

HARMONY

2016.3
vol.76
SPRING

HARMONY
ハーモニー
vol.76 SPRING

通巻:76号 発行:2016年3月15日

特 集

『少しでも長く住んでもらうため』のオーナーの心得

賃貸経営アラカルト

周辺物件とは一味違う、独自の入居者サービスとは!

税理士さんお願いします!

マイナンバーの基礎知識 Q & A



(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。

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広島市中区上幟町7-3コンフォート幟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

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

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エーゼットキュウビル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アールエムツー高崎ビル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

『少しでも長く住んでもらいため』のオーナーの心得

最も入退去が多い繁忙期の時も越え、入居者が決まり一安心されているオーナーも多いと思います。

しかし、入居後が本当の意味での賃貸経営の始まりです。原状回復や入居者募集に費用をかけ、ようやく決まった入居者に少しでも長く住んでもらうことが重要です。

オーナーとしてできることや注意点について考えてみます。

心地よく住める環境づくりがオーナーの大切な役割

入居者を決めるまでには、原状回復や入居者募集など多くの費用と労力が費やされています。だからこそ、『入居者に少しでも長く住んでもらう』ことが重要です。

『入居者に少しでも長く住んでもらう』ために、オーナーとして心掛けるべきポイントは

①入居者が、心地よく暮らせる物件管理を行う。

②入居者とのトラブルを極力減らし、トラブル対応で不満を残さない。

今回は物件管理とトラブルの留意点について考えてみます。

キレイで心地よい清掃が長く住んでもらうための基本

入居者に、心地よく住んでもらうためには、日々の物件管理が非常に重要です。家賃や立地、間取りが気に入っていても、清掃や管理のやり方次第で、入居期間にも差が出ます。

「賃貸物件は、分譲に比べ入居者様の入れ替わりが多く、内見などで多くの方が訪れます。だからこそ物件管理の中でも、日々の清掃業務が、非常に大切になります。」

まずは、物件管理の基本となる清掃業務におけるポイントを整理します。

日常清掃のポイント① できれば日常清掃は、

「部屋数が少なく管理人が常駐している物件では、ゴミの分別ができるいない場合が多く、そのままゴミを収集してもらえないま

す。また、掲示板以外に駐車禁止など屋外の掲示物も劣化などないか、注意を払うように指導しています。」（日本ハウズイング）

その他にも期限を過ぎたお知らせが残っているなど、掲示物の管理がずさんな物件は、清掃スタッフと管理会社の連携に問題がある

掲示物の管理です。

「掲示物は、基本的に手書きではなく、美観を損ねないようパソコンで作成したものを使用しています。また、掲示板以外に駐車禁止など屋外の掲示物も劣化などないか、注意を払うように指導しています。」（日本ハウズイング）

その他にも期限を過ぎたお知らせが残っているなど、掲示物の管理がずさんな物件は、清掃スタッフと管理会社の連携に問題がある

場合があるので注意が必要です。
⑤ 入居者へのアピールになる。

その他にも、植栽の枯れや雑草、駐輪場などの骨組みの上部など、細やかな気配りが必要です。

ゴミ置場のチェックポイント

- 分別ゴミの表示が手書きで、美観を損ねていないか。



※写真提供:日本ハウズイング

- 床や BOX はキレイか。生ゴミなどの臭いが残っていないか。



※写真提供:日本ハウズイング

日常清掃のポイント③ エントランスは建物の顔、だからこそ細心の注意が必要

エントランス周りのチェックポイント

- ドアやガラスに手垢や埃などが残っていないか。
- オートドア操作盤に、手垢や埃などが残っていないか。



- オートドアなどの溝に砂埃が堆積していないか。



※写真提供:日本ハウズイング

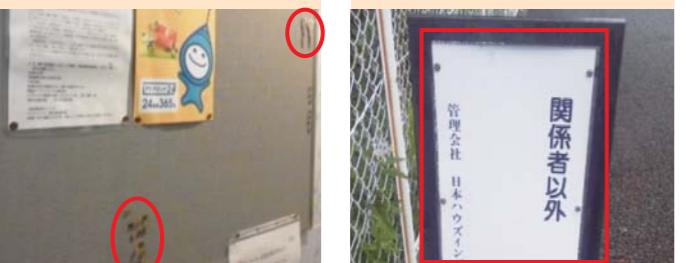
入居者が毎日使うとともに、内見に訪れる入居希望者が最初に目に見るエントランス(玄関ホール)は、建物の顔です。日常清掃においても、常に細心の注意が必要です。

思いのほか見落としがちなのが、掲示物の貼り方と管理を見れば、物件管理への気遣いが分かる。

日常清掃のポイント④ 掲示物の貼り方と管理を見れば、

掲示物のチェックポイント

- 古い掲示物や画鋲が放置されていないか。
- 鍵等の落とし物が長期間放置されていないか。



※写真提供:日本ハウズイング

- 文字が薄くなっていないか。剥がれや破損はないか。



※写真提供:日本ハウズイング

入居される方が、水道などの開栓時に触れるパイプスペース内のバルブも忘れず清掃

清掃業務には、入居者に対する気配りが感じられることが大切です。



日常清掃のポイント⑤ 入居される方が、水道などの開

栓時に触れるパイプスペース内のバルブも忘れず清掃

清掃業務には、入居者に対する



※写真提供:日本ハウズイング

ん。日常清掃をゴミ収集時間に合わせることで、収集前に清掃スタッフが、ゴミの分別状況を確認し、整理を行います。更にゴミ収集後の清掃を行なうようにしています。

（日本ハウズイング）

ゴミ置場をキレイに保てば、ゴミ出しのマナーも向上する。

「ゴミ置場の清掃は、お子様一人でも、お母さんが安心してゴミを捨てに行かせる事の出来るレベルを基本に行っています。ゴミ置場に生ゴミの汁や臭いが残つていると、手で触るのも嫌になり、入口からゴミ袋を放り投げるなど、ゴミ出しのマナーも悪くなります。

記事は、全国で分譲マンション・賃貸マンション・オフィスビルなど多くの物件管理を手掛ける日本ハウズイング（株）と入居者・家主（所有者）・管理会社からのトラブル相談も行う公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会（日管協）の総合研究所の取材を基に構成しています。

※写真提供:日本ハウズイング

逆にゴミ置場が隅々までキレイで、嫌な臭いもなく、カゴなども整理されていると、ゴミ捨ても丁寧になります。ゴミ置場の清潔さは、ゴミ捨てのマナーを向上させる効果もあります。（日本ハウズイング）

目につく所はもちろん、手が触れる所の手垢や指紋、埃が溜まりやすい溝など、細かな部分にこだわることが大切です。

「部屋数が少なく管理人が常駐している物件では、ゴミの分別ができるない場合が多く、そのままゴミを収集してもらえないままでゴミを捨てる事の出来るレベルを基本に行っています。ゴミ置場に生ゴミの汁や臭いが残つていると、手で触るのも嫌になり、入口からゴミ袋を放り投げるなど、ゴミ出しのマナーも悪くなります。

日常清掃のポイント⑥

入居者好感度を高める。

入居者と出会うことの多い、清掃スタッフだからこそ良い印象を与えることが大切です。

●できるだけ制服を着用するか、腕章を巻くなど、清掃スタッフと分かる服装で作業を行う。

印象も良く、不審者に間違われることもありません。

●入居者に対しては、笑顔で挨拶を行う。

「ただし、賃貸物件の場合、大声で挨拶をしても逆に嫌われることがあるので、威圧感を与えないよう声の出し方にも配慮していましょう。清掃スタッフの振る舞いや言動は常に見られているので、細心の注意が必要です。」（日本ハウズイング）

印象も良く、不審者に間違われることもありません。

●入居者に対しては、笑顔で挨拶を行なう。

「声で挨拶をしても逆に嫌われることがあるので、威圧感を与えないよう声の出し方にも配慮していましょう。清掃スタッフの振る舞いや言動は常に見られているので、細心の注意が必要です。」（日本ハウズイング）

入居者やオーナーが困った時こそ管理会社の能力が試される

「日頃、管理会社は空気のようないます。ただ、入居者様やオーナー

存在でなければいけないと考えて

いる。また、入居者様やオーナー

が困っている時には、素早く的

確な対応が求められます。困った

時の対応で、信頼関係が築ければ、

入居期間も自然と長くなります。」

（日本ハウズイング）

その意味で、物件の不具合など

に対する緊急対応や、更新に伴う

退去予防は、管理会社として重要

な業務です。

●入居者対応のポイント①

緊急対応は迅速な対応とともに

途中経過の連絡が大切

建物に不具合が生じた場合は、

素早い対応が不可欠です。しかし、

人員確保などの問題ですぐに対応

できない場合もあります。

●時間かかる緊急対応は、定期的に途中経過を連絡する。

建物に不具合が生じた場合は、現

場に到着する目処がつかない場合、現

少なくとも2時間おきに連絡を入

地よいと感じる住環境を保つこと

です。ご自身の物件が、心地よい

環境になつてているか、自分の目で

確認されることも大切です。

満が残りにくくなります。

●入居希望者への約束は、

期限などを決め文書化

修理や交換など契約に関わること

とは口約束ではなく、期限や費用負担などを明確にして文書化。入

居者に手渡すことが基本です。

●騒音や臭いのトラブル

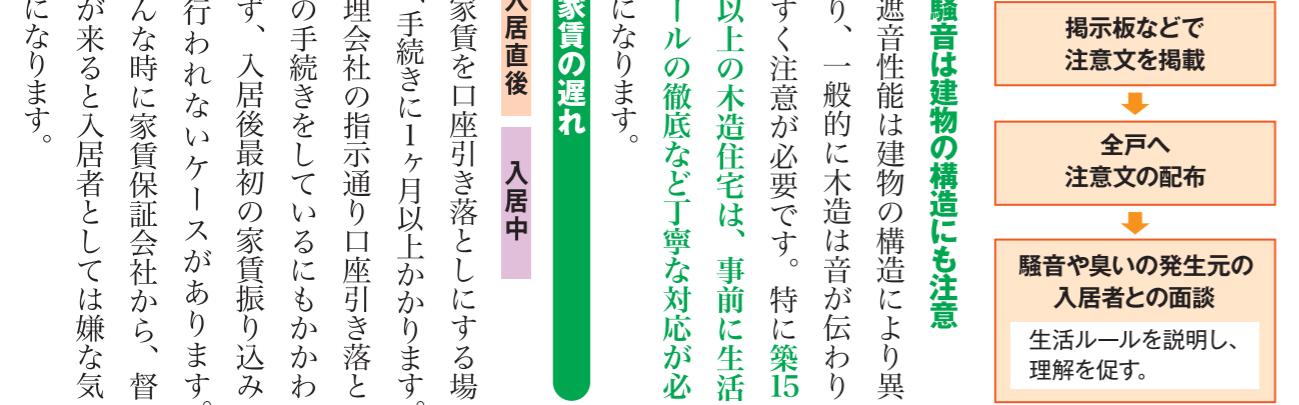
上下階からの『音』やベランダ越しのタバコの『臭い』は、実際

に住んでみないと分かりません。

そのため、新たに入居者が変わった時に『騒音』や『臭い』に関するトラブルが多く発生します。

●対処方法

【図1】注意喚起手順



れることで、待たされているとい

うストレスは軽減できます。

入居者対応のポイント②

●更新前に設備の刷新を検討

「入居期間の長い方には、更新の

チャンスと考えることが大切です。

更新前は、長く住んでいた大

きな提案が解約を防ぐ。

更新前の長い間の長い方には、更新の

チャンスと考えることが大切です。

更新前は、長く住んでいた大

きな提案が解約を防ぐ。

●更新前に設備の刷新を検討

更新前は、長く住んでいた大

きな提案が解約を防ぐ。

賃主の債務不履行

内見時などに入居希望者に、古

くなった設備を入れ居までに交換す

るなどの約束をして契約（債務）。

その約束が期限までに実行されな

いために起こるトラブルです。

対処方法

●素早い対応で不満を和らげる。

約束が守られていない時は、謝

罪と素早い対応で誠意を見せるし

かありません。しかし、本当に大

切なことは、債務不履行を起こさ

ないための対策です。

事前点検と完了確認を

●オーナーの責任で確実に行う。

入居者募集に際し、エアコンや

温水洗浄便座などの設備が正常に

作動するか点検・試運転を必ず行

います。更に、修理や交換を行つ

た場合は、完了後の作動確認を行つ

ることもトラブルを防ぐ上で重要

です。

しかし、ガス栓は退去後に止め

られている場合が多く、ガス機器

の点検・試運転ができません。入

居者もトラブルを防ぐ上で重要

です。

周辺物件とは一味違う、 独自の入居者サービスとは！

人口減少に伴う空室問題など、競争が激化する賃貸市場。

周辺物件との差別化を図るために、心地よい住環境づくりの基本となる清掃などの物件管理に加え、

独自のサービスを提供することも大切です。

入居者に対する新たなサービスとともに、満足度を高めるポイントについて考えます。

長くお住まいの入居者が より快適に暮らせる工夫が必要

賃貸住宅において、クロスの張り替えや設備の交換は、原状回復に合わせて行なうことが一般的です。しかし、これでは長く住んでいる入居者ほど、古いクロスや設備の部屋に住むことになります。

●安定経営の秘訣は入居者に長く お住まいいただすこと。だから こそ、より快適に暮らせる工夫 が大切になるのです。

「入居6年目にエアコンのクリーニングや網戸の張り替え、温水洗浄便座のノズル交換などの提案を行っています。」（日本ハウズ

イング）

ただし、入居者の全額負担では、良い反応はまだ少ないようですが、オーナーの負担ならば違う反応は出るかもしれません。何よりもお住まいの入居者ことを考

えているオーナーであることは伝わるはずです。

競争が激化する賃貸市場では、 長くお住まいの入居者に対する サービスを充実させる時期なのか もかもしれません。

比較的手軽に行えるのが、地震などの災害に備えた情報提供やサポートです。防災に配慮した賃貸

物件として、入居者はもちろん、離れて暮らす親や家族の安心感にもつながります。更に、入居希望者へのアピールにもなります。

①ハザードマップや防災ハンドブックで防災意識をアピール

「全ての管理物件で、役所のホームページなどからハザードマップを出力し、ラミネート加工を施し掲示板に張り出しています。さらに、

弊社のホームページからダウンロードできる防災ハンドブックを出力し全戸に配布。防災情報は記入式になつていて、どの物件でもご利用いただけます。このよ

うに既存の防災情報を活用し入居者として、入居者満足度を高めるとともに水漏れへの注意も忘れずに

りの一つの方法です。

入居者の満足を高めるとともに 水漏れへの注意も忘れずに

「コミニティーのある賃貸物件は、圧倒的に管理がしやすくなりますが、不具合が起きててもクレームになりにくいです。花火大会の日には、圧倒的に管理がしやすくなります。不具合が起きたときに、花火の見える屋上を開放したことがありましたが、それだけで入居者間の交流がすぐに生まれるわけではありません。一工夫が必要です。」

（日本ハウズイング）

独自のコミニティーをつくるには、オーナーも含め根気強い取り組みが必要なようです。

②水漏れの発生しやすい部位 外壁のつなぎ目や留意点

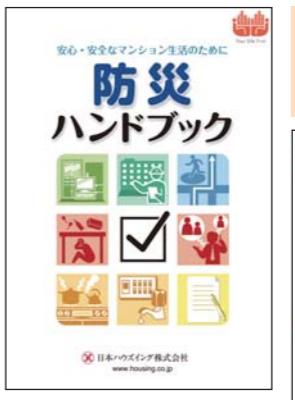
水漏れの注意点を紹介します。
（日本ハウズイング）

「外壁や屋根は長期修繕計画で修繕を予定していても、定期的に水漏れなどの点検をすることが大切です。白華現象と呼ばれ、水分でセメント成分が浮き出ている状態です。表面が硬くザラザラしている場合は、劣化が生じている兆候です。」

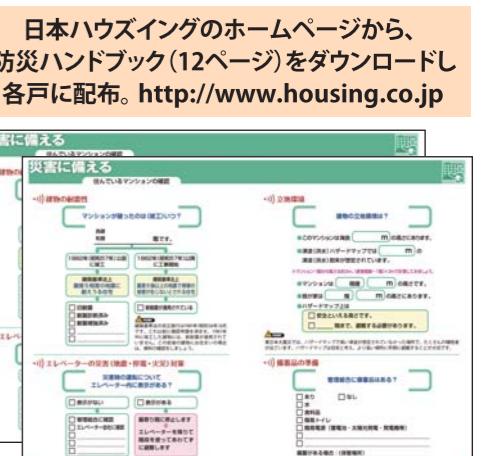
●建物に詳しく、客観的に相談できる相手を探す。

「外壁や屋根は長期修繕計画で修繕を予定していると大規模修繕の費用は大幅にアップします。しかし、一般人の点検には限界があります。建物に詳しく、客観的にアドバイスをくれる相談相手を見つけることも大切です。」（建診協）

記事は、全国で分譲マンション・賃貸マンション・オフィスビルなど多くの物件管理を手掛ける日本ハウズイング（株）と国土交通省の認可を受け設計事務所と調査診断会社からなる建物・設備調査診断などを実行する建物診断設計事業協同組合（建診協）への取材を基に構成しています。



※資料提供:日本ハウズイング



※資料提供:日本ハウズイング

がつてい
るようす
ます。

【図2】防災用品提案チラシ



※資料提供:日本ハウズイング

②防災用品の提案には、多くの入居者が興味を示す。

「入居者様向けに非常食や簡易トイレなどの防災用品の特別販売キヤンペーンを実施したところ、大きな反響がありました。」（日本ハウズイング）

防災グッズは、ご自身で購入を購入できることころが、反響もつたがつてい
るようす

ます。

（日本ハウズイング）

●アイデア 地域のイベントや地域広報誌など をうまく活用

地域のお祭りやフリーマーケットなどの情報を掲示板に掲示したり、地域コミュニティをうまく活用することも、コミニティーづくり

ます。

（日本ハウズイング）

●アイデア 地域のイベントや地域広報誌など をうまく活用

ます。

（日本ハウズイング）

●アイデア 外壁のつなぎ目や留意点

ます。

（日本ハウズイング）

●アイデア 水漏れの発生しやすい部位

ます。

（日本ハウズイング）

●アイデア つなぎ材などは、経年劣化をする。 シーリング材は、10年を目安に打ち替えることが、結果的に損

ます。

マイナンバーの基礎知識 Q&A

Q & A

平成28年からマイナンバー制度の運用が開始され、皆様の手元にもマイナンバーの通知がすでに郵送で届けられているはずです。

今回は、賃貸オーナーとして知つておくべきマイナンバー制度の役割や使われ方、注意点など、基本的なポイントを紹介します。

税理士さんお願いします！

【図3】賃貸オーナーに関する深い支払調書	
以下の場合、個人オーナーは、「支払いを受ける者」として住所・氏名・マイナンバーの提示が求められます。	
不動産の使用料等の支払調書	年間15万円を超える家賃や駐車場代等を法人や不動産業者である個人*から受け取っている場合(法人契約や一括借上)
不動産等の譲受けの対価の支払調書	100万円を超える不動産などを法人や不動産業者である個人*に売却した場合

*:主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする不動産業者は対象外

オーナー自身が税務署に支払調書を提出することは少ないと想いますが、取引先の法人などが提出する支払調書にオーナーの名前が記載されることが多く、その場合オーナーのマイナンバーの提示を求められることになります。

支払調書には60以上の種類があり、賃貸オーナーに関する深いもの【図3】を紹介します。

支払調書

Q マイナンバーの記載や提示を断るとどうなりますか？

A 確定申告書や支払調書への記載は、義務ですが罰則規定ではなく、申請自体は受理されると思われます。ただし、マイナンバーを記載しない理由を勘ぐられることがあります。それでもお勧めはできません。

ニュースでも取り上げてあるように、マイナンバーの漏洩には注意が必要です。マイナンバーを提示する時の注意点を紹介します。

提示する時の注意点

①マイナンバーの提示先が適法であるかを確認し、不明の場合は不用意に提示は行わず、税理士などの専門家に相談する。

法律や条例に定められています。

Q マイナンバーの取り扱いで、気をつけることは？

A るように、マイナンバーの漏洩には注意が必要です。マイナンバーを提示する時の注意点を紹介します。

③マイナンバーの提示は、第三者に見られないよう配慮する。

郵送の場合は、封書で宛名も担当者まで明記し、第三者の目に留まる可能性のあるハガキやメールなどで提示は避けてください。マイナンバーの管理をしっかりとしている企業ならこれらの配慮はしているはずです。

ただ、所得などの個人情報の閲覧は、行政機関に限られています。他人にマイナンバーを知られたからといって、現段階ではすぐに悪用ができる訳ではありません。

そもそも、正しい税務申請をしていればマイナンバーを記載してもなんら問題はありません。将来の相続などに備え、正しい対策や準備を考える良い機会と捉えることが大切だと思います。

Q マイナンバーを使わずに賃貸経営はできますか？

A 現段階では、急いで作る必要はないと考えます。今後のマイナンバーの適用範囲やサービスなどの動向を見極めてからでも遅くはありません。作ったとしても、免許証のように毎日持ち歩かず、必要な時だけに使うようにすることも大切です。

そもそも、正しい税務申請をしていればマイナンバーを記載してもなんら問題はありません。将来の相続などに備え、正しい対策や準備を考える良い機会と捉えることが大切だと思います。

Q マイナンバーって何のための制度？

A マイナンバーは、日本国内の全住民一人一人に定められた12桁の個人番号です。原則生涯変わらないマイナンバーで、所得などの個人情報を行政機関等が管理することで、「社会保障・税」の公平・公正性、「災害対策」としての個人確認などを効率的に行うための制度です。

そのためマイナンバーは社会保障・税・災害対策分野の中でも、法律や地方公共団体の条例で定められた行政手続にしか使えません。マイナンバー制度の主な役割りを【図1】にまとめました。



Q マイナンバーは、どんな時に必要？

A 賃貸オーナーとしては、オーナーご自身の確定申告と取引先の法人(法人契約やサブリース契約など)が提出する支払調書へのマイナンバーの記載が義務づけられます。

①平成28年度の確定申告から、確定申告書に納税者本人のマイナンバーを記載します。
②配偶者控除や扶養控除を受ける場合には、対象となる親族のマイナンバーを記載します。
③確定申告を書面で提出する場合、本人確認のため、「納税者本人の個人確認申告書」

人番号カード【図2】の写し、もしくは「通知カードの写しと免許証などの身分証明書の写し」の添付が必要です。

【図2】個人番号カードとは

●本人の申請により交付され、本人確認のための身分証明書として利用できます。

●自治体サービス、e-Tax等の電子証明書を利用した電子申請等、様々なサービスにも利用できます。

●ICチップ付きカードで氏名、住所、生年月日、性別、マイナンバー(個人番号)と本人の顔写真等が表示されます。

券面イメージ

裏

券面イメージ

※券面イメージ:地方公共団体情報システム機構 個人番号総合サイトより



渡邊浩滋
プロフィール
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、行動する大家さんの会のスタッフも務める。

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。

入居者だけでなく、近隣やご家族への 優しさで溢れる3階建て12戸の賃貸住宅

長野県松本市
塩原さんご夫妻

定年を機に、新たに土地を購入し事業として賃貸経営をする決意。ご家族の理解のもと、入居者視点で考えられた静かで利便性に優れた立地と、ゆとりある広さや設備にこだわった賃貸住宅を建設。近隣との良好な関係づくりにもこだわるオーナーからは、賃貸経営を長期的な事業と捉える想いが感じられました。

定年を機に新たに土地を購入し事業として賃貸経営に取り組む

国宝松本城のお膝元『松本駅』からバスで11分。幹線道路から道を1本隔てた住宅地に建つ、3色のタイル張りの外観が印象的な賃貸住宅が『フレシール』です。



3色のタイル張りの外観や住戸別の玄関アプローチが、高級感を醸し出す。

オーナーの塩原さんは、以前より受け継いだ土地で賃貸経営をされていました。今回は、定年を機に新たに土地を購入し、『フレシール』を建設されたそうです。

「私が定年になつて、年金が出るまでの間、妻とも何かやらなければ」と話をしていました。以前から行っていた賃貸経営なら、経験が活かせ、安定した収入も得られると考え、賃貸住宅に適した土地を探すことになりました。」と当時を振り返られるオーナーの塩原さん。

新たに土地を購入し賃貸事業を行ふことに奥様も賛同。「将来的に

賃貸経営を引き継ぐことになる子供達の理解も大切なことで、事前に新たな計画について話をしました。昔から賃貸経営をしていたこともあり、子供達からはお父さんが良いと思うようにして、後は私達が引き継ぐからと言われました。」と笑顔で語られる塩原さん。

長年、賃貸経営に取り組まれていた真摯な姿が、ご家族の後押しにも繋がったようです。

他の賃貸住宅で15年ほどのお世話

入居者と地域性を考えた立地と プランが長期安定経営のポイント

「土地探しを含め具体的な計画は、

見事に喜んでいただけたと思いつきました。もちろん、事業としてのトナーを選ぶことが大切だと考えたからです。土地選びは数ヵ所を見た中、幹線道路沿いにスーパーで、泥臭い話ですが信頼できるパートナーを選ぶことが大切だと考えました。ささらに、幹線道路から道を1本隔て騒音もなく、今回の土地なら、長期にわたり入居される方に喜んでいただけると思い決めました。もちろん、事業としての収支計画も考慮しました。

プランは、塩原さんの基本的な

近隣への丁寧な対応が 将来的な価値向上にもつながる

賃貸住宅を建てるにあたり、塩原さんからは、もうひとつ要望があつたそうです。

「大東建託さんは、建てる前に近隣への丁寧な説明をお願いしました。賃貸経営は、長期にわたる

ので近隣の方々との関係も大切です。近隣の方ともめると、入居されている方も嫌な思いをされます。その意味では、入居者とともに近隣の方々とも良い関係を築き、互いに楽しく暮らしていくこと

が一番です。」

さらに融資についても「長年、賃貸経営をする中で、夜逃げなどの予想外のことも正直起ります。

安定した経営をするには、不確定要素を減らすことも大切です。その意味で、長期固定金利で信頼のある機構融資なら、計画的な事業計画が立てられます。」と話す塩原さんからは、入居者や近隣はもちろん、ご家族への優しさを感じることができました。



JRの駅から徒歩3分。築15年、4階建12戸の物件です。立地条件に恵まれていると思いまが、現在2部屋が空室です。退去の際にアンケートをお願いしていますが、限られた予算の中、なかなか要望には応えられません。しかし、ハモニーの情報を参考に「クロス」と「台所の貼紙」を施した結果、早々に1件が成約となりました。

◆他の工夫等については、住宅改良開発公社のホームページに掲載しています。
<http://www.kairyoukousya.or.jp>
愛知県名古屋市 K・J 様

PATIO 皆様の声

皆様から寄せられた賃貸住宅経営に関する工夫、成功例をご紹介します。

● 築15年のワンルームアパートですが、大学に近くことをアピールするとともに、次の工事を行い好評を得ています。共用部分では、玄関照明をLEDに変更。また、セキュリティシステムを導入し、入口にスロープを追加しました。各戸には呼び鈴にて相手が確認できるシステム導入し、希望による壁紙変更を行いました。

東京都町田市 S・C様

● 管理会社が提唱するメンテナンス費用の積み立てを行い、入居者が退去後の室内清掃及びメンテナンスを十分に行える環境を整えるのもオーナーの責任と考えています。

秋田県秋田市 Y・T様

- フレシール
- 大東建託株式会社 設計・施工
 - 敷地面積/797.69m²
 - 平成27年10月竣工
 - 2×4 地上3階建、賃貸住宅12戸、駐車場16台（敷地内）
 - 1LDK 12戸/40.50m²～65.48m²（室内階段含む）
 - JR 箕面線『松本』駅 バス11分・徒歩5分
 - TVモニタ付インターホン、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