

HARMONY

2015.11
vol.75
AUTUMN
WINTER

HARMONY

ハーモニー vol.75 AUTUMN WINTER

通巻:75号

発行:2015年11月15日



特集

繁忙期に向けて 手軽に短期間でできる物件価値向上作戦!

税理士さんお願いします!

消費税アップが、経営に及ぼす影響と対策

賃貸経営アラカルト

短期決戦の繁忙期に備え 入居者募集で遅れをとらないポイント!

(一財)住宅改良開発公社のネットワーク

公社事業、機構融資に関するお問い合わせは、
首都圏本部及び各支社で承っております。
お気軽にご相談ください。

札幌支社
営業地域/北海道
〒060-0002札幌市中央区北二条西3-1-8朝日生命ビル3階
☎011-221-6717 FAX011-221-7200

仙台支社
営業地域/青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
〒980-0013仙台市青葉区花京院1-1-20花京院スクエア16階
☎022-266-2941 FAX022-266-2926

名古屋支社
営業地域/岐阜県、愛知県、三重県、富山県、石川県、福井県
〒461-0004名古屋市東区葵3-15-31千種ニュータワービル9階
☎052-930-6821 FAX052-930-6824

大阪支社
営業地域/滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
〒541-0057大阪市中央区北久宝寺町2-5-9飛栄創建ビル7階
☎06-6245-5557 FAX06-6245-0379

広島支社
営業地域/鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
〒730-0014広島市中区上櫛町7-3コンフォートビル7階
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

福岡支社
営業地域/福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
〒810-0001福岡市中央区天神3-10-20KG天神ビル東3階
☎092-712-4401 FAX092-712-4403

本社・首都圏本部
営業地域/東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、沖縄県
本社・首都圏本部
〒102-0076東京都千代田区五番町14-1国際中正会館ビル3階
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418
水道橋受付センター
〒112-0004東京都文京区後楽1-2-9エー・ゼットキュービル1階
☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

高崎支社
営業地域/栃木県、群馬県、新潟県、長野県
〒370-0849高崎市八島町110-1アルエムソー高崎ビル2階
☎027-324-6171 FAX027-324-6172

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、
「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資(長期建設資金)」等を実施しております。
詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ (<http://www.jhf.go.jp>) をご覧ください。

融資制度の概要

- ◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資
省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資
- ◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資
- ◆まちづくり融資(長期建設資金)
住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

発行人 一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F 電話 03-3237-7411(代表)
<http://www.kairyokousya.or.jp>

企画・制作 株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
電話 03-3237-7515

繁忙期に向けて

手軽に短期間でできる物件価値向上作戦！

短期勝負の繁忙期に退去が発生した場合は、できるだけ素早く物件価値を高め入居募集をすることが重要です。しかし、物件の状況や予算などはまちまちで、物件価値を高める方法もひとつではありません。今回は、予算や工期などに応じた繁忙期に役立つ具体的なアイデアや留意点を考えてみます。

記事は、女性の視点で、数多くのリフォームも手がける(株)ユニ総合計画IC21事業部(<http://www.ic21.net>)、DIYの先駆けとして常に新たな価値を提案する(株)東急ハンズ、全国でホームセンターを展開しリフォームも手がける(株)LIXILビバ(ビバホーム)への取材を基に構成しています。

短期勝負の繁忙期後に空室を残さないために

繁忙期後に空室を残さないためには、退去した物件の価値を少しでも高め、速やかに入居募集を行うことが重要です。しかし、短期勝負の繁忙期は、物件価値の向上にかけられる工期が短く、物件により競争力や予算もまちまちです。今回は、物件の状態や工期、予算に応じて、

- ① クリーニング
- ② 小規模リフォーム
- ③ アイデア商品で見た目や機能性を高める

の3つに分類し、留意点や具体的なアイデアについて考えてみます。

クリーニングもやり方次第で物件価値に差が出る

繁忙期の退去では、クリーニングだけで済ませるケースも多くあります。ただし、クリーニングのやり方次第で、入居希望者の印象が変わってきます。

クリーニングの留意点

- ① 水回りと臭いが、クリーニングをする時の最重要ポイント。キッチンや浴室、トイレは、入居希望者が最も気にする所です。古くても、清潔感が感じられるよう細心の注意が必要です。「案外見落としがちなのが臭いです。空室が長くなると、配水管やエアコンなどから臭いがする場合

があります。内見時に臭いがすると、見た目以上に印象に残る場合があります。臭いについても確認してもらうことが大切です。」(IC21)

- ② 内見時に手が触れる所をキレイにする。

ワンポイント・アイデア

- 玄関マットやスリッパなどの小物で、入居者募集の写真や内見時の印象を高める。クリーニングで室内



※写真提供:IC21

ワンポイント・アイデア

● 梁やシールで個性を演出。

「壁のアクセントクロスに合わせ、梁にもカラークロスを貼ることで、アクセントクロスだけの空間とは違った印象に仕上げられます。また、クロスの上にタイル調のシールな

和室

どを貼るだけで、さらに印象が変わります。せつかくのアクセントクロスを入居者募集に役立てるには、更なるひと工夫も大切です。」(IC21)

一般的に人気が低いと思われるがちな和室。しかし、小さなお子様のいるご家族には、お子様をそのまま寝かせられ、ハイハイをしても安心ということから、和室を望まれる方もおられます。ただし、築年数の古い物件の和室は、インテリア的にどうしても古臭くなりがちで、入居者の家具や暮らしとマッチしにくいのが問題です。

ワンポイント・アイデア

● 襖や畳の縁(へり)を変えることで、今風の和室を演出。

「和室の壁紙や襖をモダンな和風調に変えるだけで、今風の空間になります。また、畳の表替えをする時に、畳の縁を今風の柄に変えると印象も変わります。また、縁を畳と同系色にすることで人気の



※写真提供:IC21

● 和室の押し入れは大きな魅力。(IC21)

奥行きが90cmもあり、床から天井までを収納として使える押し入れの収納力は、賃貸物件では非常に魅力です。しかし、そのままでは使いにくいところもあるので、上段には服がかけられるパイプをつけ、下段には市販の収納ボックスなどを置くなど、収納性をアップさせるための工夫も大切です。

ポイントを絞ったリフォームで予算と工期を節約

限られた工期と予算でリフォームをする時は、他の物件と差別化

できるよう、ポイントを絞ったリフォームをすることも、ひとつの方法です。入居希望者の興味を引く、リフォームのアイデアや留意点を紹介します。

アクセントクロス

壁面の一部に異なる色のクロスを貼る「アクセントクロス」を施す物件が増え、それだけでは以前



※写真提供:IC21





※写真提供:IC21

洗面化粧台
洗面化粧台は、キッチンや浴室に比べ安価に交換できる水回り設備です。デザイン性の優れた洗面化粧台に変えることで、他物件との差別化になります。

ワンポイント・アイデア
●置き型ボウルの洗面化粧台で、憧れを刺激する。
「ホテルのようなイメージの置き型ボウルの洗面化粧台は、若い方に人気が高い設備です。費用は一般的な一体型洗面化粧台に比べ1.5倍ほど高くなりますが、他物件との差別化を図るには有効です。洗面化粧台は、キッチンと同様に女性が気にするポイントなので、デザイン性も考慮して選ぶことが大切だと感じています。」(IC21)



※写真提供:東急ハンズ

ウォールステッカー
「壁に貼ってはがせる、ウォールステッカーは、よく売れている人気商品です。色や柄も様々で、貼るだけで黒板や鏡として使えるも

予算も工期も余裕がない場合は、市販のアイデア商品を使い、物件価値を高めるのもひとつの方法です。人気のアイテムを紹介しています。」(東急ハンズ)

DIYでおしゃれにカスタマイズ
「部屋のインテリアや収納などを、ご自身でカスタマイズするDIY女子が雑誌などで取り上げられた影響もあり、女性でもDIYを楽しまれる方が増えています。また、インテリアや収納などに関するアイデア商品もたくさん発売されています。」(東急ハンズ)



※写真提供:東急ハンズ

収納グッズ
壁などに取り付けられる棚やフックも、おしゃれなものを選ぶ

収納グッズ



※写真提供:東急ハンズ

スイッチカバー
スイッチカバーも多彩な色柄が揃っています。壁をアクセントクロスに変えた時に、色柄に合わせてスイッチカバーをコーディネートすれば、印象はさらに高まります。

スイッチカバー

のがあります。また、壁紙の汚れを隠し、おしゃれにできるので、DIYの入門編として買われる方も多いです。」(東急ハンズ)

ダイノックシートも取手も多彩な色柄が用意されています。



※写真提供:LIXILビバ(ビバホーム)



※写真提供:東急ハンズ



※写真提供:IC21

扉色に合わせて、取手も変えれば印象はさらに変わる。
扉の色柄に合わせて、取手も付け替えることで、印象は大きく変わります。種類も豊富で個性を際立たせることができます。こういった細やかな配慮が、内見時の印象を左右します。

ワンポイント・アイデア
●扉色に合わせて、取手も変えれば印象はさらに変わる。

は、壁紙と同様にそれなりの技量が必要で、業者さん選びも大切なポイントです。」(ビバホーム)

お詫びと訂正
前号のvol.74(2015年7月号)の5ページの上から3段目の浴室リフォームの写真(アクセントシート、シャワー水栓、ワイドミラー等)提供は、(株)ハウスメイトパートナーズの誤りでした。
お詫びして訂正いたします。

限られた予算や工期でも、物件価値を高めることは可能です。管理会社に相談したり、お店に見に行くなど、オーナーご自身が行動を起こすことが、繁忙期後に空室を残さない第一歩です。



※写真提供:東急ハンズ

ことで内見時などに目を引き、収納性のアピールにも繋がります。また、有孔ボードを壁に取り付け、入居者が自由にフックなどを購入し、使いやすくアレンジしてもらうこともひとつの方法です。



※写真提供:IC21

対面キッチン風に。
「対面キッチンは、小さなお子様のおられる方を筆頭に、幅広い方々に人気ですが、対面キッチンにするには費用的にも大変です。そこで、壁付けキッチンはそのままで、新たにカウンターテーブルを設け、対面キッチン風のレイアウトにすることで、入居希望者の反応は大きく変わってきます。」(IC21)

賃貸物件に少ないキッチンパネルやタイル調シールも有効。
キッチンの前面に、キッチンパネルやタイル調シールが貼られた物件は、女性に人気があり、賃貸物件では少ないため他物件との差別化にも役立ちます。

カウンターテーブルで、対面キッチン風に。

賃貸住宅では、収納が少なかりがちです。しかし、限られた居室スペースを削り、収納スペースを増やすことは困難です。そこで、生活では使っていない空間の上部を収納として活用することで、生活スペースを削ぐことなく収納量を増やすことができます。

収納

賃貸住宅では、収納が少なかりがちです。しかし、限られた居室スペースを削り、収納スペースを増やすことは困難です。そこで、生活では使っていない空間の上部を収納として活用することで、生活スペースを削ぐことなく収納量を増やすことができます。

ワンポイント・アイデア

●ベッドの足元上部に収納を設け、生活&収納スペースを確保。
「ベッドの足元の上は、普段の暮らしでは使わないスペースです。そのデッドスペースに収納キャビネットを新たに取り付けることで、今まで通りの生活スペースで収納量を増やすことができます。しかし、写真では、逆に収納下が無駄で使いにくいスペースのような印象を与えてしまいます。そのために、実際にベッドを置いたイラストを作成し、入居者募集や内見時に使うことで、プランの意図や使い勝手が伝わるようにしています。」(IC21)



※写真提供:IC21

キッチン

物件選びでキッチンは、女性が最も気にかける所の一つです。しかし、新しく入れ替えるには費用も時間もかかります。その場合は、キッチンの扉に、ダイノックシートと呼ばれる印刷化粧フィルムを貼ることで、古いキッチンでも印象を変え清潔感のあるキッチンを演出することができます。

「ダイノックシートは、木目調など色柄も豊富で、イメージに合わせ選ぶことができます。ただし、キレイで長持ちするように貼るに

ベッドの足元を使い収納量アップ。家具を配置したイラストで、無駄のない収納性をアピール。

消費税アップが、経営に及ぼす影響と対策

消費税の増税まで、あと1年と4カ月。
賃貸経営を取り巻く環境は必ずしも楽観できるものではありません。
この機会にご自身の賃貸経営の現状と今後のあり方を確認し、
適切な対策を講じることが、安定した賃貸経営を維持する上で不可欠です。



渡邊浩滋 プロフィール
税理士・司法書士
渡邊浩滋総合事務所の代表で、賃貸経営に特化した、税金と法律の専門家。自身も5棟86戸のオーナーとして、経験に基づき多くの大家さんの相談にのる。
一般社団法人 大家さんの道しるべ代表、行動する大家さんの会のスタッフも務める。

消費税アップを控え、素早い対応が安定経営につながる

消費税率の10%への引き上げが、当初の予定である2015年10月から2017年4月に、1年半延期することが参院本会議で決まりました。消費税率が10%にアップするまで1年4カ月以上もあり、「なぜ、今消費税の話なのか?」と、疑問に思われるオーナーさんもおられるかもしれません。
しかし、消費税アップが賃貸経営に与える影響、準備や対策にかかる時間を考えると、1年4カ月という期間は、決して余裕があるわけではありません。
今回は、来る消費税アップに備え、留意点を整理します。

消費税アップでコストが増え収益が損なわれる

ご存知の方も多いと思いますが、一般の事業と賃貸経営では、消費税に対する状況が異なります。まず、その点を再確認します。
● **住宅の家賃は非課税のため、消費税アップ後も家賃収入は現状のままで変わりません。**
● **一方、管理費や修繕費などの経費には消費税がかかり、増税分だけ経費がアップします。**
一般の事業では、販売する商品にも消費税がかかるのに対し、賃貸経営では、家賃は非課税のため、現状のままでは利益は減少します。また、家賃を上げることは現実問題として困難です。

大規模修繕・リフォームは消費税を踏まえ計画的に行う

まず考えなければならないのが、経費の中でも金額の大きい大規模修繕やリフォームです。2%の消費税アップは、決して少ない金額ではありません。空室対策として不可欠な大規模修繕やリフォームを行う上での留意点を整理します。【図1】の消費税増税のスケジュールとポイントを参考にお読みください。
● **修繕&リフォームのポイント①**
大規模修繕やリフォームが必要な物件は、増税前に行うことで経費を抑える。
まず、物件の状況を確認。修繕やリフォームの必要性の有無を、今すぐ検討してください。

修繕&リフォームのポイント②

請負契約を2016年9月30日までに結んだものについては、引き渡しが増税後の2017年4月1日以降であっても、消費税率は従来通りの8%となります。
工期にかかる大規模な修繕やリフォームは、9月30日までに請負契約を締結することが重要です。

修繕&リフォームのポイント③

増税前の駆け込み需要を考え、早めの対応が必要。
消費税の増税前には、修繕やリフォームの駆け込み需要が発生し、人手不足などから、費用の上昇や工期が長くなるのが考えられます。駆け込み需要を見越し、早めに依頼することが大切です。

修繕&リフォームのポイント④

見積もりの金額や内容のチェックをシビアに行い、無駄を削減する。
一般の事業では経費を削減するため、仕入値の見直しや無駄な支出を削減することは当たり前です。リフォーム費用などの経費について、見積もりが適正であるかを確

消費税増税前は賃貸経営を見直す絶好の機会

消費税アップを機に今一度、収支計画やキャッシュフロー（収入や支出などのお金の流れ）など、お金の面から経営状態を確認することが大切です。これは、安定した経営を持続させる上で、経費の削減とともに大事なことです。
● **経営状態の確認ポイント①**
収支計画は、賃貸住宅を建てるためではなく、賃貸経営を持続させるための指標です。だからこそ、消費税アップ前の確認が大切なります。

今回の増税は2%ですが、消費税率が5%だった頃と比べると経費は5%もアップしています。

【図2】消費税率と築年数の関係

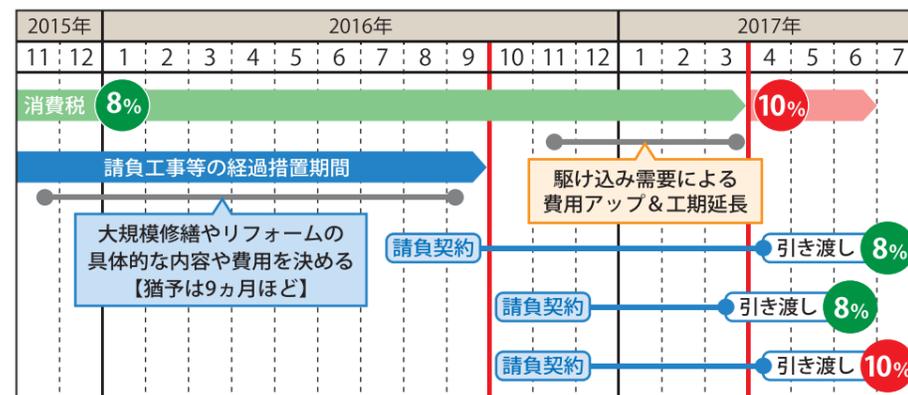
年別消費税	税率	目安築年数
1989年 (平成元年)	4月1日以降	26年~17年
1997年 (平成9年)		18年~2年
2014年 (平成26年)		1年半~
2017年 (平成29年)		

2014年4月1日より前に建てられた賃貸物件では、収支計画の経費などの支出が消費税率5%で計算されているかもしれません。収支計画を現状に合わせて修正しなければなりません。(消費税率と築年数については【図2】を参照)
多くのオーナーは、確定申告に比べ収支計画やキャッシュフローをあまり気にされません。安定した経営を持続させるには、現状のお金の流れを知り、適正な使い方をすることが不可欠です。

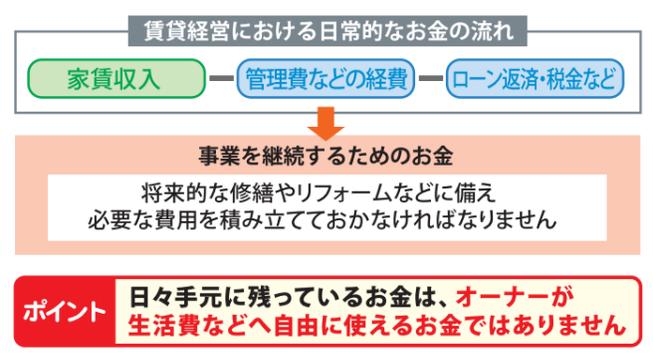
経営状態の確認ポイント②

家賃収入から、経費・ローン返済・税金を引いたお金は、生活費ではありません。
今の賃貸経営は、感覚だけでな

【図1】消費税増税のスケジュールとポイント



【図3】賃貸経営に関わるお金の考え方



んとかなる市場ではありません。危機意識を持って、具体的なお金の流れを確認し、計画的に管理することが必要です。まずは、事業を継続するために必要なお金を確保することが大切です。(【図3】)

消費税増税を控えたこの時期は、賃貸経営の状態を見直す絶好の機会です。すぐにでもパートナーである管理会社や税理士などの専門家とも相談し、将来を見据えた対策を講じることがお勧めします。

税理士さんお願いします!

短期決戦の繁忙期に備え 入居者募集で遅れをとらないポイント！

新年度に向け、入居希望者とともに退去も増える繁忙期が始まろうとしています。この時期に、適切な入居者募集を行い空室を残さないことが重要です。今回はスマートフォンが普及するなか、物件検索サイトをうまく活用し、契約を勝ち取るためのポイントを再確認します。

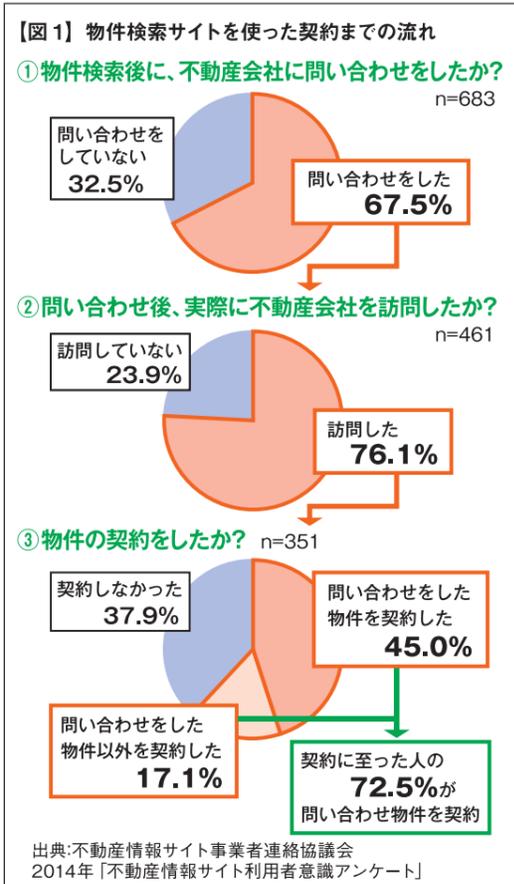
空室を残さない最大のポイントは物件検索サイトで興味を引くこと

入居者募集は、今や物件検索サイトをなくして考えられません。まず、入居希望者が物件検索サイトを使い、どのように物件を決めているか、不動産情報サイトの利用者アンケートから考えてみます

【図1】

- ① 物件検索後に、7割強の人が不動産会社に問い合わせをしている。
- ② 問い合わせをした人の8割強が、不動産会社を訪問している。
- ③ 訪問をした人の6割強が契約に至り、契約をした人の7割強が問い合わせをした物件を契約している。

もう少し細かく分析すると、物件検索サイトを通じ、不動産会社に問い合わせした人の、二人に一人(47.3%)が実際に契約に至り、三人に一人(34.3%)が、問い合わせをした物件を契約していることが分かります。



これらのアンケート結果から、物件検索サイトで入居希望者の興味を引き、問い合わせに繋げることの重要性が分かります。

ポイントは、物件に関する写真や特長コメントです。特に電車などの移動中に見ることの多いスマートフォンでは、直感的にお気に入り物件を見つけられる写真の重要性が、ますます高まっています。これらの留意点を整理します。

- 写真の留意点
写真点数が少ないと、物件一覧から物件詳細へ誘導することは困難です。
- 写真点数が多すぎて、明るくキレイな写真でなければ、問い合わせには繋がりません。
- 周辺の競合物件との違いや周辺環境などユーザーが知りたい写真を載せることが重要です。
- 物件特長コメントの留意点
物件特長などのコメントが掲載されている物件の方が、物件詳細の閲覧率が高くなります。(物件検索サイトにより、コメント欄がない場合があります)
- 入居希望者が知りたい、物件や周辺環境の優位点を的確に訴求することが重要です。(地域特性や入居者ニーズを把握している、地域の仲介会社の意見を参考にすることも大切です)

最後に、スマートフォンならではのポイントを紹介しましょう。スマートフォンではGPSの位置情報を活用し、外出先から物件検索を行い、地図上に周辺の物件を表示する機能があります。この機能を使い、内見現場などで周辺の気になる物件を探し、そのまま見に行かれる方もいるようです。

写真やコメントで直感的に物件特長を訴求し差別化を図る物件検索サイトは、スマートフォンの普及により、若い世代でスマートフォンからのアクセスが多く、全体としても年々右肩上がりに増えています。しかし、パソコンを使った物件検索が減っている訳ではありません。利用者はスマートフォンとパソコンの特性を踏まえ、利用シーンにより使い分けているようです。

スマートフォン
持ち歩きができ、いつでも、どこでも使えるので、移動時間などの空き時間に、お気に入りの物件の目星をつける方が多い様です。

パソコン
画面が大きく、自宅などでじっくりと気になる物件の条件など、細部を見比べるのに適しています。ただし、スマートフォンとパソコンで利用シーンが異なっても、問い合わせに繋げるポイントは、さほど違う訳ではありません。

留意点
ご自身の物件が、地図上に正確に表示されているか確認することが大切です。(位置情報の登録ミスなどで、地図上の位置がずれる場合があります)

留意点
スマートフォンでは、気になる物件への問い合わせは、物件画面からそのまま電話が掛けられるので、電話での問い合わせが多くなります。(パソコンではメールでの問い合わせが中心)

【図2】物件検索サイトに掲載する「写真&特長コメント」チェックポイント
最寄り駅や駅からの距離、家賃などの基本条件で絞り込んだ物件一覧から、物件詳細の閲覧に誘導し、問い合わせに繋げるポイントは「写真」と「物件特長コメント」

物件特長コメント
※物件検索サイトにより、コメント欄がない場合があります。

- 物件特長などのコメント欄は活用していますか。
- 想定している入居者の興味を引く特長コメントですか。(具体的な物件や周辺環境の特長など)
- 周辺競合物件との差別化ができていますか。

写真

- 写真点数が多いですか。
- 掲載写真は、明るくキレイに撮られていますか。
- 周辺競合物件との違いなどの特長が伝わっていますか。
- 周辺の利便施設や公園などの利便性が伝わる写真が掲載されていますか。

スマートフォンではGPSの位置情報を活用し、外出先から物件検索を行い、地図上に周辺の物件を表示する機能があります。この機能を使い、内見現場などで周辺の気になる物件を探し、そのまま見に行かれる方もいるようです。

最後に、スマートフォンならではのポイントを紹介しましょう。スマートフォンではGPSの位置情報を活用し、外出先から物件検索を行い、地図上に周辺の物件を表示する機能があります。この機能を使い、内見現場などで周辺の気になる物件を探し、そのまま見に行かれる方もいるようです。

プライベートや住み心地にこだわった 3棟の2階建て14戸のファミリー向け賃貸住宅



三重県伊勢市
古川さんご夫妻

**受け継いだ田んぼを守りながら
次の世代につなげる賃貸経営**

伊勢神宮のお膝元。工業団地にほど近く、のどかさも残る住宅地に建つ上品でぬくもりを感じられる外観が印象的な、3棟の2階建てファミリー向け賃貸住宅。歩道からの視線に配慮した玄関アプローチや充実の収納など、住む人の気持ちで考えられたプランには、長年この地に暮らしてこられたオーナーご夫妻の優しさや気配りが感じられます。

**住む人の気持ちになった
細やかな気配りが魅力を高める**

伊勢神宮のお膝元、伊勢市駅からバス・徒歩で20分。工業団地へつながる2車線道路沿いに建つ3棟の2階建て賃貸住宅が、フロイデA・B・Cです。オーナーの古川さんご夫妻は、退職を機にご主人を中心とした田んぼで稲作を行われています。



ファミリー層を意識した、上品なぬくもりが感じられる外観

ご夫妻は、今回のフロイデA・B・Cを建てる前にも、平成25年と26年に周りに住宅が建ち休耕地となっていた土地に、2棟の賃貸住宅を建てられています。

「休耕地でも、周りの住宅の事を考えると草刈りなどを行わなければならず、稲作をしている所より、逆に管理は大変で困っていました。そんな時に大東建託さんの営業の方から、賃貸住宅の提案があり、稲作も続けながら土地も継承するために賃貸住宅の建設を決めました。また、営業の方の人柄もよく信頼でき、建設から管理運営まで

をお願いできることも、賃貸住宅の建設を決めた理由の一つです。」
(古川さん)

「今回の土地では、稲作を行っていたので、大東建託さんの提案を見るまでは、建てる気は正直ありませんでした。しかし、田んぼとしては狭く砂地で適地ではないこと、工業団地に近く、小学校も建つという話もあることから、将来のことも考え決断しました。」と当時を振り返る古川さん。小さな頃から稲作をするご両親の姿から、稲作の大変さを知る奥様も賛成されたとのこと。

**日々の管理に気をかける
それは稲作も賃貸経営も同じ**

「結婚した当時は、まさか賃貸住宅を建てるとは想像もしていませんでしたし正直、不安もありました。ただ、今回の物件の見学会に、初めてお嫁さんと孫が来てくれたころに住みたいと、はしゃいでいるのを見た時は嬉しかったです。」と笑顔で振り返られる奥様。



1階 1LDKタイプ

洋室 6.1帖
LDK 13.0帖
バルコニー

2階 2LDKタイプ

洋室2 6.2帖
洋室1 6.0帖
LDK 11.2帖
バルコニー

ファミリーに人気の対面キッチン(1)とゆったり浴室(2)

建物と歩道が近く、小学校ができれば人通りも増えるので、道路からの視線が気にならないようにお願いしました。そんなご主人の要望を受け、玄関へのアプローチに、あえて3段の階段を設け建物の高さを上げることで、歩道から直接室内を覗けないようにプランを変更。

さらに、自動車が移動手段の中心である地域特性を踏まえ、1住戸に2台の駐車場を確保。細長い敷地特性を逆手に取り、3棟を挟む形で2箇所の駐車場を設けることで、どの部屋からも駐車場が使いやすいように配慮されています。

また、ファミリーを意識し、できるだけ多くの収納を確保。設備面でも対面キッチンやゆったりサイズの浴室、2重サッシを採用するなど、安定した入居者確保に備えた、細やかな配慮がされています。

「管理も大東建託さんに一括借上でお願ひし、管理報告もいただいています。しかし、安定した賃貸経営をするには管理が非常に大切なので、田んぼや買物の帰りなどに、少し遠回りをして見に行くようにしています。機構融資を選んだのも、長期固定金利で信頼でき長期的な安定経営につながる考えたからです。」と語るご主人。稲作を通じ、手間をかける育てる大切さとご苦労を知ること妻らしく、長期的な視点に立った地道な賃貸経営の大切さを感じることができました。

**創立60周年記念
「賃貸経営ガイドブック」を
抽選で20名にプレゼント!**

(一財)住宅改良開発公社は、本年12月に創立60周年を迎えることとなりました。これも一重にご利用いただきました皆様方のご支援の賜物であり、この場をお借りし御礼申し上げます。

感謝の意も込めまして、創立60周年記念事業の一環として作成しました「賃貸経営ガイドブック」を、抽選で20名の読者にプレゼントいたします。

ご希望される読者は、備え付けのハガキでプレゼント希望の旨を記載しご応募ください。

当選者の発表は、賃貸経営ガイドブックの発送をもって代えさせていただきます。

「具体的な計画は、専門家である大東建託さんにお任せしました。しかし、入居される方が住みやすい物件を建てるのが、将来的な安心にもつながると考え、自分たちなりの意見を言って、取り入れてもらいました。最も気になったのが道路からの視線です。

あえて玄関へのアプローチに3段の階段を設け、歩道からの視線にも配慮

- フロイデA棟・B棟・C棟
- 大東建託株式会社 設計・施工
 - 敷地面積/1,451.35㎡
 - 平成27年5月竣工
 - 2×4 地上2階建 3棟、賃貸住宅14戸、駐車場28台(敷地内)
 - 2LDK 7戸/57.64㎡ 1LDK 7戸/45.77㎡
 - JR 東海・参宮線、近畿日本鉄道・山田線「伊勢市」駅 バス・徒歩20分
 - TVモニター付インターホン、対面システムキッチン、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄暖房便座、エアコン2基