

“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

～2019年8月号～ 第8号



名古屋市南部にてラッピングバス走行中！

“はじめてのおうち探し”ならファーストホームへお越しください！

First Home 株式会社 **ファーストホーム**
街・人・住まいの未来を創る
=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,2 弊社の取り組み
- 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 不動産ソリューションコーナー
- P,7 店舗紹介

ご挨拶

平素はご愛顧を賜り、ありがとうございます。

弊社は創業以来16年間、名古屋市南区で不動産の賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介を通し、「この地域に少しでも役に立ちたい」・

「恩返しがしたい」という思いで、多くの不動産オーナー様に寄り添い、サポートさせていただきました。

私たちの役目は、目まぐるしく変化する不動産情勢の中で、常にオーナー様より預かる資産の良好な運営を目指すことです。そのため、私たちは、常に地域の不動産を利用したい方のニーズを

代表取締役 山内義洋



把握しています。例えば、入居率の悪化という問題を抱えてしまったオーナー様のご相談に対しては、募集条件の適正化や、リノリース、買い替え、ゼロ賃貸といった選択肢の中より的確な提案を行うことで、資産をより上手に活用することに努めてきました。地元密着の企業として培ってきた「知識・経験・コンサルティング力」を活かし、コストやリスクを考慮した情熱をもったスタッフと共に、より健康な地域と企業の発展を目指し、これからも尽力してまいります。

空室対策商品のご紹介

『空室が増えている…』・『なかなか埋まらない…』などのお悩みを、ファーストホームが解決します！

ファーストホームでは、オーナー様の空室のお悩みを解決するために、日々、空室対策商品の開発を行っております。

①初期費用完全ゼロ円賃貸

入居者が本来支払う初期費用（敷金・礼金・仲介手数料・保証料など）を0円にすることで、他物件と差別化を図る商品です。家賃を下げずに、空室期間をなくしたいというオーナー様にオススメです！

厳選な入居審査を行っているため、入居者の質が落ちることはありません。実際に、『完全ゼロ賃貸』での実績も生まれており、1棟5部屋で、半年以上決まらなかつた物件が、完全ゼロ賃貸をご提案後2カ月以内で5部屋全て決まったという事例もあります。



②設備パック

築年数が経過して、物件としての価値が下がり、空室期間が長くなっている物件に対して、大規模な物件修繕まではいかなくても、何かしらの対策をしたいという方にオススメです！

入居者から人気の高い設備を結集させた商品なので、小さな工事で入居促進が可能です！

③満室保証+リノベーション

リノベーションをしたうえで、ファーストホームがオーナー様の物件を借り上げることで、オーナー様の収入を安定化させる商品です。『リフォーム・リノベーションしても物件が成約するかわからぬから不安…』という声にお応えして、ファーストホームで満室保証の制度をご用意致しました！

弊社の取り組み

南区のオーナー様の 不動産相談窓口へ！

ファーストホームは、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。

ファーストホームはオーナー様・入居者様の両方から支持されるよう



不動産会社を目指しています。オーナー様であれば、不動産関連でお困りごとがあれば、なんでもすぐに相談できる会社に。入居者様であれば、“初めてのおうち探し”を任せらるならファーストホームへというイメージを持っていただけるように、『凡事徹底』をモットーに、日々努力しています。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ひいたします。

不動産相続・賃貸経営のノウハウ教えます！

【賃貸経営応援勉強会】

賃貸市場が不況になりつつあるなか、賃貸経営を上手に進めていくにはどうすればいいのか、お悩みのオーナー様もいらっしゃるかと思います。

そういうオーナー様のために、“成功している賃貸オーナー様がどういう取り組みを行っているか”・“賃貸経営を行う上でのポイント”等をわかりやすくご説明いたします。

全3回で構成されており、気軽にご質問ができるように、少人数制で実施し、オーナー様一人ひとりとしっかりコミュニケーションが取れるような体制しております。

【不動産相続勉強会】

相続大増税時代に突入し、相続への関心が高まる中、各地で多数の相続セミナーが開催されています。その中でも、弊社の相続勉強会は、5回シリーズの少人数制で実施することを特長としているため、お客様一人一人が理解できるまで、しっかりご説明させて頂きます。また、参加費も無料で実施しているため、気軽にご参加できるようになっています。

「相続」が「争族」にならないように、正しい知識をご提供し、お客様のご家族が円満な相続を実現できるように、全力でサポートさせて頂きます。





代表取締役
山内義洋

家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。賃貸管理会社や、保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが過去の入居者さんにて、保証会社を活用していない、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。

今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデル的な解決事例をご紹介します。

【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手続を繰り返し進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができます。

最悪の場合に備えて、強制執行への手続を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

【モデルケース②】

もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができます。

いかがでしたでしょうか？ いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおススメします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となっては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。

一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考にしてください。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL：052-698-2224 担当：山内

業界ニュース



改正建築基準法が全面施行されます

昨年の2018年6月に建築基準法の改正案が成立しました。この改正案の改正趣旨の中には「既存ストックの活用」が挙げられています。「戸建て住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」として例えば戸建住宅等を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とすることや、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直すことなどが含まれています。

改正の概要（今回施行されるもの）



（1）密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化

防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。

（2）既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し

既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。

（3）戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200 m²未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。
また、200 m²以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。

（4）建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設

既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。

（5）木材利用の推進に向けた規制の合理化

耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。

（6）用途制限に係る特例許可手続の簡素化

用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意を不要とする。

昨年の旅館業法の改正に伴い、旅館・ホテル業の最低客室数が撤廃され、1室からでも旅館・ホテル業が経営できるようになりました。そのため、従来にはなかった戸建旅館やアパート内ホテルといった物件供給が試みられてきています。この度の改正建築基準法の施行は、この流れに対する追い風となることが期待されます。ただし、確認申請手続が不要となる場合でも、法適合性までが不要となるものではない点には留意しましょう。また、旅館業への用途変更を検討する場合には、物件所在地の用途地域を確認する必要があります。物件所在地の用途地域が住居専用地域である場合には旅館業を営むことはできないからです。このような場合には、シェアハウス（シェアハウスは「寄宿舎」に該当する点に注意）や住宅宿泊事業（民泊）の運用が考えられます。既存の空き家を有効活用する機会として捉えてみてはいかがでしょうか。



監修：弁護士法人一新総合法律事務所

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！

前々回から固定資産税についてご説明させて頂いております。
今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。



【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。

①土地・家屋以外の事業用の固定資産

※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。

②上記①のうち減価償却計算を行っているもの

賃貸物件オーナー様の場合、まず1の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。

- ・舗装路面、フェンス、駐輪場等
- ・看板、ルームエアコン等

また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、業務用のパソコン等も対象となります。

これらのうち②の要件も満たすものが該当します。

②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれません、要は取得時に費用処理したものと除くとして、具体的には取得価額10万円未満で一括費用処理したもの及び取得価額10万円以上20万円の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば1の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。

【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。

市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

【免税点】

課税標準額150万円未満

その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合等は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税（0.3%）は課されません。

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：052-698-2224 担当：山内

「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」



地域では築30年を超えるアパートも出てきました。資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安…。そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えに検討な基礎知識をお伝えします。

建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしづらい」というケースの場合は、そもそも売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」ということは念頭に置いておきましょう。

建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ①建築時期**
- ②今後かかる投資**
- ③空室状況（過多）**
- ④節税効果（所得税・相続税）**

の4つです。

借入返済が終わっていればそれなりに収益が出るケースが多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる（不安がある）、また、その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなってきたというケースは建て替え検討ケースです。



建て替えの一番の課題は…



いざ、建て替えになつたら…具体的には

- ①立ち退き**
- ②解体工事費**

の2つが必要になります。こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。

もし建て替えを検討され、建て替えした方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。

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
(旧蒲郡信用金庫道徳支店)

TEL052-698-2224 FAX052-698-2430

MAIL 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●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- 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:052-698-2224 山下、金澤