繕に関わるチェックポイントをまとめました。皆さんの物件はいかがでしょうか？

☑チョーキング現象



☑シーリング硬化現象



☑ひび割れ現象



☑爆裂現象



☑屋上防水劣化



☑防水層劣化



細かいところを挙げるとキリがありませんが、今の時期はこのようなところから、今一度物件を見直してみてください。もし、上記のようなポイントが見つければ、早期に対策をうち、入居シーズンを万全の状態を迎えることができます。少しでも気になる箇所があれば、弊社にご相談いただければ、すぐに診断やお見積もりをすることも可能です。費用が気になるオーナー様の場合は、屋根の防水工事など、火災保険を適用して補修したり、借入を活用し、手持ち資金を減らさない対策ができる場合もあります。今なら、確定申告にも間に合う時期です。特に、今後5年、10年、安定した賃貸経営を続けたいオーナー様には、入居シーズンに入る前に、早めの対応をする事をおススメします！

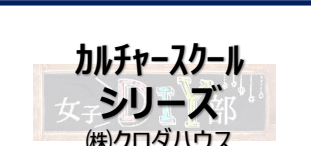
年間イベントスケジュール

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)
終了 賃貸経営セミナー I N クロダハウス	終了 賃貸経営セミナー I N クロダハウス	終了 賃貸経営セミナー I N クロダハウス	終了 賃貸経営セミナー I N クロダハウス
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 クロダハウス	コロナウイルスの 影響で 延期 賃貸経営セミナー I N クロダハウス	コロナウイルスの 影響で 延期 賃貸経営セミナー I N クロダハウス	コロナウイルスの 影響で 延期 賃貸経営セミナー I N クロダハウス
6月28日(日)	7月26日(日)	8月23日(日)	9月27日(日)
コロナウイルスの 影響で 開催未定① I N 福岡県自治会館	コロナウイルスの 影響で 開催未定② I N 福岡県自治会館	コロナウイルスの 影響で 開催未定③ I N 福岡県自治会館	コロナウイルスの 影響で 開催未定④ I N 福岡県自治会館
11月24日(日)	12月15日(日)		
コロナウイルスの 影響で 開催未定 I N 福岡県自治会館	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)クロダハウス	 野菜デント市 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
 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

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

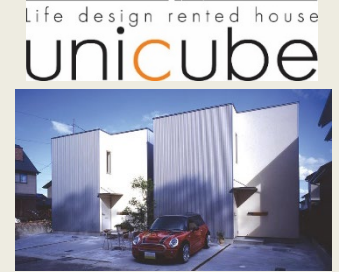
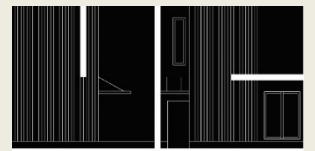


Y&M ユーミーマンション

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



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



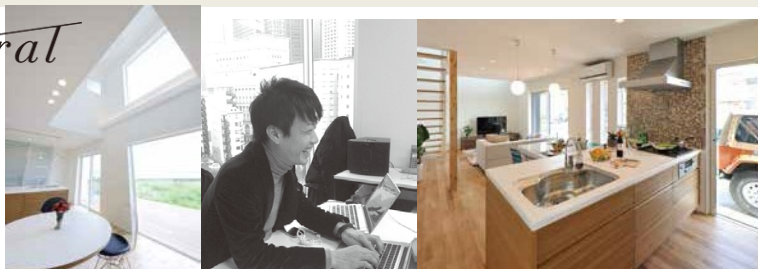
温熱環境と耐震性を
高める安心価格の
断熱リホーム

あったか健康リホーム
まほうじんの家

セレクト住宅

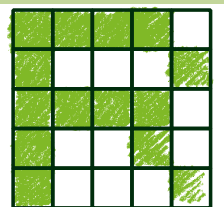
Architectural
Designers
Market®

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

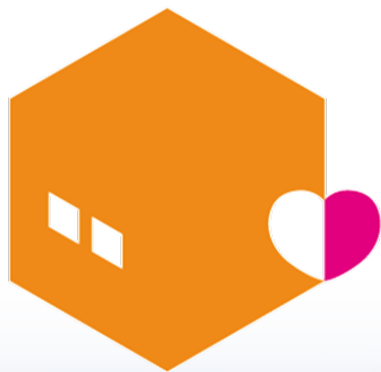
フルオーダー住宅



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？

※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
石川県金沢市大友1丁目108番

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