

“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4月号～ 第6号



2019年 繁忙期へ突入！  
空室が多い物件の共通点から対策を打つ！

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。



## 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  
きっとお役立ちできる**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。ご気軽にお問い合わせください。

5年後も賃貸経営を成功させ続けたい大家さん向けセミナー  
名古屋市南区の賃貸経営者のためのセミナー

全3回シリーズ

●2019年名古屋市の賃貸経営の実情！最新の成功データ大公開  
●年間1,500件以上の案件データから学ぶ！成功の秘訣とは？  
●相続対策や空室対策などのアドバイス！他のオーナーはこうしている！

名古屋市南区の賃貸業者さんへの影響

●決算に対するための心得、変わらぬオーナーと管理会社の役割とは？  
●収益性を出し続けるためのアドバイス！最新の賃貸経営！大企業  
・専門家が本音に語るべきなだけ！最新の賃貸経営！大企業  
・「アーバンリースの無い賃貸経営の仕組みとは？」

●収益性を出し続けるためのアドバイス！最新の賃貸経営！大企業  
・専門家が本音に語るべきなだけ！最新の賃貸経営！大企業  
・「アーバンリースの無い賃貸経営の仕組みとは？」

先着15名様  
限定・予約制

オーナー様座談会も同時開催！

賃貸経営の悩みなど、ご相談いただけます。

第1回 4月14日(日)

第2回 5月12日(日)

第3回 6月16日(日)

受付時間 13:00~  
セミナー 13:30~15:00  
座談会 15:00~16:00

問合せ先 〒457-0841 名古屋市南区豊田1-15-9 ファーストビル

主な内容  
2019年名古屋市南区の賃貸経営の実情！最新の成功データ大公開  
・年間1,500件以上の案件データから学ぶ！成功の秘訣とは？  
・相続対策や空室対策などのアドバイス！他のオーナーはこうしている！  
名古屋市南区の賃貸業者さんの実態！

#### 【日程】

- ・4月14日（日）13:00～16:00
- ・5月12日（日）13:00～16:00
- ・6月16日（日）13:00～16:00

#### 【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なる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お借りし、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た後、入居の募集を行います。『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、支出も削減できますので、安定した賃貸経営を実現することが出来ます。もちろん、リノベーション費や管理費などの、オーナー様への負担は一切ございません。

『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カ月以内で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教えます！

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、弊社の相続セミナーは、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。



# 賃貸管理コーナー



代表取締役  
山内義洋

## アパートメーカーによる施工不良問題から インスペクション（建物状況調査）を考える

賃貸住宅の安全性について、改めて見直されています。先だっての、大手アパートメーカーの施工不良問題がきっかけになっています。ただ、今回の問題は、数多くの賃貸住宅を考えてみると、「氷山の一角」にしかすぎません。そこで、注目されているのが「インスペクション（建物状況調査）」です。このインスペクションがきちんと行われている物件かどうかを精査し、より良い住宅を選定していくことが、必須となっていきます。

賃貸住宅オーナーの方々は、どうすれば安心して賃貸経営に取り組むことができるでしょうか。最も重要なポイントは「良質な物件かどうかを判断できるようになること」となります。建築、購入を検討している物件が良質な物件であると判断できるのであれば、施工不良などの問題に巻き込まれる心配もありません。

そのために活用を期待されているのが、インスペクションです。インスペクションとは、既存住宅（中古物件）の状態を専門化が診断してくれるサービスのことです。インスペクションを活用することにより、賃貸住宅オーナーは、安心して物件を精査することができると言われています。国土交通省は、2012年には「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定し、検査や調査を行う者の技術的能力の確保や、具体的な項目および方法のあり方について、ガイドラインとしてまとめています。とくに共同住宅の場合であれば、主に次のような項目が検査の対象になると考えられています。

### 共同住宅において共通的に検査対象となることが考えられる項目

#### 【共同住宅（専有部分）】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"><li>構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出）</li><li>6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く）</li><li>コンクリート幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li></ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性の高いもの	内部	天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"><li>雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認）</li></ul>	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管 給湯管	<ul style="list-style-type: none"><li>給水管の発錆により赤水が生じている状態</li><li>水漏れが生じている状態</li></ul>	目視 流水
		配水管	<ul style="list-style-type: none"><li>配水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認）</li><li>水漏れが生じている状態</li></ul>	目視 流水
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"><li>換気不良となっている状態</li></ul>	目視

#### 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」

#### 【共同住宅（専用使用部分）】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"><li>構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出）</li><li>コンクリート幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li></ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性の高いもの	外部	外壁 屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"><li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li><li>建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li><li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li></ul>	目視

注) 木造の共同住宅については、戸建て住宅の検査項目を準用することが考えられる

ガイドラインのポイントは、検査の中立性が担保されている点にあります。自らが売主になっている住宅については自らがインスペクションを実施しないことです。また、仲介やリフォームに関わる事業者から便宜的供与を受けないことなど、第三者の視点から適切に物件を検査してもらえるような内容となっています。さらに、2018年4月の宅建業法改正においては、このインスペクションを意味する「建物状況調査」に関する事項が盛り込まれています。このことから、インスペクションがあらためて制度化されたと考えていいと思います。

#### 【既存建物取引時の情報提供の充実】

- 媒介契約締結時。宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん→インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進される。
- 重要事項説明時。宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明→建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に。インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進される。
- 売買契約締結時。基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付→建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止。

「建物状況調査」とは、技術者講習を修了した建築士が、調査方法基準に従って行うものとなります。調査の対象は、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分です。建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもので、全ての部位を調査するわけではないことに注意が必要です。また、国土交通省は「改正宅地建物取引業法の施行について」で、「建物状況調査は、劣化事象等の有無を判定する調査であり、瑕疵の有無を判定したり、瑕疵のないことを保証するものではありません」と述べています。建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には「既存住宅売買瑕疵保険」に加入できるため、瑕疵があった場合のトラブルに備えることができます。

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 担当：山下、金澤

# 業界ニュース



株式会社  
不動産支援部  
上席コンサルタント  
松井哲也

## 今後、益々必要性の高い 高齢者（シニア）向け一般賃貸住宅

総人口に占める65歳以上の高齢者人口は3,514万人（2017年9月現在）、総人口に占める割合は27.7%となりました。75歳以上でも1,747万人（13.8%）で、年々増える傾向です。一人暮らしをするシニア層の方も増えています。賃貸業界においては、シニアの方が賃貸物件を借りる事に関して、躊躇、敬遠しているケースが多くあります。今一度、未来のシニア向け一般賃貸住宅を推進する為には、何が必要なのか、何に気をつけば良いのかを改めて考えてみたいと思います。

### 【高齢者の方々が賃貸へ入居する理由】

自然に考えるに、まず一つは、自宅を購入するタイミングや機会がないまま、結果的に高齢者になつても賃貸に住み続けているというケースです。また事情があり、自宅を所有していたが、売却する事になり、賃貸で暮らす事になったケースの2通りと考えられます。

### 【高齢者の方々が求める賃貸住宅の条件】

#### ①身内、家族に近い立地

ご本人、家族ともに、万が一に体調を崩したり、看病が必要な状況になつたりする場合のことを考えると、できる限り家族が近くに住んでいた方が安心と考えます。

#### ②病院、医療機関が近い立地

かかり付けも、重病な場合も、近隣に、専門病院や、総合の医療機関があると安心と考えます。

#### ③交通の利便性より静かに穏やかに暮らせる立地

駅前、商業地など、一般入居者の方が好む立地はむしろ敬遠され、上記の必要な要件を満たす立地であれば、駅や商業地から離れていてもより静かに穏やかに暮らせる立地を好みます。最低限の交通手段（バスなど含め）で、最低限の生活利便性（スーパー、薬局など）は必要とされます。なお駐車場は不要と考えられます。

#### ④バリアフリーになった物件

階段や、段差など、高齢者にとって生活をする上で障害になる部分は避けたいと考えられます。1階や、エレベーターがある物件が安心と考えられます。よりエントランスや廊下の広い物件は望まれます。

#### ⑤生活に必要最低限な生活し易い設備状態

必ずしも新しい設備を好むわけではありません。むしろ最先端な機能のついた設備（IH、TVモニターフォンなど）は、なかなか使用できないケースが多々あります。一昔前でも生活のしやすい設備状態を望まれます。

#### ⑥無理のない初期費用・家賃設定

年金で生計を立てているケースも多く、家賃が家計を圧迫してしまうと長期的な居住が難しくなることも考えられます。安心して住んでいくためにも、無理のない初期費用・家賃設定が望まれます。

#### ⑦保証人設定

親族にて連帯保証人を引き受けてくれる人が居ない場合を考えられます。家賃債務保証制度（高齢者住宅財団が連帯保証人）の活用も必要です。

### 【高齢者向け賃貸の為のオーナー・管理会社対応】

#### ①国の支援措置

高齢者住まい法により新規建設や住宅改修の支援措置が受けられます。その概要は建築費の10分の1、改修費の3分の1の補助が受けられたり、所得税、法人税、固定資産税の優遇が受けられたりするというものです。

#### ②保険対応

仮に高齢入居者の方が、亡くなってしまった場合の後対応の保険が出てきています。孤独死後の居室の原状回復に必要な特殊清掃やリフォーム、また賃料値引き分の補償もあります。

#### ③見守り対応

有料サービスですが、「安否確認」を行うセンサー設置、そのほか「生活相談」、「掃除や洗濯、買い物代行などの生活支援サービス」の設定を行う。また医療機関・介護サービス事業者との提携、連携も必要になります。



## 相続相談コーナー

**Q. 相続対策が身近な問題になってきました。所有しているアパートも複数あり、これから家族間での話し合いもしていかないといけないのですが、注意点を教えてください。**

**A. これから考えていくのでしたら、まずは資産が“増えているか” “減っているか”を確認してみてはいかがでしょうか？**

### 資産が増えているのか、減っているのか？確認しましょう

これから相続を考える際に、ご家族の将来を考えたうえで大事なことの一つは、“資産が増えているのか”、“減っているのか”をきちんと把握して計画を立てることです。例えば資産が減る、というのはどういう状態かというと、



- ・なかなか入居が決まっておらず、現金が残らない
- ・物件がボロボロで、あと数年しか貸せないかもしれない。
- ・アパートの返済がうまく回らずに、手もとの現金で返済を補填している

というようなケースです。アパートの経営自体がうまく進んでいないと、相続対策自体もうまくいかなかったり、相続対策自体はできても、その後の引き継いだご家族が経営や資産の運用で苦しむケースが出るからです。

資産が増えているか、減っているか、の一番わかりやすい判断方法は、“預貯金が増えているか”です。節税対策や、ほかに有効な投資をしているオーナーの場合は例外もありますが、経営全体で現金がたまっている状態であれば、少なくとも将来引き継いだ方が困る可能性は少なくなります。



相続自体はご家族のお気持ちの問題と同時に、ご家族が今後も安心して暮らしていくための“資産戦略”です。ご自身の資産が“増えているか” “減っているか”わからない方は一度チェックしてみてはいかがでしょうか。

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、藤田

# 不動産ソリューションコーナー

## 手狭な不動産の有効活用。戸建て賃貸経営とは!?

すでに始めているオーナーもいらっしゃるかもしれません、空き地・空き家の活用、古くなった不動産の建て替え、などで賃貸用の一戸建て経営が投資の手段として一般的になってきました。オーナーの資産活用の選択肢を広げるべく、今一度、戸建て賃貸経営を整理してみたいと思います。



### 戸建て賃貸経営のオーナーメリットは！？

#### ① 収益性が高い

- ・希少価値が高いため、周辺家賃相場よりも高く家賃を設定することが可能。
- ・投資額も低く、投資対効果が良く、他の不動産投資商品よりも高利回り、高収益となる。

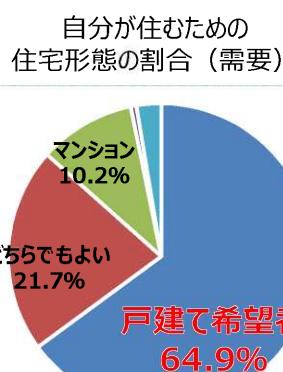
#### ② 節税対策・相続対策

- ・土地の固定資産税が1/6になり、都市計画税が1/3まで軽減される。
- ・相続税評価額が軽減される。
- ・マンションと異なり、分割相続も可能なので相続税対策としても活用できる。

#### ③ 変形地や狭小地、空き家もOK

- ・通常のアパートやマンションでは、25坪規模の土地では開発できない。
- ・現在も活用したくても出来ない小さい土地や空き家でも活用が可能。

大型の賃貸経営に苦手意識があつたり、できるだけ少額で資産を活用したい、比較的高利回りな活用をしたい、というオーナーに広まっているようです。



出展：平成30年土地白書・平成30年建築着工統計より 船井総合研究所作成

現在の賃貸マーケットは、アパート・マンションタイプが大半を占めており供給過多の状況になっている。実際には、戸建に住みたいと考えている人は多いが、供給が5.47%しかなく、供給が足りていない状況である。

また、戸建て賃貸を選ばれるオーナーが増えている要因の一つが、需要と供給のバランスです。

皆様ご存知かとは思いますが、左の表にもあるように、実は日本の賃貸市場の中では、戸建て賃貸に住みたいニーズ（需要）は多いものの、実際の建築・供給数はそこまで伸びていないのが現状です。また、戸建て賃貸を中心としたファミリー向け世帯については、“一度入居すると長く住む”という特徴もあります。これから賃貸経営を考えるオーナーにとって、一つの選択肢となるのではないでしょうか？

# 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  
賃貸管理部：TEL:052-698-2224 山下、金澤