

HARMONY

2016.11
vol. 78
AUTUMN
WINTER

特集

確定申告は賃貸経営の見直しのチャンス

賢い賃貸経営をするための確定申告の注意点!

●賃貸経営アラカルト

入居者から『電力会社を変えたい』と言われた
時のためにオーナーが知っておくべきこと

●SUUMO編集長さんお願いします

入居者ニーズを踏まえた空室対策



HARMONY ハーモニー vol.78 AUTUMN WINTER 通巻：78号 発行：2016年11月15日

(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名古屋市中区葵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大阪府中央区北久宝寺町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

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

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

賢い賃貸経営をするための

確定申告の注意点！

一年に一度、数字で前年の経営の結果がわかるのが確定申告。経営状態を振り返る良い機会です。そこで確定申告と節税の基本、経営改善への取り組みのポイントについてまとめてみました。

不動産収入として計上すべきものとは？

賃貸住宅の経営者は所得税の確定申告をする必要があります。確定申告とは1月1日から12月31日までに発生した所得を計算して、翌年2月16日から3月15日までの間に、所得税額を申告する手続きのことです。会社員の場合は企業が源泉徴収によって給与から所得税を天引きし、年末調整を行なうことで納税が完結するので、個別に確定申告をする必要はありませんが、アパートやマンションの大家となると、たとえ会社員であったとしても、自ら確定申告をしなければなりません。確定申告は

自ら納税金額を計算し申告します。固定資産税や不動産取得税などのように国が決める税金ではありません。「重要なことは、収入と経費をきっちりと把握して計上することです。」と加藤さん。

ではまず不動産収入となるのはどのようなものがあるか見ていきましょう。賃貸住宅の経営者の収入の主なものは家賃と共益費です。家賃と共益費を収入に計上する時期は、賃貸借契約をかわしている場合は契約で定められた支払日に計上するのが原則です。そのため仮に滞納が発生した場合でも、未収の賃料を契約で定められた支払日の属する年の収入として計算することになり、その賃貸借契約に

どこまでが必要経費と認められるか

もに税理士等の専門家に確認してもらうといいでしょう。

この他に必要経費として認められる項目にはどのようなものがあるのでしょうか。例えば管理会社や仲介会社の担当者との会食費用や、新たに物件購入を考えて地方の物件を視察に行った場合の旅費や宿泊費などはどうでしょう。

「個人が行う不動産賃貸業では、1つの支払が個人的な支出と業務

上の支出の両方に関係することがよくあります。例えば交際費、接待費、旅費交通費や水道光熱費などが考えられます。このような支払のうち必要経費になるのは業務上の支出部分のみです。個人的な支出も含まれているときは、取引の記録などに基づいて業務上の支出部分を区分して、その区分した金額だけが必要経費になります。」

例えば管理会社の担当者との会食で、賃貸事業について打合せをしたのであれば必要経費になります。その場合、領収書と一緒に打

遅延損害金に関して定められている場合はその金額も収入になります。

「当事者間で賃貸借契約の存否や賃貸料の額に関して係争に発展している場合は、その内容によって収入の計上時期が異なるので個別に税理士に相談した方がよいと思います。」

この他にも地代や駐車場収入など、不動産の賃貸に伴う収入全般が対象となります。

事業用の支出は必要経費 修繕費の計上には注意を

次にどのような支出が必要経費と認められるかを見てみましょう。

「主な例としては賃貸住宅に対する固定資産税、火災保険料、減価償却費、修繕費、アパートローンの利子などが挙げられます。その他不動産管理会社への管理手数料や

契約を結ぶ際の仲介手数料など必要経費になります。必要経費にできるものは『不動産収入を得るために直接要した費用の額』と定められており、一部については法令や通達に例示がありますが全てについて定められてはいません。その支払が事業に直接関係があるか、業務の遂行上必要かどうかで判断します。」

修繕費に関しては注意が必要です。通常の維持管理や原状回復に支出した修繕費は、支払った年の必要経費となります。しかし、物件の耐久性や機能を高め、資産価値を上げるような大規模な工事の支出は、資本的支出となり、耐用年数に応じて減価償却費として必要経費になります。

ただ、実際にはどこまでが修繕費でどこからが資本的支出であるかは判断しにくいものです。工事内容が決まったら、見積もりと

図表 1 必要経費と認められるもの

必要経費に認められるものの代表例	個々のケースにより事業用部分が必要経費になるもの
●固定資産税 ●火災保険料 ●減価償却費 ●修繕費 ●アパートローンの利子 ●管理手数料 等	●交際費、接待費 (管理会社の担当者との飲食代など) ●旅費交通費 (地方の物件視察の旅費や宿泊費など) ●水道光熱費 ●通信費 等



◎記事は税理士法人タクトコンサルティングへのインタビューをもとに構成しています。

話を伺った方は、税理士の加藤朋子さん。不動産賃貸オーナーをはじめとする個人富裕層に関する税務コンサルティングを担当。

合わせ内容のメモを残しておくなどするといいでしょ。また地方の物件視察なら物件パンフレットや旅程表なども用意します。

「一部観光を行ったのであれば、その部分の金額は区分して個人的な支出として必要経費から除外して、視察のための支出を必要経費としてください。ガソリン代は、所有している賃貸住宅を見て回るために使用した場合はその部分が必要経費になり、水道光熱費や携帯電話等の通信費で個人用と事業用の支出が一緒になっている場合には、個人用として使用している頻度と事業用として使用している頻



度がどの程度であるか割合を定めて、その割合で按分して必要経費を計算することも考えられます。」判断に迷ったときは税理士さんに相談するのも一案です。

青色申告ならではのメリットの活用も

賃貸住宅の経営者に義務付けられている確定申告には白色申告と青色申告の2種類があり、選択できます。以前は白色申告の方が簡単だというイメージがありました。が、平成26年分から白色申告者に記帳と帳簿の保存が義務付けられることになり、白色であることのメリットはあまりなくなりました。一方の青色申告のメリットは以下の通りです。

① 青色申告特別控除

所得金額の控除が認められています。10万円控除と65万円控除があり、65万円控除は事業的規模（おおむね5棟10室以上）で、複式簿記による帳簿をつけていることが条件です。

② 青色専従者給与

一定の要件を満たせば、事前に

税務署に届けることにより家族などに支払った給与を必要経費にすることが出来ます。

③ 純損失の繰越しと繰戻し

赤字が出た場合に損失額を翌年から3年間にわたって繰り越すことができます。また、前年も青色申告をしている場合は繰越しに代えて、その損失額を前年の所得金額に繰戻して控除し、前年の所得税額の還付を受けることができます。この他にもメリットはありますので現在、白色申告している方は青色申告へ変更を検討してみてもいかがでしょうか。

確定申告を機に行動を起こす方も

以上、確定申告の際に注意しなければならぬポイントを確認してきました。特に必要経費の項目は、十分に家賃収入があるオーナーにとって有効なアドバイスになったかと思います。ただ、中には経営状態が思わしくない方もいらっしゃるでしょう。下で紹介している事例のように確定申告はご自身の経営状況を、数字で確認でき

るいい機会です。

「日ごろ漠然と感じていた不安が、確定申告をすることで現実感を帯び、何らかのアクションを起こさなければならぬと感じるオーナー様は多いと思いますね。弊社でも相談を受けることがあります。弊社ではプロの専門会社とのつながりがありますので、オーナー様のお話をお聞きして専門家を紹介したり、一緒に解決策を検討したりもしています。」

また、経営が順調な方でも、自分の年齢を考え、相続を含めて今の事業を次の世代にどう引き継いでいくかを気にされている方もいらっしゃるでしょう。

「今ある資産を売却して現金化したり、相続しやすい資産に組み替えるなど、方法はいろいろ考えられます。今の事業を継続する場合でも個人で事業を行なうのではなく法人を設立して奥様やお子様にも役員になってもらうとか。今年の確定申告で満足いくような結果にならなかった方も、その結果を受けて、よりよい結果になるような方法を考えられるといいですね。」

case study

ペット同居型のコンセプトでリフォーム。家賃を高め設定しても人気で経営安定

駅から距離のある立地に賃貸物件を所有しているAさん。築15年で、家賃が下がり空室が出るとなかなか埋まらず、建物はあちこち傷んでいる状態。今後の賃貸経営に不安を感じていました。確定申告でも収入の減少、修繕費の増加が見られたことからリフォームを行う時期だと考え、何社か相談先を紹介してもらい、話を聞きました。

そのうちの1社から「リフォームを行うのであれば何かコンセプトを持った賃貸物件にしては？」との提案を受け、ペッ



ト同居型の物件にリフォームを実施。通常のリフォームに加え、ペット専用足洗い場、ドッグフェンス、脱臭装置等のペット用設備を用意しました。家賃は相場よりも高めにしましたが、駅から遠くても人気がある物件に生まれ変わりました。

結果、収入は増加し、安定した経営ができるようになりました。税金上、リフォームにかけた費用は一部修繕費、価値が上がった分は資本的支出になりますが、なるべく細かく資産計上をして、早めに減価償却費として必要経費に算入できるような対策も行いました。

case study

物件の管理を任せっきりにしないで、自ら行動をして行くことで経営を改善

Bさんは親からアパートを相続したのをきっかけに賃貸経営を始めた大家さん。アパートの管理に関しては、親の代から付き合いのある管理会社任せっきりで、空室が出ると、管理会社からの修繕やリフォームの提案をそのまま受けて、空室を埋めていました。その様な状態は、確定申告書を見ると、家賃収入は維持しているが、修繕費や管理費が増え、利益を圧迫している状態でした。

このままでは物件の採算効



Bさんが改めて管理について見直すことで、 unnecessary 経費が減り、収支も改善されました。今後は、より物件の価値を上げていくため、いろいろな空室対策を勉強し、Bさん自身も力を付けて行きたいとのことでした。

入居者から『電力会社を変えたい』と言われた時のためにオーナーが知っておくべきこと

本年4月からスタートした電力自由化により、電気の契約先を自由に選べるようになりました。当然、入居者から電力会社を変更したいと言われることもあるわけです。ではそんな時、どう対応したら良いのか。オーナーが知っておきたいポイントをまとめました。

実際に電力会社を変更した人はごくわずか

家庭向けなどの電力小売りが全面自由化されたことにより、従来の地域ごとの電力会社だけでなく、様々な業種の企業が消費者に電力を直接販売できるようになりました。参入した企業は100社以上。これらの中から、自分に合った事業者・料金プランを選ぶことが可能です。賃貸住宅の入居者も対象となっています。

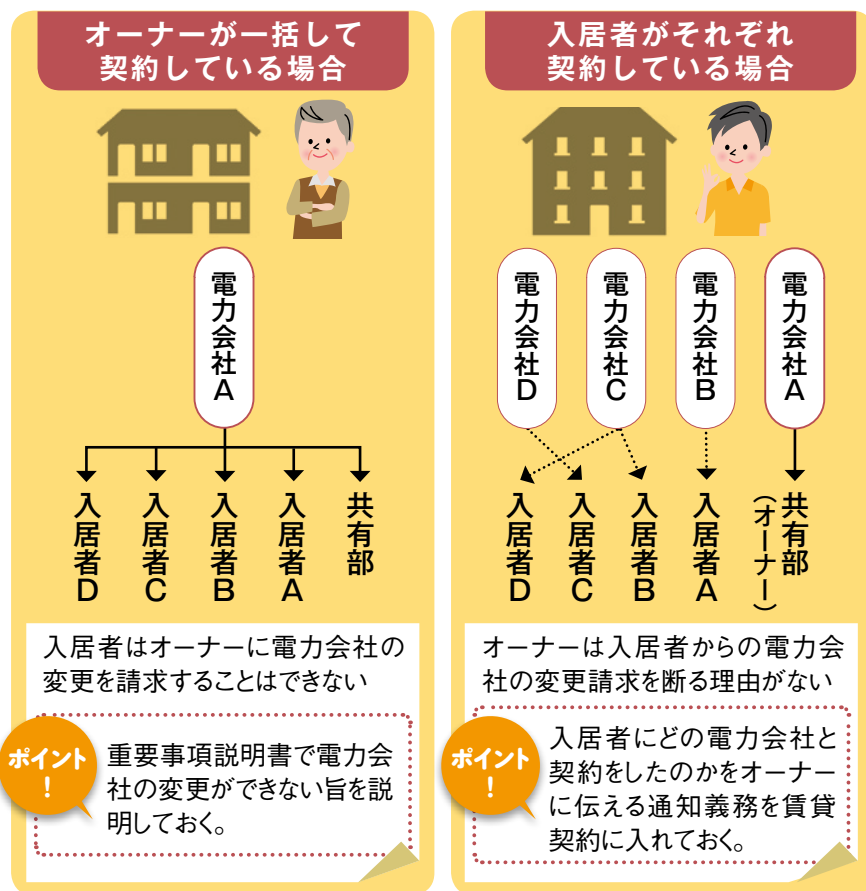
「ただし、店舗併用住宅などでオーナーが一棟丸ごと電力会社との間で電力供給契約を締結し、オーナーが各入居者に電気使用料を請求している場合は、入居者がオ

ナーに電力会社を変更するよう請求することはできないと考えられます。その場合、新規契約時や更新時に重要事項説明書で予めきちり説明して納得してもらう必要があるでしょう。」と日山さん。

ただ、電力自由化で実際に電力の購入先を変更した人は3.7%に過ぎないということも言われています（2016年6月、電通調べ）。

「変更するメリットをそれほど感じていない人が多いでしょうね。今後サービス内容が魅力的になっていけば、動きは出てくるかもしれません。今のところ、オーナーが心配するほどではないと感じています。」と日山さんは語ります。

●電力会社との契約状況による対応のポイント



●記事は公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会（日管協）のメールマガジンと総合研究所へのヒアリングをもとに構成しています。
話を伺った方は、日管協総合研究所 研究所員・主任相談員の日山秀治氏。

Q&A オーナーが知っておくべき電力自由化に関する



日頃から管理会社やオーナーから様々な質問を受ける日管協相談部には、電力自由化に関する多くの疑問や質問が寄せられています。中でも特に多かった4つの内容をご紹介します。

Q1. 入居者が今の電力会社から別の会社に変えたいと言ってきた場合、どのように対応したらいいのでしょうか？

A1. 先に述べましたように、物件全体で一括して電力を供給している場合は、入居者が電力会社を変更することはできません。その旨を重要事項説明書に明記し、既存入居者には説明の上納得してもらいましょう。ただ、建物一括契約でない場合には、入居者からの電力会社変更請求に関しては、断

る理由がないと考えられます。今後、新規に参入する電力会社によるセット販売や割引などの新プランが増えることで、契約先を変えたいと希望する入居者は増えることが予想されます。その際には、どの電力会社と契約をしたかに関して必ず会社名、連絡先を報告してもらいようにしてください。

Q2. 電力自由化によって起こることが想定されるトラブルとその対処方法はどのようなことが考えられるでしょうか？

A2. 今後トラブルになる可能性が指摘されているのが、退去時の解約手続きの遅れです。電力会社によっては解約作業に時間がかかることもあり、すでに退去しているのに契約が終了していない、ということが起こりうるのです。

また、入居者が連絡するのを忘れていたり、退去直前に連絡することも考えられます。その際は、原状回復工事の時、あるいは内見案内時にその部屋の電気を使用した場合、退去後の契約終了までの期間に使用した電気量は誰が負担

するのか、という問題が発生します。これに関しては入居者に新電力会社への解約時の連絡を早めに確実にすることを約束してもらい、仮に遅延が発生した場合の対処方法、解約時に時間がかかるならどれくらいかかるかを確認してから契約してもらうように伝えてください。

Q3. 各入居者にいろいろな電力会社と契約されては、退去時の対応が面倒なので、特定の電力会社と契約することを条件としたいのですが、可能でしょうか？

A3. オーナーにとっては、電力会社が1本化されている方が都合がいいのは確かでしょう。入居者が選択不能、特定の電力会社を条件とする場合には、重要事項説明書に明記し、入居希望者の合意を得る必要があります。嫌であれば他の物件を選んでください、というわけです。ただし、買手市場の中で、電力の変更を束縛することは、経営に影響を与えます。競争力を失うことになりかねないので、慎重に対応した方がいいでしょう。

Q4. 新しい電力会社と契約すると、既存の電力メーターがスマートメーターに変わるとのことですが、原状回復時には戻さねばならないのでしょうか？

A4. スマートメーターは将来的に全戸に設置することになっており、例えば東京電力では管内の既存メーターを平成32年度までにすべて置き換えるとしています。契約者は工事費用等を負担する必要があります。スマートメーターは、設置した電力会社の所有物であって、オーナーの所有物でないことや、一度設置された場合、電力会社を変更しても設置し直す必要がないことから、原状回復義務は生じません。

賃貸経営に関するご相談を受け付けています。

日管協では、賃貸経営・管理に関する様々な相談事に関して、専門スタッフが対応しています。電力自由化に関することはもちろん、来年4月から始まる都市ガス自由化など、お知りになりたいことがあればお気軽にお問い合わせください。

日管協相談部：03-6265-1555

最新！マーケット状況と入居者ニーズの実態

入居者ニーズを踏まえた
空室対策

空室対策で最も有効なのが入居者ニーズに応えることです。
では現在入居者が求めていることは？
SUUMO編集長に話を伺いました。

住宅性能を重視する
傾向が賃貸住宅にも

最初に最近の賃貸状況について触れておきましょう。SUUMO賃貸の掲載・反響データを見ると、首都圏に関して、住みたい街とそうでない街の2極化が進んでいると言えます。都心部は平均賃料、礼金、敷金共ほぼ横ばいですが、郊外では共に下落傾向です。この傾向は全国的に広がると考えられます。

また、今年の5月に実施した賃貸物件検討者への調査で明らかになったことは、賃貸住宅に住む方が不満に思っているところは、遮音性や断熱性などの住宅性能に対してが圧倒的であることです。特

に分譲との差が見られ、そのことが脱・賃貸につながっていると考えられます。なので今後賃貸住宅を建てる場合には住宅性能に十分配慮することが大切です。

中でも断熱性能に関して不満を感じている方が多く、約4割の人が結露等による黒カビが発生したと答えており、そのうちの約25%つまり10戸の賃貸住宅であれば2戸か3戸がそれを理由に退去する可能性ががあります。退去者が出た部屋に黒カビがあれば、何らかの対策を取らねばならず、いくらクリーニングで綺麗にしても、そのうちまた黒カビが発生して再び退去に、となることでしょう。

黒カビの発生原因は窓の結露で

す。オーナーが買って、入居者に貼ってもらうようにしてはいかがでしょうか。

また、これまで住宅性能に関して国の政策は持ち家向けが中心でしたが、地球温暖化防止の観点から、住宅のおよそ半分を占める賃貸住宅にも目を向けざるを得ないと考え、省CO₂促進のために補助金制度を導入しました。この流れは確実に広がっていくと予想されています。賃貸住宅において遮音性能や断熱性能を高めることは間違いなく必須要素となります。

LDK至上主義で、
寝室・玄関を狭く

不満ランキングの4位に挙げられているのが収納の少なさです。「どこかの収納が不足しているか。」との問いには、リビングやキッチンが上位となっています。入居者が収納を確保するためには、居住スペースを広くしなければなりません。が、どこもかしこも広くしては家賃が高くなってしまいます。それでは、入居者はどこかの広さを確保し、どこを諦めているのですか。

ようか？それを示したのが左上の図です。リビングやキッチンは広くしたいが、寝室や玄関は狭くても我慢する、というわけです。ここから見えてくる今後のトレンドは、『LDK至上主義で、収納を確保するプラン』と言えるでしょう。

ペット歓迎物件が
強力な空室対策に

次はペットの話です。現在、ペットを飼っている人は犬、ネコともに10%強ですが、それぞれ35%前後の人が今後飼いたいと考えていま

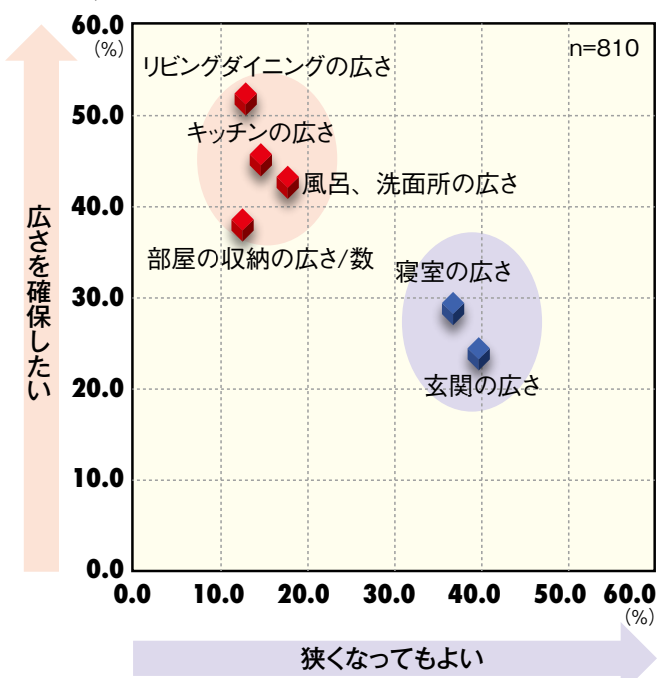


ネコ好きの人のためだけの物件を実現できたら、良質なコミュニティの形成が期待できます

す。約3人に一人です。しかし、現在SUUMOのサイトに掲載されているペット相談可の物件は全体の約9%しかありません。このギャップをビジネスチャンスと捉えるかどうかは今後の賃貸市場での成否を左右することになります。

●どこかの広さを確保し、どこを諦めるのか？

2016年5,6月賃貸検討者調査（リクルート住まいカンパニー調べ、全国）



狭さをカバーする縦空間利用の実例

2層式の家具を造作し、
専有面積以上の広さを実現

限られた面積を有効に生かし収納を確保するために縦空間を利用したケースです。広さの割に使える面積が大きく入居者にお得感を感じてもらえる効果も。



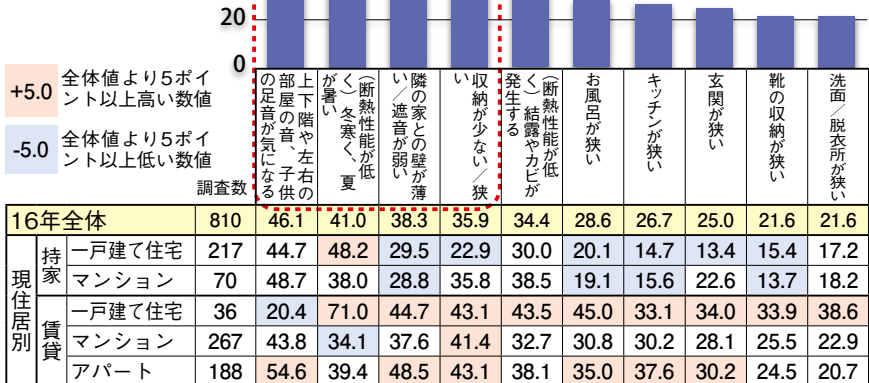
競争力が落ちてきて家賃を下げざるを得ない物件なら、ペットは積極的に考えたい空室対策だと思えます。しかもペット「可」ではなくペット「歓迎」とすると、価値観を共有する入居者が集まりコミュニティが形成されます。そんなペット共生型住宅なら半分近くの人々が長く住み続けたいと答え、家賃アップも5000円までなら許容すると答えた方も多くいました。なので今後は、ペットニーズを上手に取り込むことが戦略的に有効だと思われる。

賃貸住宅居住者の不満ランキング

順位	内容	ポイント
1位	上下階や左右の部屋の音、子供の足音が気になる	46.1
2位	(断熱性能が低く)冬寒く、夏が暑い	41.0
3位	隣の家との壁が薄い／遮音が弱い	38.3
4位	収納が少ない／狭い	35.9

●今の部屋に対する不満は何か？

※上位10項目をグラフ化



2016年5,6月賃貸検討者調査（リクルート住まいカンパニー調べ、全国）



株式会社リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長
池本 洋一氏

今回使用しているデータは、直近6カ月以内に賃貸物件探しで何らかの行動をしている全国の男女(20～59歳)への調査によります。

長期の返済を見据えた入居者視点の事業計画と管理が、資産を受け継ぐ子供達への優しさ

博多や天神への自転車通勤も可能で、下町風情も残る立地が魅力の「カーサフェリオ」。同じ広さの1LDKでも、入居者が暮らし方に合わせて選べる3つの間取りなど、オーナーの入居者満足度を高める姿勢が、長期にわたる安定経営を支える。

自転車通勤も可能な好立地を最大限に生かす

福岡市地下鉄の渡辺通駅から徒歩4分。分譲マンションを横目に徒歩4分。分譲マンションを思わせるエントランスが印象的な8階建ての賃貸マンション



石畳のアプローチと重厚なエントランスが、ワンランク上の質な賃貸住宅を演出。エントランス横の1階建物部に駐車場を設置。

「カーサフェリオ」です。オーナーの津田さん自身が相続でご苦労をされた経験から、自宅の横にある祖父の代に建てた木造借家の土地活用を検討。「資産が全て固定資産だと、土地はあるが現金がなく相続税に苦労をします。次に資産を受け継ぐ子

供達の事を考え、税理士さんに、借家の土地活用を相談しました。幸い博多や天神にも自転車通勤が可能な好立地にあったので、賃貸マンションへの建て替えを検討する事になりました。」

3つの異なる間取りで多様な入居者要望に対応

具体的な計画は、税理士と知人に紹介された2社の建築会社の中から、知人の賃貸マンションも手がけた照栄建設株式会社に依頼。「照栄建設さんの担当者が一級建築士の方で、私の要望を聞き、その場でアイデアを出していただけたので、初めて賃貸マンションを建てる私でも、会話のキャッチボ



福岡県福岡市 津田さん

- 設計・施工／照栄建設 株式会社
- 竣工／2015年2月
- 構造／鉄筋コンクリート造地上8階建 賃貸住宅28戸（機構まちづくり融資利用）
- 間取り／1LDK:40.1㎡
- 福岡市地下鉄 七隈線/渡辺通駅徒歩4分
- 付帯設備等／オートロック、防犯カメラ、TVインターホン、Wi-Fi、システムキッチン、追い焚き機能付き浴室、浴室乾燥機、シャワー付き洗面台、温水洗浄便座、エアコン、CSアンテナ・BSアンテナ

ールができました。もちろん、税理士さんには、返済計画の確認もお願いしました。返済ができなければ、次世代のためという最大の目的が果たせず、本末転倒になってしまうからです。」

具体的なプランは、立地特性や周辺の賃貸状況などを踏まえ、1LDKタイプに決定。周辺より広めの40㎡にするとともに、津田さんの要望により広さや形状は同じでも、間取りの異なる3タイプのプランが設定されています。

リビングと寝室を仕切り、白を基調とした内装の標準的なAタイプ（20戸）に加え、リビングの間仕切りを無くし、入居者が自由に使える広々としたワンルームのB

タイプ（4戸）、玄関先には暮らし方に合わせた使い方ができるワンルームを備えたCタイプ（4戸）を設定。様々な入居者の要望に応える事で入居率を高め、他物



分譲マンションを思わせるエントランスと自宅の敷地を活用した植栽が、入居者はもちろん訪問者も心地よく迎えます。

件との差別化が図られています。また、津田さんの要望でバルコニーの奥行きを2mに設定。「検討時に見学した物件のバルコニーが2mで、平均的なタイプより50cmほど広くするだけで室内からの圧迫感がなく、開放的に感じられたのでお願いしました。また、床をシート貼りにすることで、単に洗濯物を干すだけでなく自由に使える空間になっています。そして何よりも、私の要望に照栄建設さんが柔軟な対応と提案を下さったので理想の形になりました。」

入居者の声を聞くため 管理会社との対話を図る

その他にも、バルコニーの窓をグリーン色の遮熱ガラスにするこ

とでプライバシーを確保、いち早くWi-Fi環境を採用するなど、入居者への配慮がうかがえます。

物件管理は、「24時間アフターサービス」対応をしている照栄建設株式会社のグループ会社の照栄不動産株式会社に安心して依頼。「月1回、担当の方が賃料精算書を持って来る時に、常に入居者の要望や建物の問題点などの話をしています。賃貸マンションは新築時が最も価値が高いので、入居者アンケートなども参考に、設備や内装などは10年を目処に、世の中に合わせ変えていくつもりです。やはり賃貸経営は長期的な視点が大切で、機構融資を選んだのも15年固定金利で、返済計画の見極めが確実にできるからです。」と語る津田さんからは、長期にわたる賃貸経営に対する冷静な目、そして何より次世代への優しさを感じられました。

皆様の声

オーナーズネットワーク・パティオ ――― 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16年、4階建、12戸（2LDK）の物件です。周辺は新規賃貸物件の建築ラッシュであり、入居者確保に悪戦苦闘しています。このため、現入居者様を大切に、時間があるたびエントランス、廊下、庭木等の手入れをしながら入居者様との会話を心掛けています。更に簡易な要望は管理会社と相談し、できる限りの対応をすることとし、空室を1戸に抑えています。

愛知県名古屋市中区 K・J様

●入居者様との日頃のコミュニケーションが、長く住んでいただけているにあたり大切だと思っています。このため、ご挨拶、地域の行事への参加の呼び掛け、ペットや赤ちゃんにも率先して笑顔で接するようにしています。散歩中のおしゃべりで仲良くなり、私共の物件に「住めるのが嬉しいし、安心です！」と喜んでいただける入居者様もいます。

滋賀県津市 N・M様

●ペット対応住宅で、玄関にはベットの専用入口を設置しています。また壁面は約1メートルの高さまでベットの対応のクロスを張り、床も爪等により傷まない材質のものを使用しました。安心してペットと共存できるようにして喜ばれています。

北海道北広島市 Y・A様

●心機一転、アパート前庭の植栽を玉砂利に変更しました。入居者様からは「白い玉砂利が美しい」「管理会社からは「清掃がしやすい。」と好評です。

秋田県秋田市 Y・T様

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上の「お客様の声」のコーナーに掲載しています。 <http://www.kairyokousya.or.jp>

3タイプの1LDKプラン

Aタイプ（20戸）／リビングと寝室を仕切り、白を基調とした標準的なプラン。



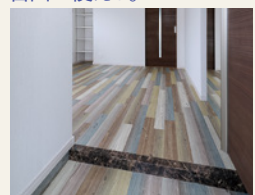
使いやすく落ち着いた空間で多くの入居者要望に対応。

Bタイプ（4戸）／リビングの間仕切りを無くし、自由に使える広々空間が魅力。



内装色が異なる2つのカラーパリエーションのプランも用意。

Cタイプ（4戸）／玄関から続くワークルームは、趣味など自由に使える。



カウンターつきキッチンとリビングの内装色をざりげなく統一。