神奈川県知事（13）第6800号

鴨居・東本郷周辺の賃貸オーナー様のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい

VOL 13

☆今月の注目ポイント☆
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

## ★今月の特集★


特集 1 お世話になります
管理物件入居率地域１番を目指して

特集 2 今月のトピックス
賃貸管理コーナー・業界ニュース
相続相談コーナー
不動産ソリューションコーナー



Presented by

有限会社三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL：045-931-1729
FAX：045-932-5529

㈲三枝商事 検索


発行：㈲三枝商事

# お世話になります

春風が頬に心地よい季節となりました。
皆様にはお元気でご活躍のこととお喜び申し上げます。
いつもお引き立てを賜り、まことにありがとうございます。

さて、私にとって３月はやはり「去る」でしたが、
皆様は如何でしたか、、、
桜も開花し、今年も早や４分の１が過ぎてしまいました。

４月１日に新元号「令和」の公表があり、何故か身の引き締まる思いがいたしました。

今はじめて「令和」とキーボードで打ったのですが、目で見ていた時、耳で聞いていた時よりも スゥーと自分の体に入り込んでいくような不思議な思いがしております。
支離滅裂な事を書いているような気がいたしますが、私的には、非常に気に入った元号です。

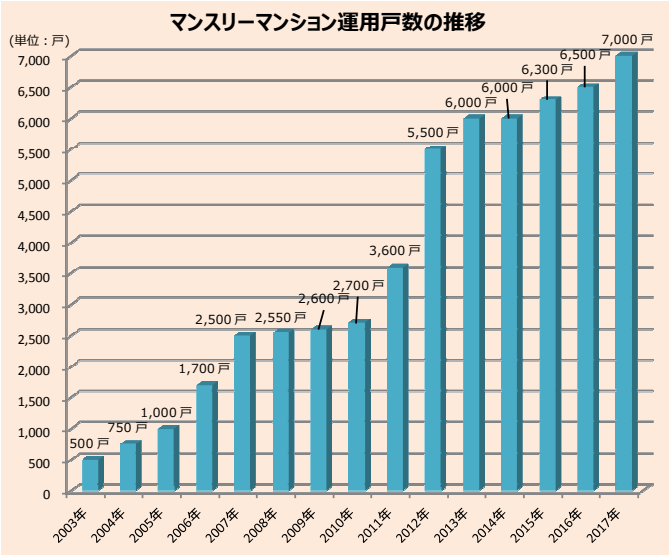
今月は、平成最後の月です。
たくさんのお部屋を決めて有終の美を飾りたいと思っております！
成約に向けて頑張って参りますので、よろしくお願い申し上げます。

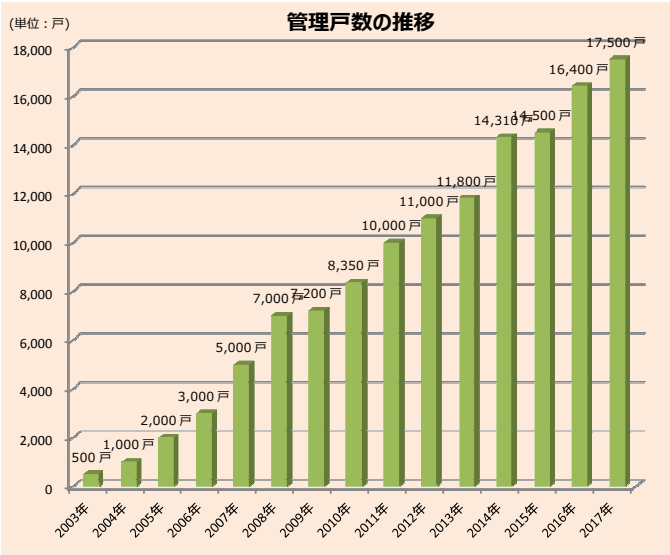
㈲三枝商事
代表　三枝　信之

「第４回鴨居 桜まつり」にて
平成３１年３月３０日

# 拡大するマンスリー市場

現在の賃貸市場において、空室対策はオーナー様にとって必須のものとなってきています。
そんな中、空室対策の一つとしてマンスリー物件の運営をはじめる企業が増えています。
下記はマンスリー業界の大手である株式会社リブマックスのデータですが、下図左記のグラフではマンスリー物件の戸数が2011年から2017年にかけて1.9倍、また下図右記のグラフでも管理戸数も1.7倍と伸び続けています。
マンスリーに限らずホテル簡易宿舎との兼ね合わせで取り組む企業もおり、賃貸だけでは埋まらない物件の様々な空室対策が注目されています。

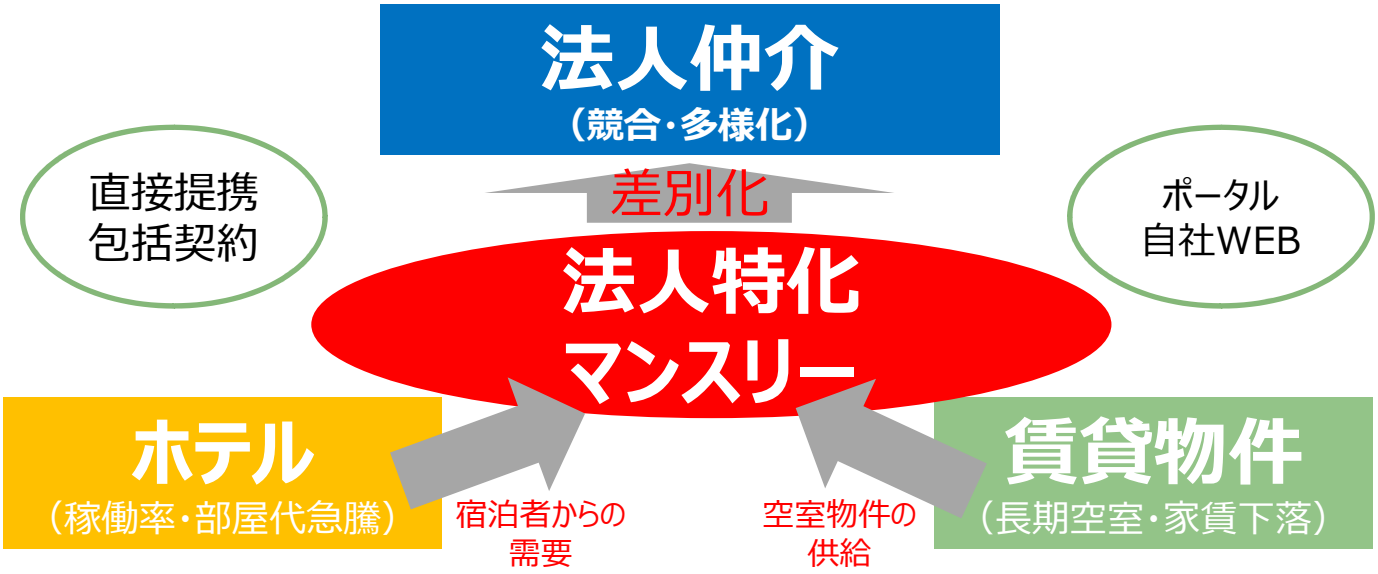



参照元：リブマックスHPより

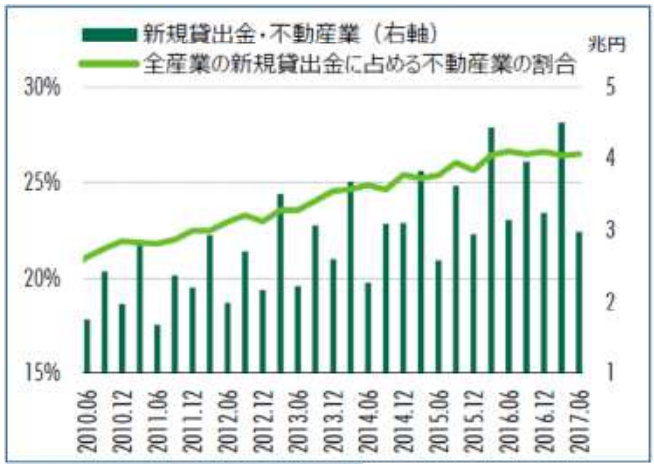
## 法人マンスリー需要の拡大

前ページでも述べたように、空室対策の一つとしてマンスリー物件が市場に増えています。
そうしたマンスリーの中でもより需要が拡大しているのが法人向けマンスリー物件で、原因として「景気好調・効率的な拠点展開による長期出張、長期研修、単身赴任の増加」が考えられます。
そのためエリアとしては首都圏・地方都市の法人マンスリー需要が伸びており、いわゆる需要超過が市場として起きています。
また下記の図のように増える法人マンスリー需要に伴って、大手社宅代行会社・大手不動産会社による固定化が進み、「一般における直接法人仲介の競合」が増えています。
このような市場動向からぜひ一度マンスリーを検討されてみてはいかがでしょうか。




## 激変する賃貸仲介・管理市場

2016年2月からマイナス金利によりサラリーマン投資家による不動産投資市場は広がりを見せていましたが、金融機関の貸止め施策によって一時的に需要の低下が見受けられました。
ただ下記の図のように「全産業における新規貸出金に占める不動産業の割合は増加傾向」であり、資産家・法人中心とした戦略的不動産投資は伸びる傾向にあると予測できます。
土地などの資産をお持ちの賃貸管理オーナーの皆様にとって、資産活用の点で金融機関の融資目線や金利動向はとても重要な問題だと思われます。
資産防衛の観点において新たな物件購入は一つの対策であるため、絶えず金利動向などの市場動向を抑えていくことが重要です。




注：割合は4四半期の移動平均値 出所：日本銀行

# 賃貸管理コーナー

賃貸管理部
二宮秀一

## 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、数多くある賃貸住宅を考えてみると、“氷山の一角”にすぎません。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されています。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す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 | | ・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 する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出）<br>・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）<br>・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 | 目視<br>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 | ・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） | 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<br>給湯管 | ・給水管の発錆により赤水が生じている状態<br>・水漏れが生じている状態 | 目視<br>流水 |
| | | | 配水管 | ・配水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認）<br>・水漏れが生じている状態 | 目視<br>流水 |
| | | 換気 | 換気ダクト | ・換気不良となっている状態 | 目視 |

**【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 | | ・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 する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出）<br>・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 | 目視<br>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 | ・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 | 目視 |
| | | | 屋外に面したサッシ等 | ・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<br>・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 | 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かと思われます。

**【既存建物取引時の情報提供の充実】**

①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。

②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。

③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　045-931-1729　担当：二宮秀一**

# 業界ニュース

㈱船井総合研究所
賃貸支援部
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、何に気をつけれ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っ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っ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の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が考えられます。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　045-931-1729　　担当：二宮秀一**

# 不動産ソリューションコーナー

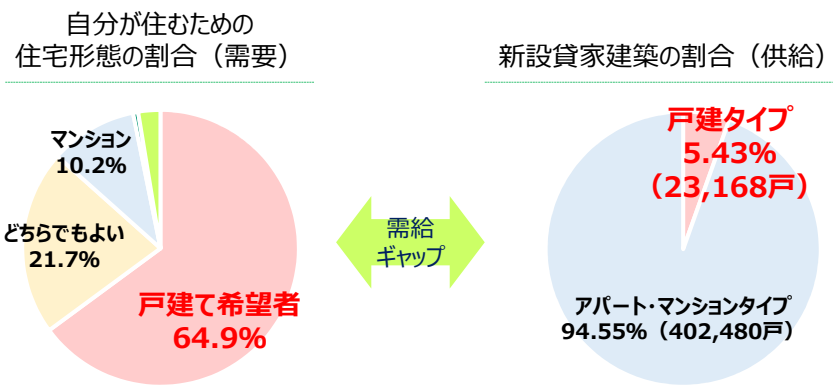
## 手狭な不動産の有効活用。戸建て賃貸経営とは!?

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が、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 | ② 節税対策・相続対策 | ③ 変形地や狭小地、空き家もOK |
|---|---|---|
| ・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。<br>・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。 | ・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。<br>・相続税評価額が軽減される。<br>・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。 | ・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。<br>・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ったり、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

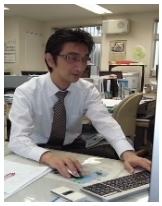
有限会社三枝商事

## 私たちは不動産を通じて
## 地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。

## 賃貸管理スタッフのご紹介

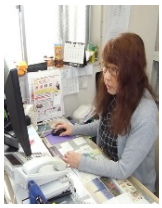
いつもお世話になっております！

三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Yosikazu

二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美
Kubota Mayumi

田谷 まみ子
Taya Mamiko

小林 優子
Kobayashi Yuko

酒井 慎介
Sakai Shinsuke



**営業時間** 朝９時００分～午後６時００分

**定休日** 水・第2.3火曜日

**三枝商事はオーナー様の資産運用のために**
**全社員の力を結集してトータルサポートいたします。**

## ●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：「ふれあい通信」事務局　担当：二宮秀一
TEL:045-931-1729　FAX:045-932-5529

㈲三枝商事　検索

発行：㈲三枝商事