

Owners' Express

オーナーズ・エクスプレス

vol. **2**
2015



大根干しと富士山(三島市)



大洞院の紅葉(森町)



岩本山公園からの梅と富士(富士市)



時之栖イルミネーション(御殿場市)



三保海岸の初日の出(静岡市)



修善寺のもみじ林(伊豆市)



久能石垣いちご(静岡市)



大室山のコスモス(伊東市)



大道芸ワールドカップin静岡(静岡市)

写真提供：静岡県観光協会

若手オーナーにインタビュー!

入居者のために 今日からできること

..... ②

マンションオーナーが知っておくべき「デッドクロス」への備え ④

未来に広がる、エネルギーの可能性..... ⑤

ストレッチでリラックス&筋力アップ!..... ⑥

南伊豆町でゆったり時間♪～伊勢えびまつり～ ⑦

賃貸経営をサポート! 静岡ガスのリースでお得な選択を ⑧

若手オーナーにインタビュー！

入居者のために 今日からできること

入居率アップにつなげよう！



居住空間を快適に保ち、入居者に満足してもらうことが、それが賃貸オーナーのやりがいであり、使命。とはいえ、何から始めたらいいの？まずできることは？そんな疑問について、2名の若手オーナーにインタビュー。アイデア、工夫はもちろん、これからの時代のオーナーに必要な心構えまで、今すぐにもマネしたい実践例を伺いました！

自身の賃貸マンション住まいの経験から 入居者の暮らしを想像し、サービスを提供

増田洋平さんは、約2年前に家業であるマンション経営に本格的に携わり始めました。現在は、静岡市葵区古庄の閑静な住宅街にある「サンビレッジ」の管理を任せられ、「入居者のためにできること」を日々試行錯誤しながら、実践しています。

一人暮らしの経験を活かし 周辺情報をリーフレットに

「私自身一人暮らしで賃貸マンション住まいが長かったんです。その中で気付いたことを積極的に実践するようにしています」という増田さんの言葉通り、話の中で浮かび上がるのは、入居者の細やかな心遣いの数々です。

例えば、入居当日に困らないよう、部屋にはトイレットペーパーや荷解きの際に必要なゴミ袋を置いておくそう。他にも、集合ポスト脇にボックスを置き、ポストインクされる不要なチラシ類をその場で入れることができるようにしたり――。

「入居者の多くが、転勤や就職などを機に入居される单身の方。実際、一人暮らしをしてみると、入居して最初に困るのは、段ボールの捨て場所。また、遠方から来られたばかりだと、周囲のことが分からず不便なので、地



増田洋平さん 土木関係の職業に就いた後、ご両親が営む不動産業(有)ノア・マリーナ取締役。現在は「お客様の声をより近くで感じたい」と「NEXPRATE」を立ち上げる。
<http://www.nexprate.com/> ←ご自身が描いたパース画などが多数。設計も手掛ける。

わつてはいけない」と考えるのは、増田さんも失敗を経験しているからなのだとか。

「張り切って自分で図面を描いてリノベーションしたのに、部屋の入口が狭くて洗濯機が通らなかったり、オープンクローゼットにしたら『物が隠せない』と言われたり。住む人の立場で、暮らしを想像することが最優先でなければならぬんです」

そうした失敗が、「もっと入居者のために」という増田さんの気遣いにつながっているのしょう。

ネット活用と人間関係、 バランスを取って受け継ぐ

毎週木曜日、空室状況を仲介業者宛てにメールで配信し、週末に発信してもらうなど、ネット社会のツールも活用しているそう。その一方で、「ネットばかりだとコミュニケーションが希薄になる気がして、意識して仲介業者のもとに顔を出すようにしています」と語る増田さん。やはり決め手は人と人、昔ながらの習慣も大事に続けていきたい、という思いからです。

「おかげさまでほぼ満室ですし、長い方だと10年以上住み続けて下さっています。それは、水漏れやインターホンの故障などの『いざというとき』にすぐに対応する、小さな心遣いの積み重ねによって、入居者の方に居心地よく住んでいただけているからではないかと自負しています」

「自分のやり方の中に父のエッセンスを取り入れ、互いのよき、強みを活かしたい。好みも考え方も多様化している時代ですから、同じマンションの中でもいろいろなタイプの部屋を作ったり……ということもやっていきたい」と増田さん。世代の移り変わりの中、「入居者のため」という大切な部分はしっかり受け継いでいってほしいようです。

今日から 実践できるコト

地域の情報・お役立ち情報をリーフレットに



入居当日困らないように、
ゴミ袋やトイレットペーパーを
部屋に用意

リノベーションした部屋は、
写真やイラストを添えたツールで
その長所をアピール



エリアのデータ分析で適切な判断を。 「物件への愛着」を魅力アップにつなげる

静岡市内に複数の自社物件を持つサカエ不動産の小池純也さん。RC造や木造、テナントビルなどさまざまな物件があるのだそう。それだけ年数が経つと、いかに無駄なお金を使わずに不具合を直し、物件の価値を高めるか、ということが課題になります

マーケティングデータを元に 借りた人向けの リノベーションを

リノベーションの際、物件価値を落とさないために心がけているのが「綿密なマーケティングデータ分析」だと小池さんは言います。

「立地条件などによって、そのエリアで部屋を探している人の世代や家族構成が異なります。ここを見誤らないように、他のオーナーさんと情報交換をしたり、ネットで情報を得たり、人口動態統計なども含めてシミュレーションし、リノベーションの内容を判断します」

思い込みだけで判断してしまうと、若い世代を想定してフローリングにしたものの、実際は高齢者が多い地域で「和室の方がいい」と言われたり、よかれと思って設置したインターネット設備も、それほど使われない人は無駄ということにもなりかねません。



小池純也さん サカエ不動産、サカエ興業取締役。結婚を機に静岡で不動産業を始める。

すりの塗装がはがれていたり、壁紙が汚れていたり、スイッチパネルに手あかがついたままだったり、配管から変な臭いがしたり……ということが少なくないんです」

自分の物件が今どんな状態なのかは、足を運んでいなければ見えてこないもの。業者任せ、他人任せにはせず「まずは、愛着をもって見に行きましょう」と小池さんは勧めます。

共有スペースがいつもきれいに掃除されているだけで、汚しにくい雰囲気づくりや防犯対策にもつながります。お金をかけてハード面

を刷新するだけが空室対策ではなく、オーナーが丁寧に手入れをするといった気配りの積み重ねが、結果的に入居者に安心して長く住んでもらえる近道ではないでしょうか。

予算は控えめ、 普段の情報収集で手軽に

しかし、大きなリノベーションは最終手段。もつと身近なところに「物件の魅力を保つ」工夫はある、と小池さんは考えています。



「普段からよくホームセンターに行くのですが、スイッチパネルやシャワーヘッドなど、何千円かで簡単に換えられるものがたくさんあります。家具・インテリアショップに行けば、女性が好むおしゃれな照明器具などが手頃な値段で揃っています。そういうものもどんどん採り入れてもいいかもしれません」

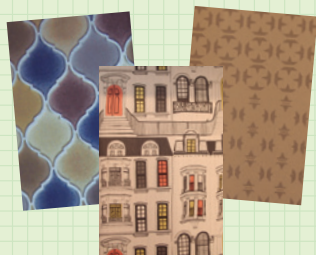
部屋を大きくリノベーションする際は、一度に何部屋も取りかかるとはなく、まず一部屋だけやってみて、周囲から率直な意見をもらい、他の部屋に反映させるという方法もとるそうです。

愛着をもつて物件に足を運び それが差別化への近道

何より大切なのは、オーナーの物件に対する「愛着」では、と小池さん。「空室が埋まらなくて……と他のオーナーさんに相談を受け、物件を見に行つてみると、手

今日から 実践できるコト

部屋、玄関、キッチンなどで
さまざまな壁紙を使い
デザイン性アップ



「ロイヤル北安東」内で、
リノベーションした居室に使用した壁紙

綿密な
マーケティング
をもとにリフォームを



ホームセンターや
家具・インテリアショップで
手軽にイメージチェンジ

「愛着」をもって
物件を見に行きましょう



静岡の電気は静岡で

SHIZGAS がめざす
静岡ガスグループ

未来に広がる、エネルギーの可能性

SHIZGAS にできること、進めていることをご紹介します。

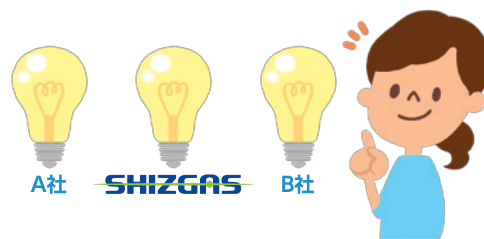
静岡ガスグループ

広がる未来

電力の自由化

2016年4月から電力会社を選べるようになります。

数ある電力会社を比較しながら、ご家庭にあった会社から電気を買うことができます。料金で選ぶか、サービスで選ぶか、安心で選ぶか。何を基準に選びますか？



電気あります！

静岡ガス×電気

SHIZGAS は、ガスと電気の組み合わせなど、暮らしに寄り添った最適なお提案をします。

静岡に安定供給しているガス(都市ガス、LPガス)をはじめ、「電力事業」にも新規参入し、エネルギーを担う企業として地域のくらしを考え、より良い明日のために最適なエネルギー環境をご提案いたします。「ガス」と「電気」の組み合わせなど、静岡ガスグループにできるくらしのご提案はますます広がっています。

2014年7月
静岡ガス&パワー
電力会社設立2016年4月
電力の自由化
スタート

※自由化に合わせて、電力の供給と販売を開始する準備を進めています。

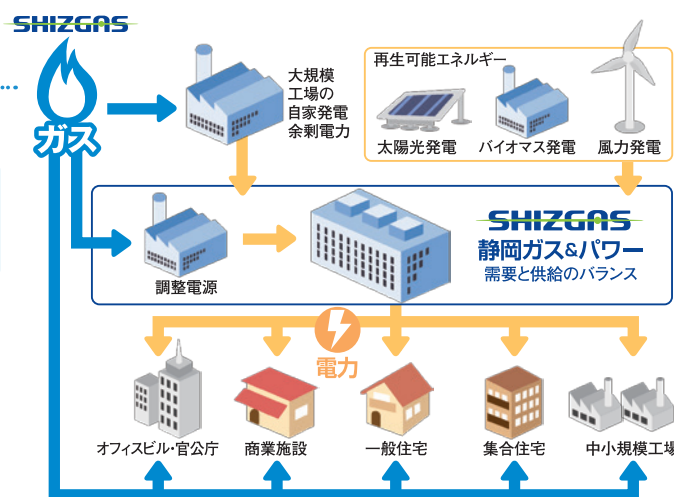
地元静岡！

静岡でつくる

静岡で使う電力は静岡で。
地域内エネルギーの有効活用を進めます。

分散型電源を活用した新しい電力事業モデルを構築・推進することで、地域社会の発展に寄与するとともに、低炭素社会の実現に向けて取り組んでいきます。

※分散型電源とは、電気を使う場所の近くで発電することで、電気を運ぶ手間(=送電ロス)を省いた、新しい発電システムです。



松永直樹氏

日本不動産コミュニティ公認不動産コンサルタント。
静岡市出身。2006年からマンション経営に進出。物件取得から現在まで満室経営を継続する実践派。
E-mail: bullerjan@live.jp



マンションオーナーが知っておくべき「デッド・クロス」への備え

マンションオーナーにとって最も気になることのひとつが税金対策。なるべく有利な形で向き合っていきたいと、誰もが考えるのではないのでしょうか。今回は、オーナーなら知っておきたい税金の話をお聞きました。

減価償却の落とし穴

大家業には「減価償却」というルールがあります。税金は基本的に、売上から必要経費を引いた残りの金額(課税所得)によって税額が決まりますが、大家業は建物を扱う装置産業。金額が高額になるアパート・マンションの建物は「償却資産」として、一度に経費にすることは認められず、何年にも亘って償却することを求められます。

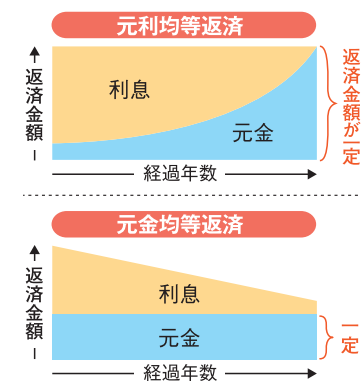
償却期間は、木造22年、重量鉄骨34年、RC(鉄筋コンクリート)造47年と定められています。しかし例えばRC物件でいうと建物は47年もつかもしれません(途中で大規模修繕が必要ですが、給排水管などの設備は47年ももちません。ですから、多くの建物付属設備については耐用年数上15年で償却してもいいことになっています。

減価償却の仕方には①定額法②定率法の2種類があります。①は毎年同じ金額を償却する方法で、建物は①しか認められていません。一方、設備は②を選ぶこともできます。仮に100万円を15年償却するときは、定額法では年6.7万円ずつ。定率法だと1年目は13.3%の13.3万円、2年目は残り86.7万円の13.3%で11.5万円という形です。新たに大家業に参入し、今後事業規模を拡大していきたい場合、賢く節税をして手元資金を留保しておけば、返済能力があるとみなされ、次の投資に有利なことが多くあります。経費が多く認められれば

課税所得が減り、初期に経費が多く計上されることで、早い時期にたくさんのお金を用意できる。それによつて、新たに物件を取得したときの手元資金がうまく回る——しかし実は、ここに落とし穴があるのです。

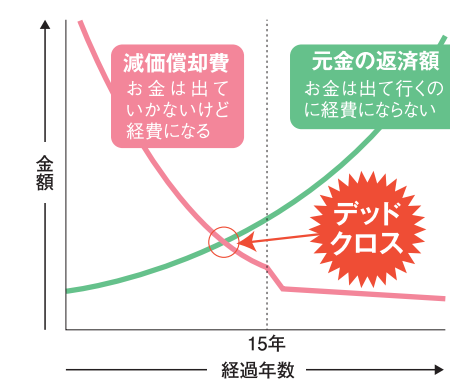
デッド・クロスとは？

お金を借りた際の返済方法には「元利均等返済」「元金均等返済」の2種類があります。利息と元金を合わせた返済金額が完済まで変わらないのが元利均等返済。返す元金の額がずっと同じなのが元金均等で、事業の初期での返済額が大きくなるので、キャッシュを手元に残したい場合にはあまり有利ではありません。事業を伸ばしていきたいという視点で考えると、元利均等返済の方がベターに見えます。



物件を購入した初期にキャッシュをより多く手元における「元利均等返済」方法を取り、前述の設備の減価償却を「②定率法」で行った場合を考えてみましょう。初期は経費(返済の利息+設備の

減価償却費)が多いので、課税所得が圧縮され「節税」になりキャッシュが残ります。しかし、年々、経費となる利息が減少するにもかかわらず、経費にならない元金の返済額は増え、さらに設備の減価償却も減ってしまします。その交差点がデッド・クロスなのです。借りたお金の返済金額は変わっていないのに、経費に計上できる部分が減って税金が増える。だから苦しい状態になってくるのです。



予めデッド・クロス対策を

落とし穴にはまらないためには、デッド・クロスの仕組みを理解した上で、対策が必要です。

- 自己資金を多くする
- 返済期間を工夫する
- 元金均等返済を選択する(但し、デッド・クロスの影響は少なく、繰り上げ返済は早まる)

●リスケジュール(返済期間短直し)や資金の借り替えをして返済期間を延長する

●売却する新たな償却資産を借りる段階で、長期的に事業計画の全体図を考え、いつデッド・クロスが来るか把握しておけば、影響を減らしたり、リスクを回避することができず。自分の物件についてはなかなか客観的に見られないですから、私自身、第三者に意見を求めることもあります。対策にはさまざまな方法があるので、専門家に相談するのもいいでしょう。

誰のための税金対策か？

節税効果が高く、手元資金が厚いとき、収益から返済額を引いて残ったキャッシュは自分のものだ、多くの人が勘違いしがちです。しかしそれは将来の利益を先取りしてもらっているにすぎません。築年数が経ったとき、手元に資金がないと必要な修繕ができず、物件の魅力は下がり、空室が増え、家賃を下げないと決まらない(下げても決まらない)、という負のスパイラルに陥っていきます。しかし手元資金を残してあれば、設備が古くなるときにもきちんと対応でき、それが入居者のためになるのです。マンション経営は人々が暮らす快適な空間を創造している事業です。税金対策はあくまでも入居者のため、そして、自分の物件の価値を維持するためであるべきではないでしょうか。

伊豆半島の最南端

南伊豆町で ゆったり時間♪

海と山に囲まれた南伊豆町は、温暖な静岡県の中でもひととき南国ムードあふれる小さな町。近年は首都圏からの移住者も多いとか。アクセス便利な伊豆縦貫道を利用して車で訪れるもよし、熱海から下田まで海を望みながらの電車の旅もおおすすめです。



石廊崎灯台

駿河湾と相模湾の境界の灯台は日本の灯台50選



弓ヶ浜海岸

美しい弧を描く海岸は、日本の渚100選

南伊豆町民宿

伊勢えびまつり

町内9つの漁港で水揚げされる伊勢えびは、静岡県一の漁獲量を誇ります。南伊豆町の民宿で、この時期ならではの海の幸をお得に味わってみませんか。

開催期間 9/20(日)～11/30(月)

お一人様 8,500円(一匹付き) 10,500円(二匹付き)
※一泊二食料金・消費税、入湯税別 予約は二名様より。

調理方法は、刺身・ボイル・鬼殻焼きから選べます!

お問合せ・民宿申込 南伊豆町観光協会 ☎0558-62-0141

焼いてもお刺身でも
おいしい!



present

宿泊プランご予約の際「本誌を見た」とお申し出の方に、町特産のアロエを使用した「アロエ洗顔フォーム」(1,000円相当)をプレゼント!

南伊豆アロエセンター
<http://www.aloecenter.co.jp/>

※プレゼントは、宿泊でご来町の際「道の駅・下賀茂温泉湯の花」観光案内所でお渡しします。

Owners' Express 読者プレゼント

アンケートにご協力いただいた方に抽選でプレゼント!

応募方法

右の綴じ込みハガキにアンケートの回答と、郵便番号・住所・氏名・性別・生年月日・電話番号等必要事項を記入の上、郵送してください。なお、当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。

第一回締切

2015年12月末日

第二回締切

2016年3月末日

(当日消印有効)

(株)山本食品

「わさび屋がつくった わさびマヨネーズ」
「わさびあひ〜ジョ」のセット

100名様 ※各締切ごと50名様となります

●わさび屋がつくった わさびマヨネーズ

約3年の歳月をかけて開発された『わさび屋がつくった わさびマヨネーズ』。発売から20年、出荷本数300万本を超える人気商品に。TBS系人気TV番組「マツコの知らない世界」ではお取り寄せマヨネーズとして紹介されました。わさび屋が作った元祖の味をお楽しみください!

●わさびあひ〜ジョ

スペイン南部の代表的な料理「アヒージョ」をイメージし、三島市で栽培されたわさびを使用して作られた「たれ」。オイルで食べる和と洋の新感覚調味料です。サクサクとした食感と鼻に抜けるわさびの香りを、オリーブ油とガーリックが風味を引き立ててくれます。肉・魚・野菜、何につけても美味しくお召し上がりいただけます。写真のようにパスタの味付けにも◎。



※調理イメージ

このアンケートは、みなさまのご要望等をうかがい、〈静岡ガス〉の商品、サービスに反映していくための参考資料として使用させていただきます。アンケートの回答内容を、その他の目的には使用いたしません。ご回答をいただきましたお客様の情報は〈静岡ガス〉が責任を持って管理致します。

Health news

ストレッチで リラックス&筋力アップ!

教えてもらいました!

日常生活では“前かがみ”の姿勢をとることが多く、また、肩・首・口に力が入りがちです。そんな時には、ストレッチで心も体もリラックス!筋力アップ体操で「貯筋」もしておく、転倒・寝たきり防止にも。体と会話をしながら楽しく行い、健康寿命を延ばしましょう!

ワンポイントアドバイス

日頃から意識してみてください!

腰回りにコルセットをはめたような感覚で、息をはきながらおへそに向かってお腹をグッと締めたら、次におへそから上に引き上げてみましょう。腹筋が鍛えられ、姿勢改善にも効果的。肩・首・顔はラクにし、気が付いた時に行いましょう。

山田としみ先生

フィットネスインストラクターとして、ストレッチをはじめ、ヨガ、ピラティス、健康体操などの指導にあたる。安全で、楽しく、効果的なレッスンが好評。



ペットボトルで手軽に!

脚クルクル



POINT!

◎38度位のぬるま湯を入れると、さらに効果的!寒い季節に特におすすめです

水を入れたペットボトルで、脚全体をマッサージします。リンパの流れ・血行を良くし、むくみ解消や疲労回復効果に。



1 ひざ裏にギュッと押しあてる

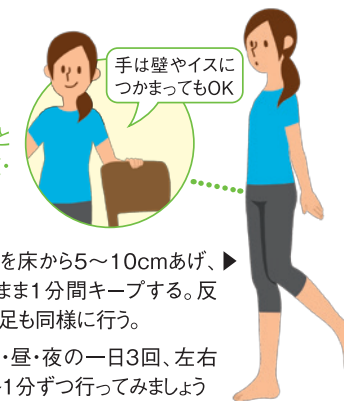
2 ペットボトルを、足首からひざ裏までコロコロ動かす(気持ちいい程度の強さで押しながら)

3 足の付け根(そけい部)をさすってマッサージする

骨密度アップに

片足立ち

片足立ちで骨を縦に刺激することで骨密度を高めます。骨粗しょう症・寝たきり・転倒予防に効果的。



POINT!

◎姿勢を整えてゆっくりと呼吸をし、体幹を意識して行いましょう

片足を床から5~10cmあげ、そのまま1分間キープする。反対の足も同様に行う。

※朝・昼・夜の一日3回、左右各1分ずつ行ってみましょう

脳トレにも

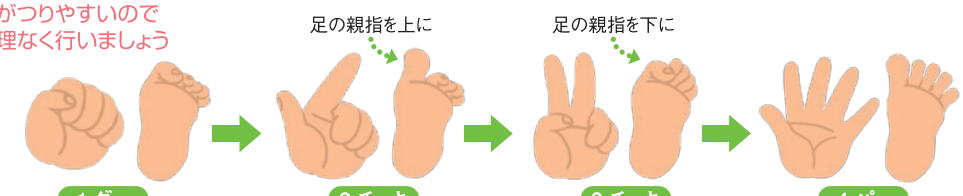
手足で グー・チョキ・パー



POINT!

◎足がつりやすいので無理なく行いましょう

手足同時にグー・チョキ・パーをすることで、脳トレの他、外反母趾・足底腱膜炎予防、つまづき予防、全身の血行促進、むくみ・冷え解消に効果的。



1.グー

2.チョキ

3.チョキ

4.パー

1 足を伸ばして床にすわる

2 両手足同時に、リズム良く「グー」「チョキ」「チョキ」「パー」の形をつくる

賃貸経営をサポート! //

静岡ガスのリースで お得な選択を

そろそろ設備の更新を…とお考えのマンション・アパートのオーナーさん、静岡ガスでは月々わずか500円の給湯器のワンコインリースから、エアコン、キッチン、洗面化粧台までさまざまな設備のリースをご用意しています。リースを上手に採り入れて、入居率・収益率アップにつなげてみませんか。



賃貸集合住宅向け

ガス給湯器 ワンコインリース

1台からでも
OK!

メンテナンス付10年リース
月々わずかな負担で10年間の保証と安心を

- ★ 修理費込みで突然の出費なし
- ★ 取替費用も込み
- ★ 静岡ガスのメンテナンス体制をフル活用できる
- ★ 準備資金が不要、且つ定額リースで安心

※この価格設定は既存のガス給湯器の取替えが対象です
※リモコン、排気オプション、金枠が必要な場合には別途お見積りいたします

単機能
ガス給湯器が
月額**500円** (税込)
から

ビルトインコンロもメンテ付10年リースをご用意しております。

まだまだ
ある

おすすめリース商品ラインナップ

快適

UP!

ルームエアコン 5年リース・1台月額1,400円～
温水便座 5年リース・1式月額680円～
インターホン(モニター付) 5年リース・1式月額700円～

安心

UP!

自動照明(人感センサー)..... 5年リース・1式月額610円～

美観

UP!

キッチン 6年リース・1式月額1,490円～
換気扇 5年リース・1式月額1,310円～
ゴミストッカー 7年リース・1式月額2,020円～
洗面化粧台 6年リース・1式月額1,570円～

物件の状態により、リース設備を組み合わせでお部屋のリニューアルをしてみたいはいかがでしょうか

※本商品は、オーナーさまと静岡ガスクレジット(株)との契約になります。ご契約にあたり審査があります。 ※上記リースにはメンテナンスはついていません。

分割払いのみ対応の
商品もあります

自転車置場、カーポート、網戸張替え、水道蛇口(混合水洗)、シャワーヘッド、ルームクリーニング、クロス張替えなど、多彩にご用意しています

※支払期間は、6ヶ月単位となります。

くらしを考え、明日をつくる。

SHIZUGAS
静岡ガス

静岡ガス株式会社

<http://www.shizuokagas.co.jp/>

静岡支社 〒422-8766 静岡市駿河区池田28
富士支社 〒417-0043 富士市荒田島町10-52
東部支社 〒410-0012 沼津市岡一色809

TEL:054-285-2111
TEL:0545-52-2260
TEL:055-927-2811