

“名古屋市南区の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

# ファーストホームオーナー通信

～2018年10月号～ 第1号



管理運営物件入居率

92.1%

2018年9月末現在

名古屋市南部にてラッピングバス走行中！

**オーナー様向け無料定期通信誌、はじめました！**

街・人・住まいの未来を創る  
**First Home 株式会社 ファーストホーム**  
—BEST PARTNER FOR YOUR LIFE—

〒457-0841

名古屋市南区豊田1-15-9 ファーストビル

TEL 052-698-2224

FAX 052-698-2430

ファーストホーム

検索

～今月の主な内容～

- P,1 代表ご挨拶
- P,1 オーナー通信とは？
- P,1 お知らせ
- P,2 今月のトピックス
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 相続相談コーナー

## ご挨拶

株式会社ファーストホームは名古屋市南区の地にて地域密着の不動産会社としてアパート・マンションの管理から不動産の売買、資産運用まで不動産オーナー様のさまざまなお悩み解決のお手伝いをしてまいりました。

賃貸経営を取りまく環境が厳しくなる昨今、安心充実の賃貸経営をサポートしたい、その一心で創業以来16年、歩んでまいりましたが、住まい方の多様化、少子化、賃貸物件供給過多など、賃貸業界は一昔前とは激変しており満室を目指すには常に市場の把握と選ばれる物件作りが必要です。

ファーストホームでは全てのオーナー様に安心して管理をお任せいただけるよう、継続的な市場調査はもちろん、最適なリフォーム、リノベーションのご提案や新たなサービスのご紹介によって高い入居率を維持し、オーナー様の大切な資産を守ってまいります。



代表取締役 山内義洋

## スタッフ紹介



|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 氏名（フリガナ） | 舩田 満佑（マスダ ミツスケ）         |
| 出身地      | 愛知県春日井市                 |
| 勤務部署     | 賃貸管理部 主任                |
| 生年月日     | 9月14日                   |
| 不動産業歴    | 5年                      |
| 休日の過ごし方  | 用事が無くてもどこか出かける          |
| 趣味       | 広島東洋カープの応援              |
| 座右の銘     | 人の為にすることがひいては自分の為になっている |



|          |                 |
|----------|-----------------|
| 氏名（フリガナ） | 山下 勝樹（ヤマシタ マサキ） |
| 出身地      | 名古屋市西区          |
| 勤務部署     | 賃貸管理部           |
| 生年月日     | 11月29日          |
| 不動産業歴    | 12年             |
| 休日の過ごし方  | 自宅でのんびりすごす。     |
| 趣味       | 料理              |
| 座右の銘     | 健康第一            |

# 南区の満室経営の お手伝いをさせていただきます！

弊社は名古屋市南区にて発足し、お陰様で今年創業17年目を迎えます。これまで、不動産売買仲介を主な事業として取り扱ってきました。「不動産業」はとかく不透明なイメージがつきまとい、



お客様の一生を左右する取引であるにもかかわらず、専門的で聞き慣れない用語や、難しい手続き、税金の計算が少なくありません。

今後は南区エリアを中心とし、より地域に密着したいと考え、リノベーション事業部を新たな部署として立ち上げ、南区を中心としたエリアでのリノベーション+借上保証（リノリースバック）を開始することにしました。

弊社は現在管理戸数1,200戸、入居率は92.1%になります。今後、弊社の集客力をオーナー様が所有している物件に空室対策を行い、満室経営に向けたお手伝いをさせていただきますと考えております。

地域No.1を目指して社員一同精一杯頑張りますのでどうぞ宜しくお願いいたします。





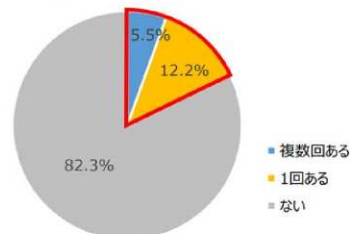
代表取締役  
山内義洋

## 賃貸住宅での防犯対策を考える！

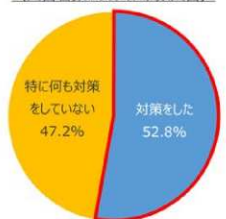
～自宅や近所で空き巣に入られた事がある17.7%！～

警備会社大手である、ALSOKにて20歳から69歳までの男女を対象に、「空き巣被害に関する意識調査」を行いました（調査期間は2018年6月1日～5日 対象600人 持ち家・賃貸住宅は無作為）。その結果、自宅もしくは近所の住宅が空き巣に入られた経験はありますか？では、「ある」と回答した人が、17.7%にもものぼっていきがわかりました。

Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られたことはありますか。  
(回答者数600人、単数回答)



Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られた後、あなたは転居したり空き巣対策をするなどしましたか。  
(回答者数106人、単数回答)



Q. 具体的な対策内容は。  
(回答者数56人、複数回答)

|   |            |       |
|---|------------|-------|
| 1 | 鍵を交換した     | 21.7% |
| 1 | 鍵の数を増やした   | 21.7% |
| 3 | 転居した       | 15.1% |
| 4 | 防犯ガラスに変更した | 11.3% |
| 5 | 防犯カメラを設置した | 10.4% |

出展 ALSOK 「空き巣被害に関する意識調査」

今回オーナー様には、貸家・賃貸住宅で絞って考えてみましょう。入居者の方ができる対策は「補助錠をつけるなどで鍵を増やすか」「防犯フィルムをガラスに貼る」、または「それが最初から設備として付加されている物件を選ぶ」になるでしょう。それらがなく不安であれば「転居する」も選択肢の一つになるとも考えられます。基本はオーナー様の判断で防犯対策を強化することになります。

賃貸住宅のうち、特に単身部屋は狙われやすい要素が幾つかそろっていると言われます。たとえば日中、部屋を空けていることが多い点です。進入窃盗のうち、空き巣が全体の約三分の一を占めており、家に誰もいないときに侵入することが多いと考えられます。単身者向けの集合住宅の場合、多くが日中は働きに出ており、建物自体にひと気がなくなるため、対象になりやすい、狙いやすい状態になりがちです。また住人が顔見知りではない点です。最近では隣人同士の近所づきあいがあまりなく、特に一人暮らし向けの賃貸住宅では顕著です。近所づきあいの多い地域では見知らぬ顔がいると、自然と注意が払われるため、泥棒も仕事がしにくいですが、隣に誰が住んでいるのかもわからないような賃貸住宅では、その心配がありません。さらに、賃貸住宅では鍵の交換対策がされていない場合もあります。オーナー様の許可なく、鍵を交換したり、壁に穴を開けるような防犯グッズを使用することができません。そのため、一戸建てや分譲住宅よりも防犯対策が甘くなり、泥棒にとっては侵入しやすいと考えられます。

オーナー様に、空き巣に入りにくい対策について整理します。シンプルに言うと、基本は管理が行き届いている建物にすることです。①ゴミBOXがあり、ゴミが指定日に分別されている。②ベランダ、階段、廊下などに物が置かれていない。③長期間不在の場合の把握をする（新聞、郵便物たまる）。④窓や玄関は補助錠やブザー、ライトなどで対策する。人目につきやすくなる音や光を見せます。⑤ダブル鍵、スマートロックなど、最新の鍵への交換を行う。⑥入居者さんへ防犯グッズプレゼント（補助錠、防犯シート）をする。

改めてオーナー様にも防犯に関する意識を高めて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.052-698-2224 担当：舩田、山下（賃貸管理部）

## 増える空き家問題への対策 新しい時代の空き家活用事例！



株船井総合研究所  
不動産支援部  
上席コンサルタント  
松井哲也

昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、行政も動き出し、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。ぜひ、この機会に空き家の対策の参考にして頂ければ幸いです。

### 【空き家が増えている理由】

総務省の発表の「土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は、人口減少と高齢化と考えられます。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えていきます。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう1つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも、費用がかかり、売却予定できない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えています。逆に50%弱は対処できていない場合が多い為ますます空き家が増える現状です。

### 【本格化した行政による空き家対策】

- ① 空き家バンクの設置。HPで情報を提供して、所有者と利用者とのマッチングを図る事業です。
- ② 宿泊施設（民泊）の活用。外国人旅行者の増加によるホテルなどの宿泊施設の不足を解消するため、空き家を宿泊施設として活用する動きもあります。
- ③ 空き家の公的活用。空き家を公共施設として活用している自治体が多く見られます。
- ④ 補助金活用。「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受ける制度があります。活用するものに対し、改修工事の一部を補助するものです。

### 【新時代 民間による新しい空き家活用方法とは】

#### ① 新たな居住用賃貸

1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸すのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。つまり部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにするのです。

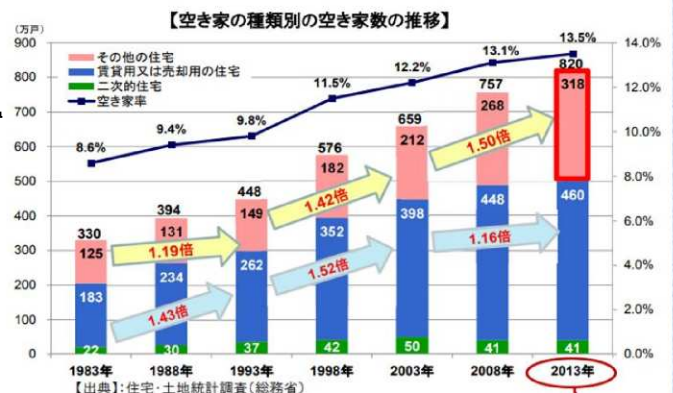
#### ② 古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えています。民泊です。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

#### ③ 格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした、最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する責務が負われ、管理を怠った場合にペナルティーまで課せられます。また管理のための費用と固定資産税を負担し続けなければなりません。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。地域の信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと、家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。



**Q. 相続を円滑行うために、まず最初に何をすればいいのでしょうか？**

**A. 所有財産を把握するために「財産目録」を作しましょう**

| 財産の種類      |    | 財産額<br>(課税価格) | 配偶者       | 子1       | 子2      | 子3      |
|------------|----|---------------|-----------|----------|---------|---------|
| 自宅         | 土地 | 10,000万円      | 10,000万円  | 万円       | 万円      |         |
|            | 建物 | 4,500万円       | 4,500万円   | 万円       | 万円      |         |
| その他①       | 土地 | 11,000万円      | 万円        | 11,000万円 | 万円      |         |
|            | 建物 | 10,000万円      | 万円        | 10,000万円 | 万円      |         |
| その他②       | 土地 | 4,000万円       | 4,000万円   | 万円       | 万円      |         |
|            | 建物 | 5,000万円       | 5,000万円   | 万円       | 万円      |         |
| 自社株        |    | 万円            | 万円        | 万円       |         |         |
| 上場株式・有価証券等 |    | 8,000万円       | <b>見本</b> | 万円       | 4,000万円 | 4,000万円 |
|            |    |               |           |          |         |         |



## 1、まずは所有財産を把握する

自分はどんな財産をいくら持っていて、その財産は相続税評価額にしていくらになるのかということを<可視化> = <見える化する>ことから始める必要があります。

長男と次男を平等に分けたいと思ってあれこれ悩んでも、どんな財産をいくら持っているのかを把握していなければ、何と何を分ければ平等になるのかを考えることができません。

また、財産の中には、現金のように分けやすい財産もあれば、不動産のように分けづらい財産もあります。

自分の財産の内訳として、分けやすい財産が多いのか、分けづらい財産が多いのかによって、とるべき対策が変わってきます。

## 2、財産目録を作る

(何が・どこに・どれくらい)

とはいえ、財産状況は常に変わりますので、生前対策に使用するための財産目録は、相続申告の際に作成するもののようにきちりとしている必要はありません。

下記3点を一覧表にする程度のもので結構です。

### ①財産の名称

株や投資信託の銘柄・銀行名や口座番号・物件名等



### ②保管場所

預け入れている証券会社名・通帳などの保管場所・物件の住所等



## ③作成した時点での評価額

### 相続税評価額を計算

しかし、たったの3点でもこれを一覧表にするという作業は、なかなか大変な作業になります。

財産を持っている本人でさえ大変な作業ですから、もしこの作業を行わないまま相続が発生してしまったとしたら、相続人の苦労は並大抵ではありません。つまり、<どこ>に<なに>があるかわからない状況から始めなければならぬのです。



## 3、目録の作成で課題が見えてくる

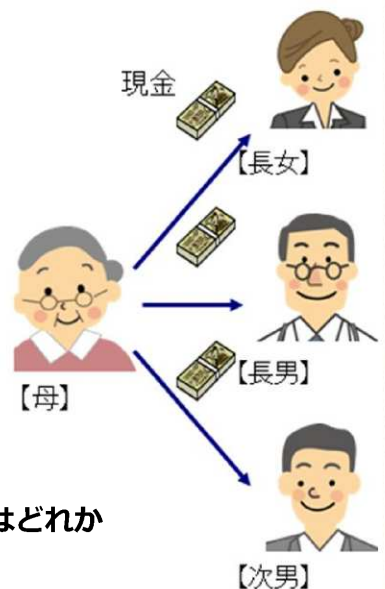
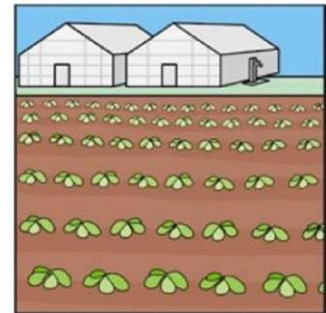
財産目録を作成すると、下記のようなことが見えてきます。

- ①相続があった場合、相続人同士の間でうまく分割できそうか
- ②配偶者や子供に生前贈与できる資産はどれか
- ③相続時までには評価額が高騰する可能性のある資産はどれか
- ④配偶者の老後のために確保しておくべき資産はどれか
- ⑤貸地などで低収益となっている資産や有効活用できるものはないか
- ⑥仮に現時点で相続があった場合、どの程度の税額となるか
- ⑦相続があった場合、納税に充てられない資産（処分できない資産）はどれか

など

財産目録を作成した上で、上記のような項目について対策を練っていきます。

そして、一度作成した財産目録は、年に一度見直していきましょう。どのように作成したらいいかわからない、自分で作成するのが面倒・・・という方はお気軽にご相談ください。



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.052-698-2224 担当：山内（代表取締役）

# 店舗紹介



## 株式会社ファーストホーム

〒457-0841 名古屋市南区豊田1-15-9  
(旧蒲郡信用金庫道德支店)

**TEL052-698-2224** **FAX052-698-2430**

MAIL [info-f@first-hm.com](mailto:info-f@first-hm.com) 定休日：毎週水曜日・毎月第4火曜日

### ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について    | <input type="checkbox"/> 売却について   |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について  | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について  | <input type="checkbox"/> 保険について   |
| <input type="checkbox"/> 購入について    | <input type="checkbox"/> その他      |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：ファーストホームオーナー通信事務局  
管理部： TEL:舩田、山下