



「サイロの夏」(栗谷川 健一 デザイン・画/1956年)北海道立帯広美術館所蔵

セキスイハイム

倶楽部 オーナーズ 賃貸

Sekisui Heim
Apartment Owners Club

63
2021 夏

につぼん旅ある記 北海道 帯広市
青空と大地に癒やされて
開放感を堪能する帯広の夏…P.1

オーナー探訪記

ニーズの高い先進設備を完備した
ホテルライクな3階建て…P.3

よくわかる税と対策の手引き

変わりゆく納税環境…P.5

リフォームエクスプレス

二戸をひと部屋にまとめて
開放的に暮らせる部屋に…P.7

円満経営Q&A

自然災害から大切な資産を守る！
火災保険・地震保険の基本…P.9

修繕塾

インターネット設備
導入のための基礎知識…P.11

賃貸経営個別相談・リフォーム&修繕キャンペーン

Post card

1 0 5 8 7 2 1

芝居承認
芝居承認
1748

差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

『賃貸オーナーズ倶楽部』行
Vol.63 夏号

東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー

様々なニーズに対応いたします

オーナー様のお悩み解消へ！

賃貸経営個別相談
リフォーム&修繕
グレードアップキャンペーン

賃貸経営にまつわるお困りごとやご要望にお応えします

個人情報保護シート

【貼り合わせる時の注意】コインを覆かせて平面でしっかり押さえるからこすってください。

圧着のリは、一度はがすと粘着力が弱まりますのでご注意ください。

※角が鋭角なもので強くこすりすぎると紙が破れハガキを送付できなくなる恐れがあります。



保存状態によって、圧着のリのつきが弱くなった場合は、縁に糊を塗って目隠ししてご投函ください。

地域モデル棟募集・カタログプレゼント

Post card

1 0 5 8 7 2 1

芝居承認
芝居承認
1748

差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

『賃貸オーナーズ倶楽部』行
Vol.63 夏号

東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー

セキスイハイム誕生50周年記念商品

“新しい時代”のアパート経営に最適な賃貸住宅
ステイ&ワークモデル 新登場
地域モデル棟 限定募集

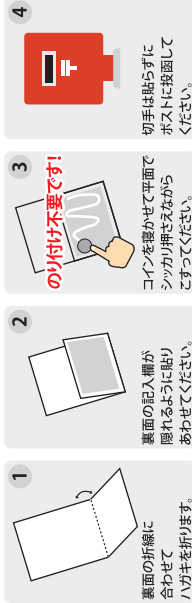
新時代のニーズに対応できる
地域モデル棟オーナー様募集中！
最新カタログプレゼント >>

個人情報保護シート

【貼り合わせる時の注意】コインを覆かせて平面でしっかり押さえるからこすってください。

圧着のリは、一度はがすと粘着力が弱まりますのでご注意ください。

※角が鋭角なもので強くこすりすぎると紙が破れハガキを送付できなくなる恐れがあります。



保存状態によって、圧着のリのつきが弱くなった場合は、縁に糊を塗って目隠ししてご投函ください。

読者プレゼント

Post card

1 0 5 8 7 2 1

芝居承認
芝居承認
1748

差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

『賃貸オーナーズ倶楽部』行
Vol.63 夏号

東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー

太陽の光を浴びた夏のプレゼント

甘さがぎゅっと詰まった
北海道産
ホワイトコーン6本

6本の白いとうもろこしを
かわいいシロクマボックスに詰めてお届け！
読者アンケートにお答えいただくと抽選で当たります。

抽選で
5名様

個人情報保護シート

【貼り合わせる時の注意】コインを覆かせて平面でしっかり押さえるからこすってください。

圧着のリは、一度はがすと粘着力が弱まりますのでご注意ください。

※角が鋭角なもので強くこすりすぎると紙が破れハガキを送付できなくなる恐れがあります。



保存状態によって、圧着のリのつきが弱くなった場合は、縁に糊を塗って目隠ししてご投函ください。

につぽん
旅ある記

夏

帯広

OBIHIRO

北海道



青空と大地に癒やされて 開放感を堪能する帯広の夏

都会では出会えない、大自然の絶景がつづく
帯広&十勝地方。
爽快な風景の中で、
のびのび遊ぶ、食べる、羽根をのばす



北海道の魅力を凝縮した 日本最大級の酪農王国

帯広を含む十勝地方の開拓は、明治16年(1883)から始まりました。官主導の北海道開拓史において、民間の開拓移民により進められたことが特徴です。ジャガイモや小麦などの穀物畑が、パッチワークのように彩り、牧場と田園風景の北海道らしい景色が目を楽しませてくれます。また、道内トップの穀物収穫量と乳用牛・肉用牛の飼育頭数により、



十勝地方の食料自給率はなんと120%以上。日本の食料庫と呼ばれ、当然ながらグルメも大満足の地。帯広を拠点として、多彩な見どころが広範囲に点在する十勝地方の大自然、そして絶品メニューを満喫しましょう。

北海道ガーデン街道で 庭園を巡りながら遊ぶ旅

北海道に来たぞ!と実感させてくれるのは、やはり大自然の美しさ。十勝、富良野、大雪を結ぶ約250kmの北海道ガーデン街道を、まずはレンタカーでドライブしてみませんか。この街道には北海道を代表する8つの庭園が集中し、十勝地方にはそのうち5つの庭園があります。ガーデン王国イギリスで賞賛された「十勝千年の森」、花と食と農の

美人の湯でリフレッシュし ご当地グルメで舌鼓

ホッキョクグマや道内の動物が観察できる「おびひろ動物園」や糠平湖の水位の低い1〜7月頃だけ現れる「タウシュ

ベツ川橋梁」、愛国から幸福ゆきの切符が購入できる「愛国駅」「幸福駅」など、まだまだ観光スポットは豊富。ひと休みしたくなったら帯広市内の温泉施設へ。美人の湯で知られるモール泉でお肌ツヤツヤ、旅の疲れも流せます。お腹が空いたらご当地グルメで北海道を味わいましょう。帯広が発祥の地という肉厚の豚井や北海道名物ジンギスカン、さらにはチーズや瑞々しい野菜などなど。どこまでも広がる青空と大地に癒やされてみませんか。



北海道立帯広美術館
表紙絵の栗谷川健一デザインの「サイロの夏」ほか、道東にゆかりのある代表的な作家の作品や近現代の版画・ポスターを中心としたプリントアート、西洋の絵画など特色あるコレクションをしている美術館。

北海道帯広市緑ヶ丘2緑ヶ丘公園内
TEL.0155-22-6963
観覧時間:午前9:30〜午後5:00
(入場は午後4:30まで)
休館日:月曜、年末年始、臨時休館日

十勝平野:大規模機械化農業が盛んで日本最大の農産地。**1サイロ**:表紙絵にも描かれているエサの貯蔵施設。**2ナイタイ高原牧場**:日本一広い、総面積約1,700ha(東京ドーム358個分)の公共牧場。**3十勝ヒルズ**:十勝の青空を映す鏡のように見えるスカイミラー。**4十勝千年の森**:世界で最も美しい庭と賞賛されたアースガーデン。**5六花の森**:六花亭の包装紙『十勝六花』をはじめ、山野の花々が咲き誇る。**6真鍋庭園**:日本、ヨーロッパ、様々な様式の回遊式ガーデンが見もの。**7紫竹ガーデン**:紫竹夫人が20年以上かけて造り上げたガーデン。**8おびひろ動物園**:緑ヶ丘公園内にある遊園地も備えた動物園。道内の動物など約70種類、400点ほどの動物が観察できます。**9モール泉**:帯広、十勝にはたくさんのモール泉があり、写真は十勝川温泉第一ホテル。**10タウシュベツ川橋梁**:季節によってその姿が見え隠れするアーチ橋は幻の橋と言われる。

【十勝ヒルズへの交通アクセス】
●電車:JR帯広駅からタクシーで約15分
●車:(新千歳空港)帯広広尾自動車道・帯広川西ICから北海道ガーデン街道を十勝方面へ約15分(とかち帯広空港)北海道ガーデン街道を北へ約21分

観光お問合わせ:「GoodDay北海道」[https://www.visit-hokkaido.jp\(Tel.011-231-0941\)](https://www.visit-hokkaido.jp(Tel.011-231-0941))
「帯広観光Navi」[https://obikan.jp\(Tel.0155-22-8600\)](https://obikan.jp(Tel.0155-22-8600))

写真提供・ご協力:北海道ガーデン街道事務局、「プライムロード ひがし北海道」推進協議会、公益社団法人北海道観光振興機構、北海道立帯広美術館、栗谷川健一著作権者上野愛(敬称略、順不同)



6



8



9



7

(6)風通しが良く開放感のある居室。一面にはぬくもりを感じさせる木目調のクロスを採用。(7)タッチレススイッチの洗面台。(8)単身者や若い夫婦を想定し、カウンターでも食事ができる対面カウンターキッチンを備え付けた。(9)玄関とトイレには、気になるにおいや化学物質を吸収し、部屋の湿度を調整する壁材「ガウディア」を配置。天然鉱物の素材感がインテリアのアクセントに。



2

(2)景観を損ねない位置に設置したゴミストッカー(3)(4)防犯対策として、防犯カメラのほか全戸にホームセキュリティサービスを導入。(5)屋根つきのエントランスには、オートロック、カメラ付きインターフォンのほか、6つの宅配ボックスを設置。



4

3

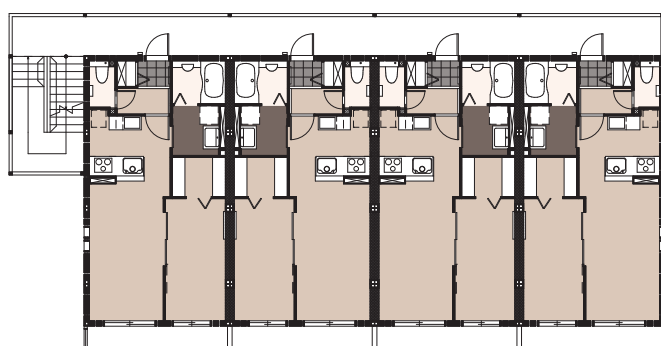


5



DATA

- 商品:ウィズハイムFIII
- 竣工:2020年9月
- プラン:1LDK×12戸(40.69㎡)
- 敷地面積:549.76㎡
- 建物面積:488.34㎡



オーナー様は日本画家としての一面も。毎年美術館に出品している作品は、25年間で計200点にものぼる。

＼ 私たちがお手伝いしました /

アパートは新築時だけでなく、この先何十年も周辺物件との競争に勝ち続けなければなりません。初期投資を抑えることも重要ですが、オーナー様の収益や資産価値が末永く続くように、高品質でハイグレードの設備をご提案させていただきました。孫のように思ってください。オーナー様のために、今後もできる限りのサポートを続けていこうと思っています。

セキスイハイム中四国(株)
広島支店

係長 店長代理 田鍋 邦夫



高い仕様を選びました。アパートの完成後、何人もの親類や友人が見学に来ましたが、全員が口をそろえるように褒めてくれて。中でも不動産会社に勤務する孫が「仕上げがきれいだし、いいところを選んだね」と言ってくれたことがいちばん嬉しかったです。私も自宅とは別に、そのうちの二室をプライベートルームとして使っていますが、室内は一年を通して温かく、便利な先進設備や豊富な収納など、寛ぎのある空間に満足しています。家賃は、周辺の相場より高く設定したにもかかわらず、完成時にはほぼすべての部屋に申し込みが入り今も満室です。主人が築いた資産を子どもたちに引き継ぐ準備ができたのも、ハイムさんのおかげだと感謝しています。



1

(1)モザイクタイルでデザインした洗練された印象の門扉。「リバーサイド」の名称のとおり広島市内を流れる猿猴川に隣接しているため、季節によって表情を変える抜け感のある緑景と潤った川風が1年を通じて楽しめる。

K様邸(広島県広島市)
River side K(リバーサイドK)

ニーズの高い 先進設備を 完備した ホテルライクな 3階建て物件



この土地は、かつて大きな駐車場として活用していたのですが、将来、息子たちに資産を遺す時のことを考え、相続税対策としてアパートを建てることにしました。息子夫婦からのアドバイスを受けて5社のハウスメーカーさんに私どもの要望をお伝えする機会を設けたのですが、そのうちの1社がハイムさんでした。

ハイムさんに決めた理由は、第一に対応がスピーディであること。どこよりも早く持ってきてくれたプランの中身も、周辺地域の生活事情を踏まえて駐車スペースがしっかりと確保されていたり、徹底した防犯対策やゆとりのある間取りなど、入居される方々が快適に暮らせることを最優先に考えたものでした。また、プランを持ってきたその日に、建築現場やハイムギャラリパークを見学させてもらったのも決断するうえで大きな後押しになりました。建物のしくみや構造、耐震性など、他社にはない特長を実感することができました。何より営業の田鍋さんの人柄が気に入って。セールのためではなく、私たちのことを家族のように思ってくれているのが伝わってきたので、ハイムさんをお願いすることにしました。建築時にも近所への挨拶など、礼儀の行き届いた対応に感心しました。部屋の内装は、田鍋さんにアドバイスをもらいながら、できるだけグレードの

と 策 対 策 税 の 手 引 き

第22回



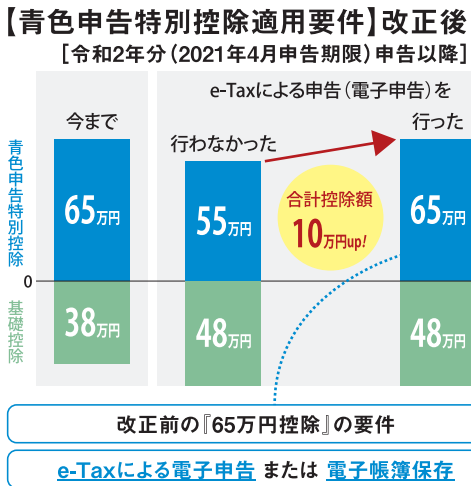
変わりゆく納税環境

昨年からの新型コロナウイルス感染症拡大は、働く場所や働き方、ライフスタイルに大きな変化を与えました。このような社会の変化を受けて税法もデジタル化に舵を切るような改正が盛り込まれました。今回は、令和3年3月26日に可決・成立した「令和3年度税制改正」の改正項目をご紹介します。

令和2年分の所得税確定申告から

65万円の青色申告特別控除の適用要件が変わりました

令和3年度税制改正の前に、令和2年分の所得税確定申告から、65万円の青色申告特別控除の要件が変わりました。従来の要件（正規の簿記の原則により記帳し、それらに基づいて作成さ



押印・書類添付・郵送の必要なし! 電子化のはじめの一步

スマホ&パソコンで自宅から手軽に申告

STEP 1

マイナンバーカード方式

マイナンバーカードを取得。ICカードリーダライタを事前用意、またはご自分のスマートフォンが対応しているか確認する。

STEP 2

ID・パスワード方式

申告する税務署で本人確認書類(運転免許証等)を持参し、ID・パスワード方式の届出をする。
※マイナンバーカード及びICカードリーダライタが普及するまでの暫定的な対応です。
※本人確認はマイナンバーカードでもOK。

STEP 3

必要な書類を用意し、国税庁ホームページにアクセス

ICカードリーダライタ、または対応スマートフォンでカードを読み込み、申告書作成に進みます。
※パソコンは「事前準備セットアップ」、スマートフォンは「マイナポータルAP」の事前インストールが必要です。

STEP 4

ID・パスワード方式の届出完了通知に記載されているID・パスワードを入力し、申告書作成に進みます。
※マイナンバーカードは必要ありません。

STEP 5

画面の案内に従って入力し、申告書を作成

書類と照らし合わせながら決算書、収支内訳書を入力後、青色申告決算書を作成すれば完成! 会計ソフトを利用の場合は入力結果をe-Taxに転記すればOK。

国税庁ホームページ【e-Tax】からの申告で押印、書類添付、郵送なしで確定申告終了!

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tokushu/index.htm>



税制改正①

電子帳簿等保存法の見直し

電子帳簿等保存法は、国税関係の帳簿類や領収書の全部または一部を電子データで保存することを認めた法律で、1998年に成立しました。帳簿や決算書、領収書などは紙での保存が原則ですが、作業の効率化や人的負担の軽減、保存場所・印刷コストの削減等を目的として定められました。

成立当初は要件が厳しく、ほとんど普及しませんでした。数回の改正を経て要件が緩和され、最近では導入が進んでいます。

令和3年度の税制改正では、これまで必要だった事前の承認申請書提出の廃止や、タイムスタンプ付与までの期間を最長約2ヶ月以内に統一、売上高1000万円以下等の一定の小規模事業者は検索要件不要とするなど抜本的な簡素

国税庁「JIIA認証情報リスト」▶<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sonota/jirei/11.htm>
電子帳簿保存を選択する場合、「電子保存を始める3ヶ月前」までに所轄税務署へ申請する必要があります。詳しくは専門家または税務署にご確認ください。

化が図られます。これによりさらに導入は加速すると思われます。

市販のソフトウェアでもOK

電子帳簿等保存法は、大企業や中小企業だけでなく個人の不動産オーナーにももちろん導入することができます。導入する場合には、市販の会計ソフトやクラウドサービスを使用することになります。今お使いの会計ソフト等が「公益社団法人日本文書情報マネジメント協会(JIIMA)」による認証を受けたものか確認をしましょう。

押印義務の見直し

行政コストの削減や負担軽減を図る観点から、政府全体の行政手続きにおける押印義務の見直しの方針が示されました。これに従い、税務関係書類(国税に関する法律に基づき税務署長等に提出する申告書等)の押印義務が廃止

税制改正②

【行政手続等における押印の取扱い】

押印廃止される手続き、書類

- ・確定申告書、修正申告書、更正の請求書
- ・給与所得者の扶養控除等申告書
- ・給与所得者の保険料控除申告書
- ・国税、地方税の各届出書や申請書
- ・延納申請書、物納申請書 など

これまで認印で可とされてきたため、廃止となります。

押印存続する手続き、書類

- ・遺産分割協議書 ※1
- ・所有権移転登記承諾書 ※2
- ・抵当権設定登記承諾書 ※3
- ・納税保証書 ※3

実印と印鑑証明書の提出が求められているため存続します。

- ※1 相続税申告書に写しを添付する。
- ※2 相続税の物納申請の手続き等で必要となる。
- ※3 延納申請、納税猶予の手続き等で必要となる。

適用時期は?

2021年(令和3年)4月1日以後に提出する税務関係書類について適用

※詳しくは専門家または税務署にご確認ください。

延長措置多数! 令和3年度税制改正の主なポイント

最大1,500万円の贈与税非課税枠が延長
父母や祖父母等の直系尊属から贈与された際の非課税枠について契約締結日が令和3年4月1日以降の場合には、最大1,200万円に減額される予定でしたが、現行の非課税枠(最大1,500万円)が延長されることとなります。また、適用要件として床面積が50㎡以上必要でしたが、今後は合計所得金額1,000万円以下の方については面積要件を緩和し、床面積が40㎡以上50㎡未満である住宅についても適用できることとなります。

住宅ローン減税の控除期間が13年間
年末時点のローン残高の1%相当額の税額控除(最大40万円)を最長10年間受けることができる特例。面積要件も所得1,000万円以下であれば40㎡以上50㎡未満に緩和されます。対象は新築・中古住宅の取得、リフォームに関わる契約を注文住宅は令和3年9月末、その他の場合は令和3年11月末までに契約締結し、令和4年末までに入居した方。

電子化も確定申告も 備えあれば憂いなし



住宅の建築、リフォーム工事に(令和3年10月31日まで)グリーン住宅ポイント制度

税制改正とは違いますが、新型コロナウイルス感染症による経済対策の一つとして、『グリーン住宅ポイント制度』が創設されています。要件を満たす住宅の建築や購入、リフォーム工事を行った方に商品交換や追加工事に利用できるポイントを発行する制度です。

税務的なポイントとしては、ポイントと商品を交換した場合、一時所得として確定申告を行う必要があります。ただし、50万円の特別控除があるため、他に一時所得が無い場合、交換ポイントが、50万円以下であれば確定申告は不要です。気を付けたいのは、一時所得には、ふるさと納税の返礼品や生命保険の満期金なども含まれますので注意してください。この制度は、閣議決定日(令和2年12月15日)から令和3年10月31日の間に契約締結されたものが対象となります。賃貸住宅の建築、既存住宅の購入、リフォーム工事等をお考えの方は一度条件を確認してはいかがでしょうか。詳細については、グリーン住宅ポイントサイトをご確認ください。



詳細はこちら



令和3年度 税制改正 (令和3年3月発行)



グリーンポイント制度

監修/税理士

宇梶 精一

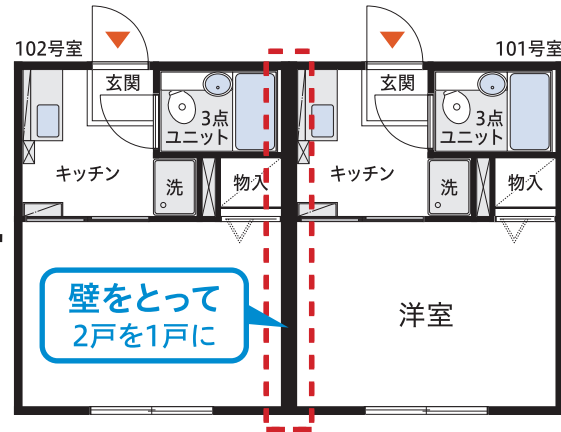
Seichi Ukaji

渋谷税理士法人 代表社員税理士
2008年 渋谷税理士法人を設立
事業会社の経営サポートをする傍ら、主に資産税(相続税・譲渡所得税)に関する税理士業務に携わる。個別相談実績多数。

AFTER

「風呂トイレ別、フローリングにクローゼットの洋室」を求める入居者のニーズにマッチ。耐震構造にも影響なし。

1LDK(37.24㎡)
67,000円



BEFORE

調理しにくいキッチンや狭い収納、3点式ユニットなどストレスの溜まる部屋は敬遠される傾向に。

1K(18.63㎡)×2
各戸**33,000円**

集中して仕事や勉強ができるワーキングコーナー。心を和らげる効果があるとされるイエローのクロスはオーナー様の発案によるもの。



成功リフォーム事例

REFORM EXPRESS vol.38

BEFORE



AFTER

1K×二戸を
ひと部屋にまとめて
開放的に暮らせる
ゆとりの1LDKに



寝室を心からくつろげる場所にするために、落ち着いたブルーグレイのアクセントクロスを選択。クローゼットを半独立型にすることで、フレキシブルに使える空間に。



大きな窓からたっぷりと注ぐ自然光が部屋全体に届くように、光が拡散する白色クロス全面に採用。木目のクッションタイルとの組み合わせが温かみと落ち着いた印象を演出している。

リフォーム担当より

セキスイハイム不動産(株)
神奈川営業所
リフォームディレクター
前川 剛



大胆な間取り変更に対応できるのも、壁や柱を最小限に抑えられるセキスイハイムの特長です。間仕切りなしの開放的なワンフロアなどへの間取り変更も可能ですので、まずはお気軽にお問い合わせください。



部屋全体を引き締めるチャコールグレイ色のキッチン。2口のビルトインコンロ、十分な調理スペースなど、使いやすさを重視した。

神奈川営業所
賃貸営業第2店

松元 智香



二戸をひと部屋にしたことで水回りを一つに集約でき、バス・トイレそれぞれのスペースを広く取れるなどのメリットも生まれます。これからも柔軟な発想を大切に、空室対策に効果のあるご提案いたします。

賃貸リノベーションプラン
相談受付中

プラン相談をご希望の方は
巻末のハガキをご利用ください。

時代によって変化する入居者のニーズを的確に捉えたK様の物件は、完成前に申し込みが完了。「要望を丁寧に汲み取ってくれたセキスイハイムさんに感謝しています」と話すK様は、今後も「選ばれ続ける」ために新たな一手を計画されています。

所、寝る場所など目的ごとにスペースの切り分けができる理想的な空間に仕上がりました。また、撤去できない柱が残る部分には、木製のデスクや上部のデッドスペースを生かした棚、コンセンを備え付けたワーキングコーナーを設置。リモートワークやオンライン授業を快適にする設備は、築年数の浅い競合物件との差別化にも大きな効果が期待できます。

20平米以下の1Kやワンルームなど単身者向け賃貸物件はファミリータイプと比べて戸数が多く、供給過多になつていくエリアも少なくありません。また感染症拡大の影響で在宅時間が増えたこともあり、広い空間でゆったりと暮らしたいという現代のライフスタイルにフィットしない物件は、思わぬ苦戦を強いられる傾向にあります。横浜市の住宅地に二棟のアパートを経営するK様は、退去のタイミングに合わせて入居希望者のニーズに応える部屋づくりに着手。ハイム不動産の前川・松元と協議を重ねる中で、隣り合う1K×2戸の壁を取り払い1LDKにまとめるリノベーションを実行されました。大胆な間取り変更にも柔軟に対応できるセキスイハイムの可変性能を生かした改築によつて、広々とした大空間を実現。リビングと寝室の面積を変えることで暮らしにメリハリが生まれ、くつろぐ場

K様邸(神奈川県横浜市)
シティハイム 本郷台B

- 商品:シティハイム
- プラン:1K(18.63㎡)×4戸
- 竣工:1991年11月(築30年)
- 立地:JR京浜東北・根岸線
「本郷台」駅より徒歩11分、
「港南台」駅より徒歩29分
- 施工期間:約1ヶ月
- リフォーム価格(目安)



Question

現在入っている
火災保険・地震保険が
適切かどうか
わかりません。

昨今、地震・台風などの災害が増えています。現在加入している火災保険や地震保険の契約内容が、適切なものかどうかよくわかりません。見直した方がよいのでしょうか？

考えてみれば
保険の契約内容って
よく知らないな…

Answer

ご自身が加入している
火災保険・地震保険で、
どこまで補償して
もらえるのかを
把握しておきましょう。

火災保険・地震保険に加入する時、「とりあえず入っておけば大丈夫だろう」「プロの保険代理店に任せておけば安心だろう」とお考えではなかったですか？その結果、補償してもらえないと思っていたのに補償してもらえない、という事態を招いてしまうかもしれません。そうした様々なリスクに備えるためにも、保険の契約内容を確認し、必要な場合は保険を見直しましょう。

大切な賃貸資産を守るためには
契約内容を知っていることが
基本中の基本です

早く調べなごー

もしもの大規模災害にしっかり備える

自然災害から大切な資産を守る！ 火災保険・地震保険の基本

基本1 火災保険・地震保険の 契約内容、範囲を再確認

自然災害による被害が近年増加しています。思いがけない災害から賃貸資産を守るために、まず行うべきは契約している火災保険・地震保険の契約内容を確認する



一般的に火災保険・地震保険の補償される範囲※1

保険の種類	保険の内容
火災保険	火災・落雷・破裂・爆発
	風災・ひょう災・雪災
	水災
	飛来・落下・衝突
	騒ぎょう※2等による暴行・破壊
	水濡れ
	盗難・偶然な事故による破損・汚損
地震保険	建物電氣的・機械的事故
	地震の揺れにより発生した倒壊などの損害
	地震により発生した火災による損害
	地震により発生した地滑りなどによる損害
	地震により発生した洪水による損害
地震保険	地震・噴火により発生した津波による損害
	噴火により流出した溶岩や火山灰などによる損害

- ▶火災保険で補償対象ではないもの
- 1.地震や噴火、津波による火災や損壊、埋没、流出などによる損害
 - 2.自動車、船舶
 - 3.現金、切手、有価証券、プリペイドカードなど金銭的価値のあるもの
 - 4.帳簿や証書などの知的財産
 - 5.データやプログラムなどの無形財産
 - 6.動物や植物などの生物（家財に含まれない）
 - 7.建物の外に持ち出されたもの
- ▶地震保険で補償対象ではないもの
- 1.門・塀・垣のみに生じた損害
 - 2.地震等が発生した日の翌日から10日経過した後生じた損害
 - 3.損害の程度が一部損に至らない損害

ことです。そこでは、次の項目に該当する場合、契約内容をぜひ確認してみてください。

チェック

☐ 保険証書を仕舞い込み、
補償内容を把握していない。

チェック

☐ 長期一括払い契約をしており、
補償の見直しを長年していない。

また、火災保険の場合、火災にしか適用されないと思われがちですが、気象災害など補償内容は多岐にわたります。しかし一方では、補償対象ではないものもあり、ご契約されている保険の適用範囲を把握しておくことが大切です。

基本2 万二の場合の 補償金額設定

災害などによってオーナー様が所有する賃貸物件が全壊した場合、同一の構造・質・用途・規模・型・能力のものを再築・再取得するために必要な金額を『新価』と言います。保険による補償金額を設定する時には『補償金額＝新価』とすることが重要です。例えば、東日本大震災では多くの家屋が罹災し、現在でも生活再建ができずにいる方々が数多くいらっしゃいます。その大きな原因のひとつが資金不足です。国や自

基本3 単独では契約できない 地震保険の注意点

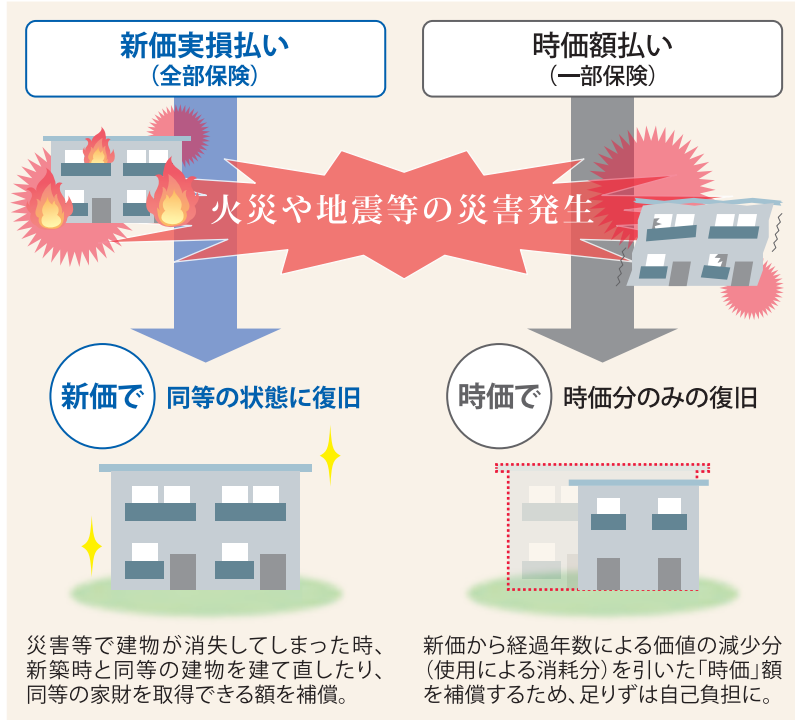
自治体の支援にも限界があるため、各自での対策が欠かせません。ご自身や賃貸資産を守るよう準備しておきましょう。

地震による家の倒壊や火災での焼失、津波で家が流された場合などに備える地震保険ですが、単独では契約できません。火災保険とセットで契約する必要があります。火災保険に加入していれば後から加入することも可能です。また、地震保険には上限があり、火災保険の契約金額の30％

50％の範囲内になります。なお、建物は5000万円、家財は1000万円が契約の限度額となります。

自然災害は毎年発生しています。全国どこに物件を所有していようと被災する可能性は否定できません。賃貸資産が災害によって失われた場合、建物だけでなく、将来の家賃収入も失うことに。このリスクを軽減できる手段として、火災保険・地震保険を見直し、現状のニーズに合わせることでより安心な賃貸経営を目指しましょう。

補償金額の設定「新価」と「時価」の違い



有事の際、オーナーがとるべき行動とは？

1. まずは自分自身の身の安全を確保、危険が去るのを待ちましょう。
2. 損害保険会社または管理会社にご連絡ください。この時、保険証券が手元にある必要はないので、危険な場所へ保険証券を取りに戻ってはいけません。
3. 状況が落ち着いたら建物の状態を目視確認、入居者様の安否を確認しましょう。被害を受けた現場を片付ける前に、様々な角度から被災箇所の写真を撮りましょう。事故の場合は発生日時を控えておくこと。
4. 自然災害時には、相場を大きく上回る金額で修理を受注する問題のある工事業者が現れやすいこともあり、トラブルに巻き込まれることも。修理に時間がかかる場合は一度入居者様と話し合しましょう。

事前に知っておきたい

インターネット設備導入のための基礎知識



インターネット設備の導入を検討されているオーナー様の疑問について、セキスイハイム不動産が推奨するインターネット事業者であり、全国48万戸の集合住宅への提供実績を誇る株式会社ファミリーネット・ジャパンの長島氏がお答えします。ぜひ参考にしてください。

Q2 申し込みからインターネットが使えるようになるまで、どれくらいの時間がかかりますか？

30



A2 弊社では、お見積り依頼を受けてからアパートの調査を行い、物件に最適なプランと必要となる工事内容をまとめた調査報告書、お見積りをご提出したうえで最終的にご判断いただいています。オーナー様の承諾をいただいたうえで回線工事を行いますので、お申し込みからおよそ4～6週間でインターネット導入工事完了となります。

Q4 回線速度が遅く、満足にインターネットを使えないといった心配はありませんか？



A4 1本の回線を各部屋に分配する場合、インターネットに接続する人数が増えるほど渋滞を引き起こし、回線速度が遅くなる傾向にあります。弊社では、混雑している経路を回避し、空いている経路でインターネットをお楽しみいただける新接続方式を新たに採用。今春から順次切り替えを進めるなど、品質向上に積極的に取り組んでいます。

Q1 インターネット設備を導入するのに、どれくらいの費用が必要ですか？

30



A1 アパートの戸数や接続方法によって費用が大きくなりますが、導入時に必要となる回線工事費などの「初期費用」と、毎月お支払いいただく「月額利用料」の二つが必要となります。通常のプランのほか、初期費用を低く抑えて月額利用料に上乗せするプランなど複数の選択肢がありますので、オーナー様のご希望に沿うプランをお選びいただけます。

Q3 入居者様からの問い合わせなど、オーナー側の手間が増えるのは避けたいのですが？



A3 「インターネットが繋がらない」「接続の仕方がわからない」といった入居者様からの問い合わせには、弊社のヘルプデスクが対応いたします。サービスご利用中は365日24時間、通話料無料でオペレーターが対応するなど万全の体制を整えています。入居者様からのお問い合わせにオーナー様が対応いただくことはありませんのでご安心ください。

FNJ FAMILYNET JAPAN

株式会社ファミリーネット・ジャパン
長島 満氏
<https://www.fnj.co.jp>

インターネット料金の安さを重視するあまり、設備機器の度重なる不具合や入居者様からの苦情に悩まされているオーナー様が数多くいらっしゃいます。せっかくインターネット設備を導入しても、「安かろう・悪かろう」では本末転倒です。ベストな選択をするためにも、まずは管理会社にご相談してみたいかがでしょうか。

アパートリニューアル個別相談受付中 ご希望の方は巻末のハガキをご利用ください。

MEMO

「人生を豊かにするのは趣味と仲間」を座右の銘に、毎年ひとつずつ趣味を増やしているという粋人。中でも釣り歴は最も長く、先日遠征した北海道では、70センチのサーモンを釣り上げた。



通信料のかからないインターネット無料サービスはわかりやすい入居者メリットであり、物件の競争力を高める重要な設備となっています。今回は、インターネット接続サービスの専門家の方に、導入にあたって気を付けておくべきことをお伺いします。

インターネット無料設備

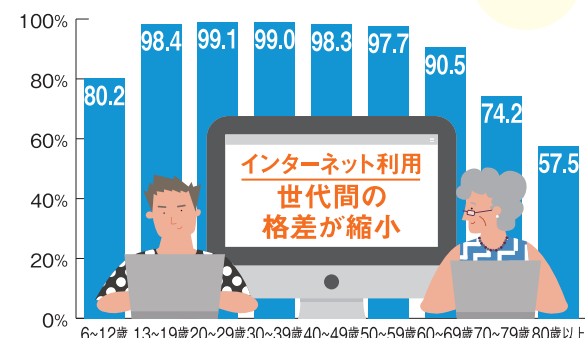
今回のテーマ

早めのお手入れ&対策で
美観と資産価値を長く保つ

修繕塾

vol.08

インターネット利用率は
13～69歳までの各階層で9割超



総務省「通信利用動向調査(令和2年5月29日公表)」インターネット利用状況(個人)より作成。
令和元年(N=37,182)

大手検索サイトでも「インターネット無料」が検索項目のひとつに

▼こだわり条件検索

☒ テレビ・通信	☐ BSアンテナ	☐ CSアンテナ
☒ インターネット接続可	☐ ケーブルテレビ	
☒ インターネット無料		

最近では、大手住宅検索サイトでも「インターネット無料」が条件検索の項目のひとつに。コロナ禍でより加速したように思えますが、すでに入居者にとってインターネットは当たり前の設備といえます。

株式会社ファミリーネット・ジャパン資料より

よってテレワークやウェブ会議、オンライン授業が一般化したことで、インターネットの快適性がこれまで以上に重要視されています。全国賃貸住宅新聞が発表した「入居者に人気の設備ランキング」でも、「インターネット無料」が単身者向け・ファミリー向けともに1位を獲得するなど、入居者様が無料で利用できるインターネットサービスは、賃貸市場でも確実に定着しつつあります。入居者ニーズが高く、競合物件との差別化や空室対策にも効果が期待できる設備投資ですが、せっかく導入しても十分な品質でなければ入居者様の満足は得られません。インターネットは、建物の構造や立地条件、利用者数に応じて対応できる設備機器や性能が異なります。導入をご検討される際には、物件を熟知している管理会社にご相談のうえ、導入されるのが得策です。

求められているのは
高品質で安定した回線

インターネット設備を導入するにあたり、ご自身でインターネットへの接続サービスを担当する事業者(プロバイダー)を選定されるオーナー様もいらっしゃいます。インターネット事業者もさまざまですが、料金が安価な反面、回線速度が安定していないかったり、入居者様からの問い合わせ対応などアフターフォローを実施していない事業者も存在しています。オーナー様がこうした事業者と直接契約された結果、入居者様からの苦情につながるケースが多く発生しています。また、入居者様から改善のご要望を受けた場合でも管理会社では対応が難しいため、トラブルの解決に時間を要する可能性があります。こうした事態を避けるためには、信頼できる管理会社を経由して契約を行うのが最善の方法です。インターネットに不具合が生じた場合でも、オーナー様個人ではなく、管理会社と一緒に解決策を講じる体制を整えておくことが、オーナー様の負担軽減につながるのには間違いありません。

快適なインターネット環境は、部屋選びの決め手になる重要な要素です。通信速度や安定性など高品質なサービスを提供するためにも、まずは管理会社にご相談ください。

