

“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6月号～ 第7号



管理運営物件入居率

92.6%

2019年5月末現在

名古屋市南部にてラッピングバス走行中！

**名古屋市南区初のオーナー向けセミナー開催！  
相続・空室対策の秘訣を大公開！**

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 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 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、ありがたく厚く御礼申し上げます。  
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、リノベ、買い替え、ゼロ賃貸といった選択肢の中よりの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。

代表取締役 山内義洋

## 名古屋市南区のオーナー様向けセミナーについて

### 南区初のセミナー!!

『空室が増えている…』・『なかなか埋まらない…』  
こういった悩みが、このセミナーで解決します!

この度、株式会社ファーストホームでは、  
『オーナー向けセミナー』を開催すること  
となりました。

本セミナーは、  
南区で賃貸経営にお困りのオーナー様に  
きとお役立ちできるはずです。

本セミナーで学べることは、

- ・南区の不動産市場の動向
- ・キャッシュフローの確認の仕方
- ・相続対策方法
- ・空室対策方法

などを、**弊社のお客様の成功事例**を交えてお伝えさせていただきます。

また、講座終了後には、弊社の社員がオーナー様のお悩みを無料でお聞きし、アドバイスをさせていただく場も設けています。

ご参加できる方が限定15名なので、なるべくお早めに申込ください、  
電話・メールで受け付けております。お気軽にお問い合わせください。

#### 【日程】

- ・5月12日(日) 13:30~16:00
- ・6月16日(日) 13:30~16:00
- ・7月21日(日) 13:30~16:00

#### 【開催場所】

〒457-0841  
名古屋市南区豊田1-15-9 ファーストビル

#### 【ご連絡先】

TEL : 052-698-2224  
Mail : info-f@first-hm.com

## 今月のトピックス

# 南区の満室経営のお手伝いを！

弊社では、オーナー様の大切な資産をお預かりし、オーナー様の利益とご提案を数々行っております。最近では、主に『リノリース』と、『完全ゼロ賃貸』の2つをご提案しております。



『リノリース』では、オーナー様の空室になってしまっている物件を入居者に好まれる、おしゃれなデザインにリノベーションして頂き、サブリースを行います。『リノリース』をすることで、オーナー様には最長10年間安定した家賃収入に加え、管理費や広告宣伝費、原状回復費用などの支出も削減できますので、長期に渡り、安定した賃貸経営を実現することが出来ます。

『完全ゼロ賃貸』では、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、入居の際の障壁を下げ、入居率の向上を目指します。今まで空室だった物件を決め切ることで、確実にオーナー様からお預かりした物件を収益化できるように致します。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カ月以内に5部屋全て決まったという事例もあります。

# 不動産相続のノウハウを教えます！

相続増税時代に突入し、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いただきます。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いただきます。

次回は6月23日（日）13:00～15:30に弊社にて開催致します。



## 平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表 空き家率13.6%（前回から0.1%増）



代表取締役  
山内義洋

総務省は4月26日、5年ぶりに、「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。今回はアパートオーナーの皆様に関係する部分の事実をお伝えしてまいります。

日本の総人口が止まっている現在でも、総住宅数は、昭和38年から増え続けており、平成30年は6242万戸と、平成25年と比べて、179万戸（3.0%）の増加をたどっています。

平成25年からの総住宅数の増加数を都道府県別にみると、東京都が31万戸と最も多く、次いで神奈川県が15万戸、千葉県が14万戸、埼玉県が12万戸となっており、この1都3県で全国増加数の4割を占める結果となっています。

図1 総住宅数及び増加率の推移  
—全国（昭和38年～平成30年）

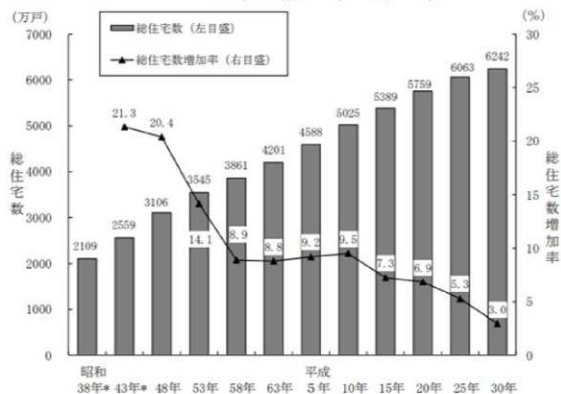
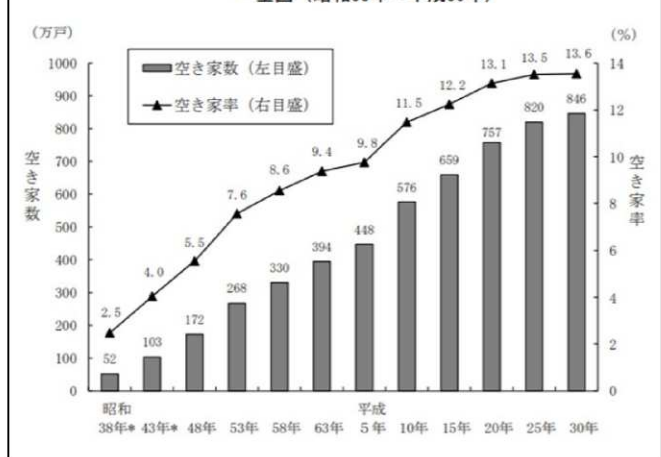


図2 空き家数及び空き家率の推移  
—全国（昭和38年～平成30年）



空き家数は平成30年は846万戸と、平成25年と比べて26万戸（3.2%）増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇しています。これは過去最高の数値になっています。

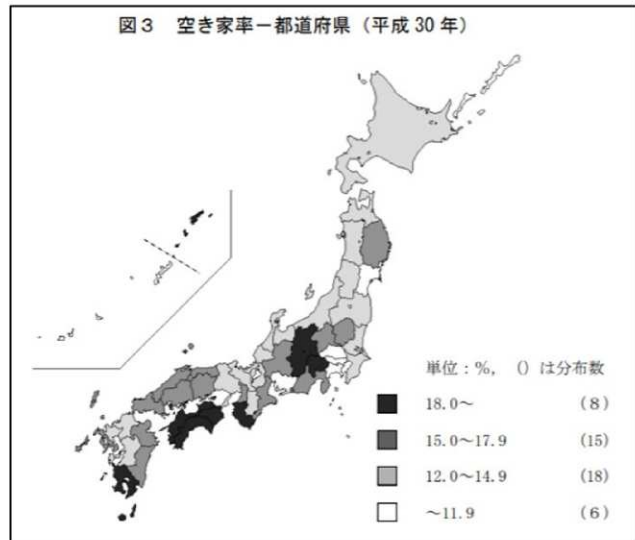
空き家数の内訳をみますと、「賃貸用の住宅」が431万戸と、平成25年と比べて、2万戸増加し、「売却用の住宅」が29万戸と1万戸の減少し、別荘などの「二次的住宅」が38万戸と3万戸の減少し、「その他の住宅」が347万戸と29万戸の増加をたどっています。空き家率を都道府県別にみますと、最も高いのは、山梨県の21.3%、次いで和歌山県が20.3%となっています。

空き家率が最も低いのは、埼玉県、及び沖縄県の10.2%、次いで東京都が10.6%となっています。今後ますます、空き家率が上がっていくと予測され、30%を超える時代もくると言われています。

居住世帯のある住宅は5366万戸となっており、この内訳を建て方別にみると、一戸建が2876万（53.6%）長屋建が141万戸（2.6%）、共同住宅が2334万戸（43.5%）となっています。共同住宅の住宅数の推移をみますと、昭和63年から平成30年までの30年間で2倍以上の増加がありました。

地域差はありますが、人口・世帯数が増えていかない中で、新築着工が進み、そのバランスから空き家率が上がっていると考えられます。今回、現実的な数値が出たことで、益々空き家・空室対策が必要になってくると考えられます。

図3 空き家率—都道府県（平成30年）



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：山下、金澤



（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

## 同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について

賃貸不動産業界を俯瞰していると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。昨年以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

しかし、同法が施行されると同法に対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンスリーマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令がことなるからです。

一般賃貸と定期借家（マンスリー）とでは、依拠している法律は民法と借地借家法と同様です。両者の違いは後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれている点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めの利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことが原則できませんし、宿泊者名簿等を利用しての管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることとなります。

	一般賃貸	マンスリー事業	旅館/民泊事業
契約区分	賃貸借契約書（一般）	定期建物賃貸借契約	宿泊約款/利用規則
主な適用法令	民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他		旅館業法/住宅宿泊事業法
行政関係	基本的にはなし * 宅建士関連につき国交省 * サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度		許可制 (厚労省管轄)
その他	原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる		原則 宿泊拒めない

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

## 資産税を0から再点検しよう！

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。  
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

### 1.固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

#### (1)納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として、各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方  
※自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

#### (2)計算方法

課税標準額×税率

①課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。  
そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。

※同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**

②税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%

※都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

### 2.固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。  
今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

#### (1)固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町区村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

納税義務者名	通常は登記簿上の所有者が記載されております。
納税通知書番号	通知書ごとに付された番号です。 通知書の内容に関して問い合わせの際に使用します。
課税標準額	固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。
年税額	課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。
期別税額・納期限	4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。

**各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。  
また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。**

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

## 「修繕費と資本的支出の違いを知って、 上手に経費を使いましょう」



将来の資産対策の一つが、“物件をより良い状態に保つ”こと。そのためには、費用がかかるケースもあります。ここで、**修繕費か、資本的支出かで、会計処理が大きく変わります。賃貸経営で利益が出ている場合、経費にできるものが増えると節税につながりやすくなります。**この機会に、修繕費と資本的支出の違いを知っておきましょう。

### 修繕費と資本的支出の違い

#### 修繕費と資本的支出を分ける フローチャート



A : 支出金額×30%または前期未取得価格×10%のうち少ない金額  
B : 支出金額 - A

アパートなどの固定資産を修理した場合には場合によっては経費（修繕費として計上）ではなく、資本的支出（減価償却費として計上）となる場合があります。これを**フローチャートでまとめたのが、左の図です。**

アパートの工事については、判断が付きづらいケースも多くありますので、このフローチャートを参考に、工事内容が修繕費に当たるのか、資本的支出に当たるのか、チェックして計画的に工事を実施することをお勧めします。**不明な点はぜひ弊社にご相談ください。**

また、**ご自身で直接リフォーム工事をされる場合は、できるだけ経費化するために、工事内容を明確にして工事業者に出してもらう**ことをお勧めします。金額が小さいほど経費化できる可能性が高まり、税制上有利になる可能性があります。

# 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●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <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:052-698-2224 山下、金澤