

“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12月号～ 第12号



## 2019年入居者に人気の設備ランキング！

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,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、売買仲介を通じ、「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！



#### ②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ないから不安…』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！



#### ③完全ゼロ賃貸

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った物件が、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。



## 売買コーナー

お任せください！



代表取締役  
山内義洋

収益不動産を中心に売買市場は品薄ということもあります、比較的高値で売却されています！

平素はお世話になり誠に有難うございます。

現在、収益物件を中心に売買市場は品薄ということもあります、比較的高値で売却されているケースが多くなっています。所有されている不動産において、売却を検討される資産がございましたらお気軽にお声掛けください。

また相続対策などで買い替えなどについても検討されていらっしゃるようであれば、合わせてお気軽にご相談ください。

弊社の管理物件の分譲マンションの1室や戸建てにおいても賃貸と並行して売却の募集をかけるケースも増えてきております。入居中の不動産であっても入居者様への売却の打診なども行っておりますので、もし売却を検討されている場合はご相談ください。

また、現在の所有物件の資産価値を知りたい！という方もお気軽に問い合わせくださいませ。

### 無料で不動産査定をおこなっております。

まわりの人に知られたくない、早急に現金化したいなどございましたらお気軽にご相談ください。

資産の状況確認と将来に向けた“査定”が、優良な資産承継のポイントです！



#### Aランク 残す資産

価値に関わらず、残す必要がある資産



#### Bランク 有効活用する資産

対策(投資)次第で収益増加が見込める資産  
判断基準…予測投資利回り>期待投資利回り  
キャッシュフローの改善

#### Cランク 売却する資産

収益や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産  
判断基準…予測投資利回り<期待投資利回り  
対策しても税引前キャッシュフローがマイナス

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【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

山内



代表取締役  
山内義洋

## 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なっていますので紹介いたします。

### 【この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる TOP10】

単身者向け		ファミリー向け	
1	インターネット無料	1	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	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	追い焚き機能	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入居が決まるという傾向もあり、オーナー様にとっても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	
1	室内洗濯機置き場	1	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	追い焚き機能
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

これらの設備は、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 山下

# 業界ニュース



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、先日引っ越しといった入居者が、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ました。これはわたし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、これは理屈上の話として、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かなければならず、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る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】

$$(住宅の価格 \times 2 - 1,200\text{万円} \times 3) \times \text{税率}3\%$$

※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】

$$(住宅の価格 - 控除額 \times 4) \times \text{税率}3\%$$

※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

$$[8,000\text{万円} \times 60\% \times 5 - 1,200\text{万円} \times 6\text{戸}] \times 3\% = 0\text{円}$$

※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、取得税はかかることが多いのです

#### 【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**

**TEL:052-698-2224**

**山内**

## 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つてみよう～初級編～

今回はご自身のバランスシートを作つてみよう～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 ②有価証券 ③賃貸物件 ④空地等不動産 ⑤自宅等不動産	万円 万円 万円 万円 万円	⑥借入残高 万円 万円 万円 万円 万円
		⑦純資産 万円 ※ (①～⑤の合計) - ⑥
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 ②有価証券 ③賃貸物件 ④空地等不動産 ⑤自宅等不動産	⑥借入残高 5,000万円 1,500万円 0万円 万円
	⑦純資産 9,000万円
	※ (①～⑤の合計) - ⑥
①～⑤の合計	⑥+⑦の合計 15,500万円
	15,500万円

- ①から⑦の順に記入してみましょう。
- 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。

左上に一般的な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。

# 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](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●

- 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