

「温かい」は大きな価値
家の性能を見直して快適&健康に

収益物件の賢い選び方、教えます。利回りだけ
ではない、収益物件購入時のチェックポイント

不動産経営セミナーのご案内 & ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

今年の7月、富士山を臨む河口湖にオープンした「PICA Fujiyama」。クリアー素材を使用したアメージングドームは常設テントのようなもので、大自然との一体感が楽しめます。他にもコテージタイプの宿泊施設などもあり、初心者でも安心して気軽にキャンプが楽しめます。
撮影:2018年9月 西島 昭

「温かい」は大きな価値 家の性能を見直して快適&健康に

日本では冬に多くの人が命を落としていることをご存知ですか？心疾患、脳血管疾患で死亡する方が冬に増加します。その死亡の大きな要因はヒートショック。ヒートショックが要因と思われる入浴中の死亡者数は年間約17,000人であり、その人数は交通事故者数の3倍以上なのです。逆に夏に目を転じると、熱中症の発生場所の4割は家の中というデータも。

このような現実の背景には、日本の家の断熱性能が低いことが挙げられます。日本の住宅の約4割は無断熱、約4割は軽微な断熱の家。2020年に義務化される断熱基準を満たしている家はわずか8%

と言われています。

室内の温度は16℃を下回ると健康リスクが発生するとされています。イギリスの基準は18℃。日本の2020年に義務化される断熱基準を室内温度に置き換えると9℃。いかに日本の家が寒いかわかりますね。温かい家は、喘息やアトピー、アレルギーなどの疾患が改善されるという研究報告も出てきています。基礎体温も上がり、風邪などをひきにくくなる。また、温かい家では家族とともに過ごす時間が充実するという声もあります。家族が健康で幸福な家が地域に広がれば、地域全体が元気になっていくのではないのでしょうか。

コラム エネルギーまちづくり社とは

エネルギーまちづくり社はエネルギーを売らないエネルギー会社です。高断熱な家を推進することで、健康でエネルギーを使わない豊かな社会を目指しています。また地元の工務店で高断熱な住宅を建てることによって、外国へ燃料代を支払うのではなく、地域経済が循環する仕組みを実現したいと活動しています。みんな健康で元気で幸せな地域社会を実現したいのです。

お話を
伺った方

株式会社
エネルギーまちづくり社
一級建築士・
省エネ建築診断士

丸橋 浩さん



収益物件の賢い選び方、教えます 利回りだけではない、収益物件購入時のチェックポイント

利回りだけで選んでいませんか？
収益物件選びはここが大切

収益物件を選ぶ際、何をポイントに選んでいますか？多くの方は利回りが良いかどうかを重視して選んでいるのではないのでしょうか。ですが、収益物件の購入にあたっては、利回り以外にもチェックしておきたい重要なポイントがいくつもあります。

収益物件を選ぶ際、まずは最低限押さえておきたいポイントがクリアーできていない物件かどうかを確認しましょう。その上で、具体的に購入を検討するところが重要です。

選ぶ際に押さえておきたいポイントは、左記の表の通りです。立地や建物構造など、購入後に変更することができない事柄をチェックしましょう。見た目の古さなどは購入後の修繕で変更が可能です。また、税引き後でのキャッシュフローを試算することも重要です。

収益物件の購入で多くみられる失敗は、①立地条件が悪く空室や家賃の下落で想定通りの収入を得られなかった、②雨漏りなどによるトラブルで思わぬ出費が出てしまった、③税金を考慮して試算しなかったことによるキャッシュフローの悪化などです。

購入目的でも変わる
物件のチェックポイント

最近では投資目的以外にも「相続税対策」や「所得税対策」での購入のご相談をいただきます。目的によって、選ぶ物件は異なります。節税が目的なら、建物価格が高い物件の方が減価償却の割合も高くなり、所得税を下げられる効果があります。相続対策なら、時価と相続税評価額の乖離が大きいほど有効です。

あらゆる目的を叶える夢のような物件はありません。自身の購入目的を整理し、それに見合った物件であるかを確認しましょう。

これだけは おさえない！ 賃貸不動産購入時のチェックポイント

立地編	
Check.1	最寄駅の乗降者数が下落傾向にないか
Check.2	洪水、浸水、がけ崩れ等の被害履歴・災害リスクはないか
Check.3	物件周辺に嫌悪施設(暴力団事務所、風俗店、工場等)はないか
Check.4	特定の賃貸需要(大学、工場等)のみに依存する地域でないか
物件の瑕疵編	
Check.5	建物に雨漏りやひどい結露はないか
Check.6	建築確認に沿った建物が建てられているか
Check.7	無許可の増・改築、用途変更をおこなっていないか
Check.8	物件内で自殺・殺傷事件等の事実はないか
Check.9	土壌汚染の危険性はないか
Check.10	近隣との紛争・境界トラブルはないか
キャッシュフロー編	
Check.11	税引後キャッシュフローのシミュレーションを実施しているか
Check.12	シミュレーションの条件設定が適切でないか
	家賃収入の下落率(10年で7%)
	家賃収入に対する経費率(約20~30%)
	大規模修繕による支出(15~20年に一度)
目的別編	
所得税対策	所得税の節税効果を試算し、希望にみあう効果が得られるか
相続税対策	相続税の圧縮効果を試算し、希望にみあう効果が得られるか

収益物件購入や売却をお考えならご相談ください



株式会社市萬 **山村 諭史**
CPM®(米国公認不動産経営管理士)
中小企業診断士・宅地建物取引士
2級ファイナンシャル
プランニング技能士

収益不動産の投資分析業務を得意とする。不動産売却や賃貸不動産の経営にあたっては、投資理論や数値を用いた投資分析、現状分析・損得判断の理論的情報提供を行う。

不動産経営アカデミー Academy of The real estate Management Development

不動産経営セミナーのご案内

12/1 (土) 不動産オーナー様向け合同セミナー開催

不動産をお持ちの方の様々なお悩みに対し、当社のスタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお話させていただく『合同セミナー』を企画いたしました。具体的なノウハウや成功事例のご紹介などを交え、有益な情報をご紹介します。ぜひご参加ください。

講師	株式会社市萬 コンサルタント	プログラム	①10:00~ ◆これからの時代の土地有効活用(須田大佑)
参加費	無料		②11:00~ ◆選ばれ続ける建物修繕(辻丸達憲)
定員	各テーマ先着 60名様		③13:00~ ◆古くても大丈夫。これだけで満室!(渡辺著)
場所	世田谷ビジネススクエアヒルズ I 5階セミナールーム 世田谷区用賀四丁目 10番2号 (東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分)		④14:00~ ◆賃貸経営、お金のカラクリ(久保明大)
			⑤15:00~ ◆これで納得!借地権(竹内将人)

★お好きな講座をお選びください (複数講座のご参加可)

お申込み 【インターネット】 不動産経営アカデミー **【お電話】 TEL.03-5491-5213 (担当:中澤)**

ICHIMAN TOPICS

■入社しました



賃貸事業部 佐野太亮

新聞業界から転職しました。運動に楽器、多趣味で培った体力と好奇心を活かし、賃貸事業に全力で取り組みます。

■10月の入居率……………95.57%

これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。