

Owners' Express

オーナーズ・エクスプレス

vol. **3**
2016



飛竜まつり(浜松市)



桜えび干しと富士山(静岡市)



金谷茶まつり(鳥田市)



清水七夕まつり(静岡市)



熱海サンビーチ(熱海市)



灯ろう流し(静岡市)



焼津荒まつり(焼津市)



ひもの天日干し(伊東市)



ふくろい遠州の花火(袋井市)

写真提供：静岡県観光協会

Owners' Trend

2016 賃貸経営 キーワード

..... ②

今日から実践!空室対策としての“防犯”を考える ④

ガスも、電気も。おうちのエネルギー、まるごとおまかせ。 ⑤

健康づくりのための睡眠12箇条 ⑥

鮮やかな紅葉に包まれる 秋のカナダへ ⑦

SHIZGAS OWNERS' CLUB設立総会開催 ⑧



空き家

関連法

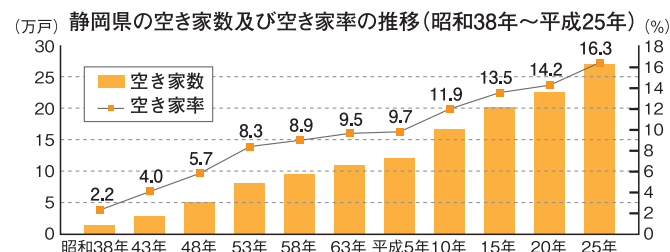
空き家対策特別措置法（2014年11月成立）

空き家は、管理が不十分なことなどが原因で、防災や防犯面・衛生上の問題、景観の悪化などが問題視されています。この法律により、問題のある空き家への対策に加え、空き家の有効活用促進が狙いの一つとなっています。各自治体で、空き家のデータベースを整理し、有効利用することが期待されています。

空き家の活用

「空き家増え」という現実が顕在化したことで、さまざまなアイデアやビジネスが生まれています。首都圏や大阪などでは、空き家となった古家物件見学ツアーが開催され、人気の企画となっています。

で総住宅数の83.2%です。「居住世帯のない住宅」のうち、「空き家」の数は27万9000戸で空き家率は16.3%。空き家の数、空き家率ともに増加が続いており、2013年には過去最高の値になりました。また、空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が半数以上を占めています。（出典：統計センターしずおかHP）静岡県でも、2016年度、増加する空き家についての各種相談や税金などに関する相談体制を強化していくようです。



少子高齢化や若い世代の首都圏への流出などが原因で、空き家は年々増加しています。2013年における静岡県の総住宅数165万9600戸のうち、「居住世帯のある住宅」（普段人が住んでいる住宅）は138万700戸



民泊

自宅や賃貸住宅の空き部屋を有料で貸して、宿泊施設として利用してもらう「民泊」。アメリカで発祥したシステムで、ネット上に登録された「宿泊施設」を自由に予約、利用できることに加えて、宿泊料も安価なことなどから広がってきているようです。宿泊施設の代表的なサイトが「Airbnb（エアビーアンドビー）」で、登録されている物件数は世界で80万件を超えています。

海外からの旅行者の急増と宿泊施設の不足などから日本でもクローズアップされ始めています。しかし、「民泊」は、旅館業法では原則認められておらず、無許可営業や近隣トラブルなどで問題視されているのが実状です。現在は、東京都や千葉県成田市などの「国家戦略特区」において、一定の基準を満たした上で申請した事業者は宿泊施設として営業して良いとされています。日本でも、2016年はさらに法整備が進むことが予想されることから賃貸オーナーとしても注目しておくべきでしょう。

料金を受け取って宿泊者を泊めるためには、原則として旅館業法で定められた基準を満たす必要があります。入居者が「民泊」施設として利用しないようにするためには、専門家に相談したり、賃貸借契約書に入居者の使用範囲を明示し入居者以外の利用を禁止する条項を入れるなど、管理規約や利用細則を見直すことが良いでしょう。

2016 賃貸経営キーワード

少子高齢化、人口減少、世帯数の頭打ちなどの傾向が加速度的に進んでいることに加え、金融政策、電力自由化などの制度や法改正が進んでいます。賃貸経営において、今注目すべきキーワードをご紹介します。



消費税の引き上げに注意

2017年4月1日に、消費税10%への引き上げが予定されています。同じ賃貸物件でも、駐車場、事務所、テナント物件には消費税がかかりますが、**住居系の賃貸物件には消費税がかかりません**。賃貸オーナーが負担する管理費などの運営費や退去後のリフォーム代などには消費税がかかるにも関わらず、家賃には消費税をかけられない…この点に気が付いていない賃貸オーナーは意外と多いのではないのでしょうか。

また、気をつけなければならないのは消費税10%の導入時期です。新築する場合、建物や設備には消費税がかかります。契約をその半年前までに結ぶなどのルールがあります。今後、新たな建て替えや設備投資を計画している場合は、増税前に実施した方が好ましいでしょう。



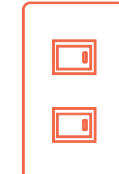
設備の減価償却方法が定額法に

建物附属の設備やアプローチ、植栽などの構築物の減価償却方法は「定率法」と「定額法」の選択制でしたが、2016年4月1日以降に取得したのから建物と同様定額法に一本化されます。どちらも最終的に償却する総額は同じですが、定率法は初期に多額の減価償却を必要経費として計上できるので、取得当初の節税メリットが高く定率法を選ぶ賃貸オーナーも多かったと思います。特に新築の場合は、採算シミュレーションが大きく変わってきます。新築の予定があるオーナーで、**定率法を採用する予定だった場合は、採算シミュレーションを見直してみましょう**。



高齢者対応

総人口に占める高齢者の割合は約27%。団塊の世代が60代後半を迎えたこともあり、加速度的に増えています。特に、**高齢者単独世帯の増加が予測**されています。静岡県では、世帯主が65歳以上の世帯数について、2010年と2035年を比較すると、最も増加するのは「単独世帯」で、1.63倍（11.1万世帯→18.1万世帯）となっています。（統計センターしずおかHP「静岡県の世帯数の将来推計の結果概要」より）「それぞれの生活のペースを大切にしたい」という理由で、高齢者自身が子どもなどと同居することを望まないケースも増えているようです。高齢者単独世帯における借家住まいの割合も上がっているため、賃貸経営においても、高齢者対応が今後さらに求められていきます。



電力自由化

各地域の電力会社のほぼ独占状態だった電力供給が、2016年4月1日以降、さまざまな小売業者により供給を受けることができるようになりました。電気と、ガスや通信のセット販売など多彩な料金メニューが登場しています。既に大口の工場や企業などでは自由化を行っていました。一般家庭でも自由化されたという訳です。賃貸マンション・アパートの入居者も、自由に電力会社を選ぶことができるようになりました。電力購入の選択肢が広がることで、価格競争が活性化しサービスの向上が期待できます。賃貸オーナーは、**各社のメリットを理解し、エネルギーを所有物件の事情に応じてうまく運用することが必要**になり、同時に契約内容を入居者にわかりやすく伝えることも大切です。

ついに電力の自由化がスタートしましたが、あせらず、参入各社の電力供給の状況や、各種サービス料金プランなどをじっくり見極めても良いでしょう。

静岡ガスグループでは、2016年4月より、電気の販売を開始しました。お得な電気料金プランを各種ご用意しています。

ガスも、電気も。

うちのエネルギー、まるごとおまかせ。

静岡ガスは2016年4月より、電気の販売を開始いたしました。



「SHIZGASでんき」は
基本料金を割引!!

電気をたくさん使う人も、
使わない人も **おトク!!**

おトクな電気料金プランを各種ご用意しております。また、オーナーさま
ご所有のアパート・マンション共用部の電気契約についてもご相談ください。

●電気の販売は、小売電気事業者である静岡ガス&パワー株式会社が行います。



資料をご希望の方は、巻末のアンケートハガキにてご請求ください。



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

今日から
実践!

空室対策としての “防犯”を考える

1階の空室がなかなか埋まらない、そんな悩みを抱えるマンションオーナーも多いのではないのでしょうか。1階を敬遠する理由に「防犯上の不安」があげられることから、今回は空室対策としての防犯についてお話をお聞きしました。

例えば「4階建て単身者用マンションでエレベーターなし」という物件があると思います。1〜4階までそれぞれ空室があり、家賃は1階が5万円、2階5万2千円、3階5万3千円、4階5万4千円としたとき、入居希望者はどの部屋を選ぶでしょうか。

家賃が安くても、一番決まりにくい部屋はやはり1階です。理由は一つはありませんがよく言われるのが防犯上の心配です。ただ、マンションに空室が入る場合、被害が多いのは地上から3階、屋上から3階だそう、1階も2階も実際には大きな違いがないんです。それでも、多くの人が不安に感じているなら何らかの対策は必要です。今回はベランダの防犯対策についてお伝えします。

※専門的な防犯対策というよりは、住む人、入居希望者が「1階でも大丈夫」と思える安心を提供できるというアドバイスです。

「5分が勝負」の空室果対策
空室が窓から入る際、大きく分けて3つの手口があります。

こじ破り…ドライバーなどの鋭利なもので静かに割る
打ち破り…ハンマーなど硬いものでガラスを割る
焼き破り…ガスバーナーで加熱してガラスを割る

どの手口も空室果の目標は侵入まで5分以内。それ以上かかりそうな場合はリスクが高いため最初から狙わないケースが多いのだとか。ですから5分以上空室果を困らせることが防犯対策の目安となります。

入居希望者に 見た目で安心を伝える方法

ある物件では、1階のみに二重窓を設置、ベランダをサンルームのようにして容易に侵入できない構造にしています。また、フェンスや手すりが高くして侵入の難易度を上げるという方法もあります。この場合、実際の対策ももちろんですが、入居希望者にどのように見せるかも重要なポイントです。一例として、物件紹介の写真を身長が低い人を立たせて撮り、見る人に「天井やフェンスが高い」ことをよりアピールする方法もあります。

市販の防犯グッズを有効利用

市販の防犯グッズにも、活用できるものがたくさんあります。

防犯フィルム

「防犯フィルム」と「飛散防止フィルム」は、基本的に役割が違うものだと、いうことを知っておいて下さい。飛散防止は割れても飛び散らないためのものですが、だからといって防犯にも効果があるとは限りません。ただし、明確な基準がないため見極めが肝心です。これら2つの一番の違いは厚みです。飛散防止フィルムは80ミクロン程度ですが、防犯フィルムは320ミクロン以上が主流です。ある商品は、透明ガラス用で厚さ360ミクロン（粘着層を含む）クレセント錠周辺のガラスを割って侵入する犯罪を防止するタイプで、防犯ステッカー2枚と、万が一の際のお見舞い金2万円付です。凹凸ガラス用なども出ています。

衝撃検知センサー

窓ガラスへの衝撃や破損を検知すると大音量のアラームが鳴るタイプ。風などには誤作動せず窓の開閉にも影響しない薄型です。鍵のかけ忘れで侵入されたときにもアラームが鳴るタイプのものもあり、入居者の生活スタイルや家族構成などで選んでもいいでしょう。

補助錠

クレセント錠周辺のガラスを割って開錠しても、別の部分でロックして侵入するまでの時間を長引かせるタイプのもの。構造はシンプルながら効果は高いと思われます。ガラス面に直接粘着シールで取り付けたり、窓枠にはめ込んで締め付けるだけのものもあるので、簡単に取り付けができます。

これらの設置に加え、警備会社のステッカーなどを外に向けて窓に貼るのも、抑止力として期待が持てると思われます。どれもホームセンターやネット通販で簡単に手に入り、1000円前後のものも少なくありません。取り付けを管理会社に頼むのもいいでしょう。もちろん、確実に防犯性を高めるためには、専門業者に依頼することが望ましいのですが、競争力に問題がある場合の空室対策、そのための防犯対策であるなら、こうした方法も一つの手段と考えられます。



対策をアピール。
そして実践を!

このような対策をしても、実際に入居希望者や営業担当者に伝わらなければ意味がありません。物件概要書に、間取りとともに「衝撃検知アラームつき」「防犯フィルム施工済」と記載したり、ポップを作成して室内に貼るなど、入居希望者の目にとめてもらうための工夫も不可欠です。何より大切なのは、すぐに実践すること。オートロックがあるかないかで選ぶ人も少なくないといまから、実は1階でなくても、防犯性で選ばれているのです。1階の防犯を考えることは、2、3階の空室対策にも有効なことは言うまでもありません。ぜひ今日から、始められるところから実践してください。

※クレセント錠：引き違い戸の室内側に取り付けられている三日月状の錠

1 **良い睡眠で、からだもこころも健康に。**
睡眠が不足したり質的に悪化すると生活習慣病のリスクやうつ病などのこころの病、日中の眠気が強くなることによつて交通事故や仕事でのミスにもつながることが明らかになっています。

2 **適度な運動、しっかり朝食、ねむりとめざめのメリハリを。**
定期的な運動と朝食習慣により、睡眠と覚醒のリズムにメリハリがつけます。就寝前の飲酒・喫煙やカフェインの摂取は睡眠の質を悪化させるため控えた方が良いでしょう。



3 **良い睡眠は、生活習慣病予防につながります。**
肥満などが原因で起きる「睡眠時無呼吸症候群」は、治療しないでおくと高血圧、糖尿病、ひいては不整脈、脳卒中、虚血性心疾患、歯周疾患などの危険性を高めます。

4 **睡眠による休養感は、こころの健康に重要です。**
寝付けない、熟睡感がない、早朝に目が覚めてしまう、疲れていても眠れないなどの不眠症状は、こころのSOSの場合があります。

5 **年齢や季節に応じて、ひるまの眠気で困らない程度の睡眠を。**
夏には睡眠時間が短く、冬には長くなるという傾向があります。また、加齢による朝方化は男性でより強いようです。日中の眠気で困らない程度の自然な睡眠時間が一番です。

6 **良い睡眠のためには、環境づくりも重要です。**
寝る前の寝室の照明が明るすぎたり、特に白っぽい色味だと睡眠の質が低下します。就寝時は真っ暗にする必要はありません。不安を感じない程度の暗さにするのが大切です。



健康づくりのための

睡眠12箇条

暖かくなるこの時期は、睡眠のトラブルが起きやすい時期でもあります。生活習慣、食事、運動、環境など12の快眠のポイントをご紹介しますので、この機会に、睡眠について、見直してみましよう。

7 **若年世代は夜更かし避けて、体内時計のリズムを保つ。**
起きる時間が遅くなると、起床直後の太陽光による体内時計のリセットがうまくできず、夜型化してしまいます。規則正しい生活を心がけ、朝目覚めたら太陽の光を浴びましよう。

8 **熟年世代は朝晩メリハリ、ひるまに適度な運動で良い睡眠。**
高齢になると若い頃と比べて必要な睡眠時間が短くなります。眠らなければと寝床で長く過ごすとかえって熟睡感が減ってしまいます。昼寝も含め、年齢にあった睡眠時間を大きく超えない習慣を。

9 **「最近眠りが浅いな」と感じるときは、積極的に遅寝・早起きにして、寝床で過ごす時間を適正化することが大切です。**

10 **眠くなつてから寝床に入り、起きる時刻は遅らせない。**
無理に寝ようとする、緊張を高めてしまいます。普段の就寝時刻にはこだわらず、眠くなつてから寝床につくことが寝つきへの近道です。なかなか眠れない時は、一旦寝床を出て気分転換しましょう。

11 **いつもと違う睡眠には、要注意。**
睡眠中の激しいびきや呼吸停止、手足のびくつき・むずむず感や歯ぎしりは治療が必要な病気が隠れていることがありますので医師など専門家に相談しましょう。

12 **眠れない、その苦しみをかかえずに、専門家に相談を。**
眠れないつらさを一人で抱え込まず、早めに専門家に相談することが第一歩です。相談できる人がいることで気持ちが楽になります。

13 **勤労世代の疲労回復、エネルギーアップに、毎日十分な睡眠を。**
夜間に必要な睡眠時間を確保できなかった場合には、午後の早い時刻に30分以内の短い昼寝をすることが能率改善に有効です。

14 **睡眠不足が続くと、健康被害が心配。**
睡眠不足が続くと、健康被害が心配です。睡眠不足が続くと、健康被害が心配です。

鮮やかな紅葉に包まれる秋のカナダへ

秋のカナダには、美しい紅葉を求めて世界中から観光客が訪れます。北米で最も有名な紅葉の名所「ローレンシャン高原」は四国ほどの広大な高原で、標高約1,000メートルの山や丘がどこまでも続いています。山々が鮮やかな真紅に染まる光景は圧巻！また、モン・ランブラン州立公園の展望台からは紅葉のパノラマが広がります。一面の美しい景観は、一生の思い出になるでしょう。



ゴンドラからの紅葉も絶景！



内容充実の旅の情報誌「スカイニュース」(月刊誌)を1年間無料でお送りします。

お電話、またはハガキに住所・氏名・年齢・電話番号を明記の上、SBSツアーズまでご連絡・郵送ください。(住所・氏名には必ずフリガナを)情報誌は、カナダをはじめさまざまなコース紹介、海外旅行の記事が満載です。パンフレットご希望の方もお気軽にお問合せください。

旅行企画・実施 東証2部上場企業・観光庁長官登録旅行業第662号・日本旅行業協会正会員
ニッコウトラベル
〒104-0031 東京都中央区京橋1-1-1 八重洲ダイビル2階



秋色に染まるローレンシャン高原。湖面に映える紅葉は幻想的です

ニッコウトラベルでは、すべてのツアーにおいて「ゆったり度」を3段階に設定しています。体力や健脚度により、お客さまに合う旅を選べます。



受託販売 **SBS ツアーズ**
☎054-260-7902 FAX 054-289-2400
〒422-8061 静岡市駿河区森下町1-35 静岡MYタワー10F
観光庁長官登録旅行業第1141号 JATA正会員 総合旅行業務取扱管理者：染谷 剛

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 2016年6月末日 (当日消印有効)
第二回締切 2016年8月末日

雅正庵 焼き菓子7点ギフト 100名様 ※各締切ごと 50名様となります

静岡県岡部産抹茶とたっぷり100%バターが凝縮された濃厚抹茶フィナンシェ「茶蘇」、外はサクッと中はもっちりとした生地にバタークリームをサンドしたメレンゲ菓子「だくわあず」など、お茶屋さんならではの商品計7点を詰め込んだギフトです!是非ご賞味ください!!

※季節により、一部商品が変更となる可能性があります。



茶蘇

だくわあず

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さまの情報は《静岡ガス》が責任を持って管理いたします。

SHIZGAS OWNERS' CLUB

設立総会が開催されました

エネルギーで
ポジティブに生きる

特別記念講演
鳥越俊太郎さん
とりこえ しゅんたろう

2015年12月14日(月)
会場：ホテルセンチュリー静岡



設立総会冒頭あいさつ



壇上に立つ静岡ガス取締役 岸田裕之



会場内に設けられた旅行会社や住宅建材の企業展示ブース

設立総会は主催者の静岡ガス株式会社取締役岸田裕之のあいさつから始まり、電力の全面自由化によるエネルギー業界全体の動向、静岡ガスの電力販売のスタートなど、時代の転換期に向けた展望が語られました。「既存のガス事業はもちろん、今後は電力においてもオーナーさまのお困り事、ニーズの受け皿になる地域密着企業を目指します」。クラブ設立の意気込みが込められた宣言に、多くのオーナーさまが熱心に耳を傾けられていました。

続いて静岡ガス社員より電気供給の安定性や地産地消エネルギーの意義、「ガス機器の無償修理」「セミナーや相談会へのご招待」「住宅設備のお得なリース」といったオーナーズクラブ会員特典の説明が行われました。

そして、鳥越俊太郎さんの特別記念講演が始まり、ご自身の生い立ちから京都大学卒業、毎日新聞社入社、ニュースキャスターになられるまでのエピソードが語られました。4度のがん手術をご経験された上での死生観。思いつめずに「努力しない」「いいかげん」「なんとかなるだろう」と、気楽で前向きに生きるための処世術など、ユーモアを交えながら言葉巧みに語っていらっしゃいました。

2015年12月、「静岡ガスオーナーズクラブ」のスタートを記念して設立総会が開催されました。会場には200人を超えるオーナーさまにご来場いただき、電力の全面自由化における静岡ガスの賃貸経営支援の説明のほか、ジャーナリストの鳥越俊太郎さんによる特別記念講演が行われました。

エネルギー新時代を共に考える

SHIZGAS OWNERS' CLUB 新規ご入会のご案内

所有する賃貸物件のガス機器の修理が無償

静岡ガスグループならではのサポートをはじめ、会員限定の特典や賃貸経営に役立つ最新情報のご提供など、さまざまなサービスをご用意。ぜひ、この機会にご入会ください。

入会
資格

静岡ガス、静岡ガスエネルギー、袋井ガス、中遠ガス、御殿場ガスの都市ガス・LPガスをお使いの家庭用賃貸物件を4戸以上お持ちのオーナーさま

入会お申し込み
お問い合わせは

SHIZGAS OWNERS' CLUB 事務局

☎054-285-2116

資料をご希望の方は、アンケートハガキにてご請求ください。

受付時間 平日9:00～17:00(土・日・祝日および5/1、お盆、年末年始は除く)

住宅設備を リースでお得に!

リース制度を活用することで、月々一定のリース料でガス機器をはじめとするさまざまな住宅設備の導入が可能です。

静岡ガスグループの イベント・展示会へご招待

会員さまだけの特典をご用意したイベントもございます。

セミナーや相談会へ 無料ご招待

賃貸経営やリフォーム、資金運用などのセミナーや相談会を参加費無料で開催いたします。

「Owners' Express」を 定期的にお届け

賃貸経営に関するお役立ち情報満載の情報誌をお届けいたします。

くらしを考え、明日をつくる。

SHIZGAS
静岡ガス

静岡ガス株式会社
http://www.shizuokagas.co.jp/

■お問い合わせは、お客さまコンタクトセンター



0570-020-161

受付 月～金/8:45～19:00 土・日・祝/8:45～18:00