

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2021年
12月号

低層賃貸住宅の大規模修繕について

今回は、低層賃貸住宅、主に木造2階建ての賃貸アパートの大規模修繕について解説いたします。

大規模修繕は、外壁塗装と鉄部塗装がメイン

低層賃貸住宅アパートでの大規模修繕と聞いて、一体何を施工すればよいのでしょうか？木造2階建て、総戸数が4戸から10戸程度、築年数が20年前後の物件は空室が出た場合、入居決めまで数カ月から半年程度かかってしまいます。このような物件の場合、高い入居率を維持する為に、大規模修繕を行う事で物件価値を維持する事が期待出来ます。築年数20年前後で行う大規模修繕は、外壁塗装と鉄部塗装がメインです。外壁を塗り替えるだけで、物件は見違えるように新しく見えます。勿

論、同時に室内の設備も新しくしたいところですが、入居者がいる場合には退去後の原状回復の際に行いますので、外壁塗装と鉄部塗装を中心に考えてみてください。

長期修繕計画書の作成、定期的な点検を行う

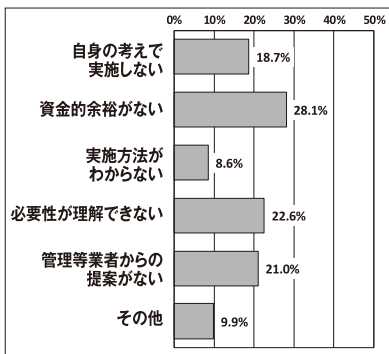
外部工事は、屋根、外壁塗装工事(足場含む)、鉄部塗装工事(手すりや1階共用廊下天井等)、共用証明、集合ポスト、共用部タイル、外壁破損部分補修等で、物件の規模にもよりますが、250〜500万程度の費用が発生します。このように大規模修繕には、まとまったお金が必要となります。新築または中古物件で購入してから築年数20年前後に向けて長期修繕計画書を作成し定期的な点検を行うには、大規模修繕費用の積立

をしておかないと急な出費となる為、修繕を先延ばしにしてしまう事になりにかねません。

大規模修繕を実施しない理由は、資金的余裕がない

国土交通省が平成28年に行った「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書」では、長期修繕計画について「全ての住宅で作成」している家主の割合が16.8%で、「大半の住宅で作成」(33%)、「半数程度の住宅で作成」(1.0%)、「一部の住宅で作成」(1.7%)を合わせた家主の割合は

図 修繕・大規模修繕を実施しない理由



22.8%でした。これに対し、「まったく作成していない」家主の割合は44.4%、「分からない」が32.8%でした。また長期修繕計画を作成している家主の内、大規模修繕を「まったく実施していない」家主の割合は17.9%で、その理由は、「資金的余裕がない」(28.1%)が最も高く、次いで「必要性が理解できない」(22.6%)、「管理業者やサブリース業者からの提案がない」(21.0%)、「自身の考えで実施しない」(18.7%)でした。

賃貸経営は、長期に渡って収益を見込むものなので、物件の維持管理に必要となる長期修繕計画書の作成、それに基づいた資金の準備が必要です。新型コロナウイルス感染症の感染が、生活スタイルの変化により空室が出ると、なかなか入居者が決まらない状況も増えていきますので、物件の価値向上のためにも、大規模修繕を検討してみてください。

参考／賃貸Life2021年10月15日の記事より

黒木代表のひとことコラム

NFTとは、「偽造不可な鑑定書・所有証明書付きのデジタルデータ」の事ですが、暗号資産や仮想通貨と同じく、ブロックチェーン上で発行及び取引されます。従来のデジタルデータは容易にコピーができ、宝石や絵画の現物的価値、不動産のような資産価値があるとは見なされませんでした。

この状況を変えたのがブロックチェーンと呼ばれるもので、ブロックチェーン上のデジタルデータは、参加者相互の検証が入る事でコピーや改ざんを防ぎ、そのデジタルデータに唯一無二の価値を持たせる事が可能にし、資産価値を持たせる事ができるようになりました。

今後本格的にNFTを活用しての不動産取引が現実のものとなる為には、細部に渡る法的な部分を数多く改定しなければなりません。それほど遠い未来ではなさそうです。



(株)ケイアイホールディングスAM事業部 課長 中田憲亨

目まぐるしく変わるトレンドを追い、常に斬新なアプローチを。

■西日本全体を視野に
現在AM事業部広島支社では、広島を皮切りに山口、福岡、大分、宮崎、神奈川県にウイークリーマンション事業を進出させ、各県毎にホームページを立ち上げています。この業態は一見真似しやすく、既存の不動産業界や宿泊業界からの進出もありましたが、現実的には様々な細かいノウハウの蓄積が必要な会社も多く見かけられます。そのノウハウに関しては、全国展開する事業者の中でも何本かの指に入るものと自負しています。

■SNSを駆使
弊社の強みの一つに、SNS

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコム / ティ代表取締役社長 堀江祐樹

を駆使しての集客があります。ウイークリーマンションの予約受付がSNS上で完結するのはもちろんの事、あらゆる関連サイトに広告の網を張って、当サイトへの誘導を行っています。当然ながら検索でもホームページの上位化を図り、必ず1ページ目に出ているよう様々な対策をしています。また肝心の物件に関しては、オーナー様との徹底的な打ち合わせにより、魅力的な物件づくりのためのノウハウを提供させて頂いています。その際、物件がある地域の風土、人口、経済規模等の様々な特性を鑑み、最適なアプローチをご提案しています。

■全国へ、そして世界へ

この事業は、目まぐるしくトレンドが変化していきますので、常に従来のやり方を見直して、手を変え品を変えてのアプローチが必須です。日々の情報に敏感で、新しい事が大好きな人に向いている事業部だと感じています。業績は順調で、つい2、3ヶ月前に進出したばかりの宮崎や神奈川も既に黒字化しています。これからは九州から全国制覇へ、そしてもっと大きく世界制覇だって夢ではありませぬので、目の前の事から一つ一つ積み重ねていきたいと考えています。広島に限らず、他府県に物件等がございましたら、是非ご紹介、ご相談ください。

中田憲亨プロフィール

- ◆生年月日 / 1984年9月3日
- ◆出身地 / 広島県
- ◆血液型 / A型
- ◆入社年 / 2010年
- ◆趣味 / 旅行、映画鑑賞
- ◆特技 / 球技
- ◆座右の銘 / 感謝
- ◆関心事 / 美味しいデザート探し
- ◆好きな食べ物 / 芋栗かぼちのデザート、ジューゼ、抹茶



不動産関連のトラブル事例 81

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「売主のなした裁判上の和解と不知の買主の責任」についてです。

◆事案の概要◆

Xは、自宅の南側隣接地に6階建てマンションの建築を計画したY1(注文主)及びY2(建設会社)に対し、日照阻害等を理由として建築禁止仮処分を申し立てていたが、その審尋期日において、①本件建物の5階及び6階の一部を削り、冬至日の日影ラインを40cm低くする、②本件建物の最高高さを10cm低くするとの内容の裁判上の和解が成立した。しかしY1及びY2は、この和解に違反して本件建物を建築したため、Xの自宅は建築前と比較して冬至日に約2時間20分の日影時間が生じるなどの影響が出た。尚、マンションの区分所有者Y3ら26名は、本件和解後にY1から購入したものの内容につき、一切説明

は受けていなかった。XはY3らに対し、主位的に建物の一部撤去を、予備的に慰謝料2,500万円の支払を求めた。またY1及びY2に対しては、和解の債務不履行又は不法行為に基づき慰謝料500万円の支払を求めた。

◆判決の内容◆

本判決は、分譲マンションの高さ制限等を内容とする、裁判上の和解に違反して建築された物件を買い受けた区分所有者等に対する損害賠償請求の一部が認められた事例で、建築禁止仮処分手続中に売買契約の交渉を行い、当事者の和解成立後に和解の成立やその内容を何ら認識せずに購入した区分所有者に対する違反部分の撤去請求は否定されたが、損害賠償責任は認められた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

ケイアイホーム(アパマンショップ)各店とケイアイグループのスタッフをご紹介します。



今回は、(株)ケイアイコミュニティ広島支店 事務・送金課 主任 深田結菜編です。

No Pain No Gains精神で、毎日頑張っています。

私のいる事務・送金課では、毎月初旬になると大わらわで、ミスなく全ての送金を終わると皆でホッとします。

それこそ、色々細かい費目膨大に発生して見落として誤入力危険と常に隣り合わせです。ミスして叱られた時はどつとへこんでしまつて、その日は家に帰つても放心状態(笑)になります。でも、私の好きな言葉が「No Pain No Gain(痛みなくして得るものなし)」です。立ち直りは早いと思つています。

そんな私ですが、実はこの会社に入社するまではパソコンに触った事ありませんでした。どうも機械全般が苦手です。3年前この課に配属されて暫くは、まさに「悪戦苦闘」で、パソコン自体の操作を覚えるのも一苦労でしたが、更に事務作業で必須のWordやExcel等のソフトが使いこなせるようになるまでに数ヶ月も



(株)ケイアイコミュニティ 広島支店
〒732-0044 広島市東区矢野新町1丁目1-31 センチュリー世良IF

かかりました。実は、元々私はペットトリマーになりたくてその専門学校に行きたかったのですが、収入面でかなり厳しい事を知り諦めました。でも動物が大好きなので、家ではペットを二匹飼っています。この二匹ともが「蛇」である事で、私は友人から「変」だと言われている理由の一つになっています。以前、社員旅行で行った沖縄で蛇に触れる機会があり、その冷たくてスベスベした手触りが忘れられなかったのが、「蛇」飼う事になった理由です。

相続MEMO知識

Vol.18 「これだけは知っておきたい実家の相続」その2編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

実家の相続に関して、皆様にはどんなお悩みがあるのでしょうか？

- ・兄弟でどう遺産分割するか分からない、決まっていな
- ・売却に必要な手続きが分からない。
- ・親が施設に入っていて、実家は空家状態だ。
- ・親に認知症の心配がある。実家の価値が分からない。
- ・相続の経験がないし、不動産売却の経験もないので、何をしたら良いか分からない。等々

実は、空家問題の解決は相続準備の始まりです。

また、空家を売却する際の税金や費用も詳しくは知られていません。

そこで、不動産相続の相談先は不動産会社：でしょうか？売却にかかる税金の事は税理士さん：でしょうか？また、相続全般は弁護士さん：でしょうか？

不動産をお持ちの方が求めるべき相談相手は、「不動産の知識」と「相続の知識」と「不動産の税金知識」を持ったパートナーです。

- ・譲渡所得税
- ・移住用財産の3,000万円控除

・空き家の3,000万円特別控除：等を知る事で、皆様の手残りが増える提案に繋がります。逆に、知らずに売却を進めた場合は損をする可能性があります。特に不動産売却時に、不動産を取得した時の契約書を確認しない担当者NGです。また売値提案だけで、売却後に税金等を差し引いた手残り提案のない方もお勧め出来ません。

相続知識において、法定相続人や基礎控除が分からない方や、『法定相続では全員の持ち分は決まっているので共有に』と、共有を進めてく

る方は特に要注意です！不動産相続に詳しくない方で間違いありません。実家の問題は相続対策の始まりです。子供達の未来を見据え、必ず対策をお願いします。



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

全国の家賃・間取り動向及び
グループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向

3年9月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	53,272	-1.9%	62,744	-3.6%	73,510	1.8%	60,380	-1.3%	83%
千葉県	52,868	-1.8%	60,189	1.8%	71,672	-2.1%	58,342	-1.0%	80%
東京都	69,228	-1.6%	84,712	-2.7%	91,940	-0.5%	72,915	-1.5%	100%
神奈川県	59,626	0.6%	76,033	-0.3%	85,359	-1.2%	67,843	0.2%	93%
愛知県	50,472	-1.5%	56,804	0.3%	61,681	-0.9%	54,520	-1.0%	75%
奈良県	45,329	6.4%	59,523	1.4%	61,565	3.3%	55,069	6.0%	76%
京都府	53,022	0.9%	70,711	1.6%	77,533	0.5%	57,458	0.8%	79%
大阪府	56,778	-1.7%	66,561	-2.7%	7,719	3.7%	61,409	-1.1%	84%
兵庫県	51,259	1.1%	59,806	-0.2%	67,066	-5.1%	57,341	-0.3%	79%
鳥取県	38,050	-2.3%	45,357	-2.2%	58,775	9.6%	43,177	-0.6%	59%
岡山県	44,379	2.2%	55,612	1.0%	64,378	1.1%	49,710	1.2%	68%
島根県	43,876	-0.5%	55,317	0.6%	58,897	-3.3%	51,200	0.7%	70%
広島県	48,165	-1.1%	59,919	3.1%	67,327	1.4%	53,860	0.2%	74%
山口県	39,833	2.8%	50,353	0.6%	57,904	-3.4%	46,713	-0.2%	64%
徳島県	41,664	2.2%	48,607	-2.8%	37,722	27.3%	50,348	8.0%	69%
香川県	41,635	-2.9%	50,007	-1.1%	56,548	8.4%	47,957	0.6%	66%
愛媛県	39,202	0.1%	50,043	1.8%	51,401	-1.9%	45,184	-0.7%	62%
高知県	42,625	1.8%	52,182	-3.4%	60,977	-7.9%	48,549	-2.2%	67%
福岡県	47,761	-0.6%	60,505	-0.1%	68,378	1.5%	55,598	-0.2%	76%
全国	51,011	4.9%	58,260	-0.4%	66,540	-1.6%	55,361	1.2%	76%

※資料出所：樹全管協共済会 小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

3年9月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	47,826	-3.8%	62,558	-5.7%	73,875	-2.6%	56,553	-5.1%	78%
三原市	45,438	-8.4%	55,880	6.0%	72,000	53.6%	55,642	9.2%	76%
福山市	47,941	4.9%	53,489	1.1%	60,876	-13.1%	52,798	-2.1%	72%
倉敷市	44,450	6.3%	58,857	10.6%	67,440	-9.4%	56,518	-0.3%	78%
岡山市	44,153	-1.7%	52,414	-4.7%	65,297	5.4%	50,088	-3.6%	69%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 90

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「お馴染みの『ふるさと納税』」

皆様こんにちは。新型コロナウイルス感染者数は国内では低水準ですが、海外では再び拡大しています。これが季節要因によるのか、制限緩和によるのか、原因は分からないと言われています。国内では3回目のワクチン接種も決まりましたが、今しばらくは自衛手段が必要でしょう。

今年もコロナに始まり、コロナで終わり：これで2年連続です。もう経済がもたないの、世界はゼロコロナからウィズコロナへと舵を切りました。需要が急拡大し、コスト高を招きました。

この時期のオーナー様の対策としては不動産の修繕が王道ですが、コスト高に加え、資材が間に合いません。可能性すらありません。まだ間に合う対策としては、『お馴染みの『ふるさと納税』』があります。収入によって上限は違

いますが、上限までは実質2千円の自己負担で特産品がお手元に届きます。この上限とは、『ふるさと納税』をした寄付金を住民税から控除してくれる上限です。

ところで、住民税の内訳は、県民税が4%、市町村民税が6%です。岡山県の方が、北海道へ「ふるさと納税」をした場合、その寄附分は岡山県の自治体の住民税から控除されます。つまり、岡山県の自治体の税収は減ることになります。

ある社長が仰っていました。「私は地元で商売をし、地元にお世話になっているので、ふるさと納税はしない主義です(笑)」と。これも一つの考え方です。

さて、早いもので今年も最終回となりました。1年間のご愛読有難うございました。皆様、良いお年をお迎え下さい。