

元気な今、ぜひ資産承継対策を。

対策はいろいろ。特長や注意点を見極めて



＜監修＞あじさい法律事務所 弁護士 増田 正幸
電話:098-988-8286 <https://ajisailaw.jp>

Question
賃貸経営者の私が
認知症になつた場合を
想定して講じるべき
対策はありますか？

現在は何の問題もなく過ごしていく
ですが、認知症を将来的に発症しない
とも限りません。万一のことに慌て
ないためにも、どのような対策があ
るのか教えてください。

選択肢がない!
認知症の発症前に
準備しなければ選択肢は
「法定後見制度」のみ

認知症を発症する前なら、相続対として利用できる制度がさまざまに意されています。しかし、認知症が進してしまうと利用できるのは「法定後制度」だけ。この制度にはいろいろと制があります。

賃貸経営者の私が
認知症になつた場合を
想定して講じるべき
対策はありますか？

現在は河の問題もなく過ごしていま

A black and white illustration of a man with glasses and a woman. The man is on the left, looking upwards with his hand near his chin. The woman is on the right, also looking upwards with her hand near her chin. They appear to be in a thoughtful or conversational pose.

対策となる様々
な制度があります。
しかし、認知症の
発症前でないと
選ぶことができません。

認知症になる前であれば、特長や注意点を考慮しながら、さまざまな制度の中から選ぶことができます。しかし、認知症が進行してしまうと、法定後見制度だけに限られてします。財産管理を行う成年後見人は裁判所が決定しますので、親族の方が資産管理を行えなくなる事態も。後悔のないように、早めに対策を講じることが必要です。

A cartoon illustration of a family video call. A man in a grey shirt is on the left, looking at a computer screen. On the screen, a woman in a blue dress, a young girl in an orange hoodie, and a baby in a yellow onesie are smiling. To the right, a woman in an orange shirt is also looking at the screen. A large green speech bubble above the screen contains the text: "親族に管理してもらうのか
第三者に管理してもらうのか
後悔のない選択をするために
準備を!" (Decide between letting relatives manage or letting third parties manage. Prepare to make a non-regretful choice!). A thought bubble from the woman on the right says: "時が経つのはあつがと" (Time passes). A thought bubble from the man on the left says: "きちんとおいてやらないといきちゃんと考ええて" (Think about it seriously and don't leave it until later).

起こってからでは遅すぎる!

備えるのに
早すぎることは
ありません。



自分の気持ちを伝えておこう

直させられるリスクがあります（公正証書により遺言書を作成すればこのようないリスクを回避できます）。

手綱きが簡単な「遺言書」

自分の死後、自分の資産を誰に、どのような形で残すかを自分自身で決められるのが遺言です。自筆により簡単に作成できますが、民法が定めた方式に従つてないと効力を持ちません。また、変更が何度も可能なため、判断力の低下に乗じて悪意のある相続人に無理やり書き直させられるリスクがあります（公正証書により遺言書を作成すればこのようないリスクを回避できます）。

遺言書については、本誌5~7ページでも特集しております。合わせてご覧ください。

よかつた！

認知症の発症前なら
さまざまな制度から
選択・組み合わせが可能に
認知症を発症する前なら、発症後の財産
管理をどうするか、さらに死後の資産の承
継についても「遺言書」「任意後見制度」「家
族信託」「生前贈与」などの各制度から選
択したり、複数の制度を組み合わせること
も可能です。それに特長・注意点がある
ので、よく吟味して選びましょう。

法定後見制度とは

成年後見人が認知症や知的障がい、精神障がいなどにより判断能力を欠く方の資産の管理や、生活及び療養看護に関する事務（介護サービスや施設入所に関する契約を結ぶ等）をご本人の法定代理人として行う制度。成年後見人は家庭裁判所が選任するので、親族が選ばれるとは限りません。ご本人が悪徳商法の被害にあった場合成年後見人は契約を取り消すことができるなどメリットはあります
が、制約があることもしっかり理解しておくことが大切です。

認知症を発症する前なら、相続対策として利用できる制度がさまざまに用意されています。しかし、認知症が進行してしまうと利用できるのは「法定後見制度」だけ。この制度にはいろいろと制約があります。

成年後見人に選ばれています。

親族以外の後見人が選任される場合も？！

家庭裁判所に申し立てをする際、親族を成年後見人に申請することは可能ですが、資産が高額な場合、専門職後見人（弁護士、司法書士等）が選ばれる可能性が高くなります。※データによれば、親族が成年後見人等に選ばれたのは全体の8.8%、裁判所の0.2%は見送り以外の第三者が選ばれています。

認知症	発症前	発症後
法定後見制度	○	○
遺言書	○	×
任意後見制度	○	×
家族信託	○	×
生前贈与	○	×

点

不服申し立てが
せん。

注意点

資産運用が
制限されてしまう

？

資産保有者本人の権利・財産を守るために使つたり、資産の積極的運用ができない場合でも、家庭裁判所の許可が必要になるなど制限されます。成年後見人が親族以外の場合、資産はあるのに親族が何もできない、という事態にもなりかねません。

元気なうちは任意後見人は資産管理を行つたり、ご本人が悪徳商法の被害にあつたとしても契約を取り消す権利はありません。

子どもが

資産管理しやすい「家族信託」

家族信託とは、保有する不動産や預貯金などを信頼できる家族に託し、管理・処分を任せる財産管理の方法です。家庭裁判所の関与はありません。受託者である家族の責任と判断で資産の積極的運用も可能です。家族信託契約で、後継者を定めておくことによって遺言を残すこと同様の効果が得られます。後継者の後継者（次の次の後継者）を指定しておくことも可能です。ただ、資産を任せられる信頼できる家族（親族）の存在が不可欠です。手続きが煩雑で専門的知識が必要なので、専門家に相談した方がよいでしょう。

！

相続税対策に有利な「生前贈与」

生存している個人から、別の個人へと資産を無償で受け継いでもらう生前贈与。相続税の節税を目的として主に行われます。誰に、どの資産を贈与しても自由です。しかし、一定金額を超えると贈与税が課税されます。贈与契約書を作成しないと税務署に否認される場合も。また、死亡前3年内の贈与は、相続税の対象となるので注意が必要です。

よくわかる!

税と対策の手引き

第26回



「相続の基礎」の話③（遺言書編）

（）遺言書編（）

ご自身の財産について、「亡くなつた後に「これは○○に引き継いでもらいたい」や「これは××にあげたい」などの希望はありますか？」
このような希望がある場合には、遺言書を書いておかないと、その意思是は実現しません。
「相続争いになつてほしくない、させない」遺言書を作るには、どのようなことを想定すればよいのか考えていきましょう。

『遺言書? うちは大丈夫! 関係ない
これは大きな間違い』

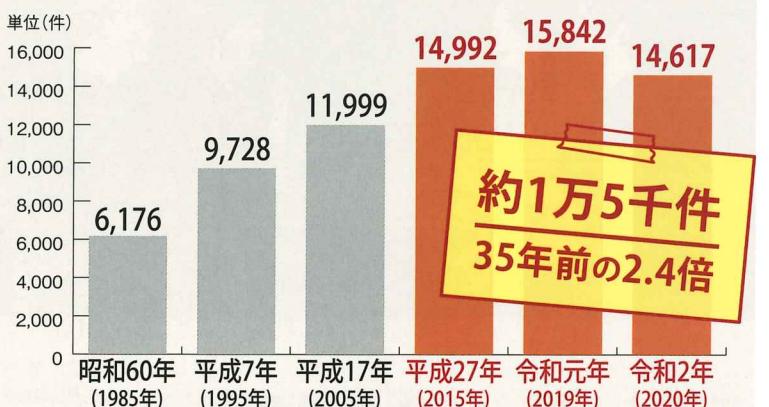
「遺言書なんてお金持ちだけが作るものでしょ」や「うちの家族は仲がいいから遺産分割協議で揉めることはない」などとお考えの方もいらっしゃるかもしれません。これは大きな間違いです。遺産分割協議で揉めて家庭裁判所の調停までもつれてしまう案件の遺産額は、相続税の基礎控除額あたりがほとんどです。分割協議で揉める遺産が少ないほど揉める確率が高いのです。今は仲の良い兄弟姉妹かもしれませんが、調整役の親がいなくなり、いざ遺産という大金を目の前にすると、お互いが権利を主張し始めて兄弟喧嘩が始まることもあります。分割の希望を叶えるためにも、円満な分割を実現させるためにも、遺言書は是非作成しておいた方が良いでしょう。

これだけの家族が争っている…!

家庭裁判所で争われる遺産分割事件数(令和2年度)

■遺産分割事件(家事審判・調停)の新受件数の推移

出典:令和2年度 司法統計年報(家事事件編) 第2表「家事審判・調停事件の事件別新受件数」より



相続税の申告・納税の期限は、原則として被相続人が死亡してから10ヶ月と長いようで短く、期限までに遺産分割について相続人全員の同意が得られなかつ

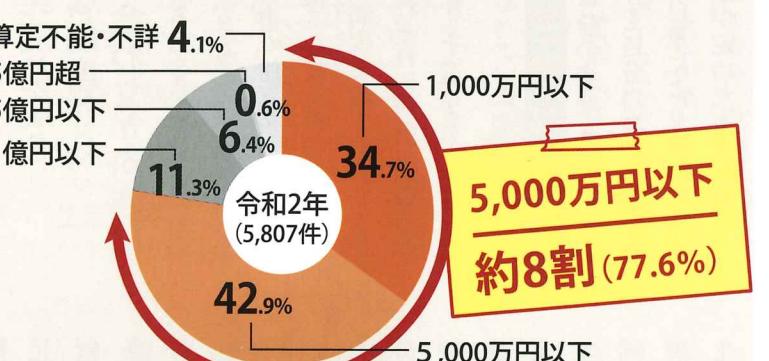
た場合、小規模宅地等の特例や配偶者の税額軽減などが使えなくなることから、本来なら支払わなくても良かった税金までいつたんは納めることになつて

しまいます。
では、そもそも遺言書とはどういったものなのでしょうか?

相続財産が少なくても揉める家族(令和2年度)

■遺産の価格別 遺産分割事件

出典:令和2年度 司法統計年報(家事事件編) 第52表「遺産分割事件・遺産の価額別」より



『遺言とは大切な財産をどのように相続してもうつかを記した
遺言者的意思表示』

遺言書は財産をどのように残したいかについて、ご自身の意思を書き記すための法的な文書です。遺言書があれば、遺言の内容に従つて遺産分割の手続きをすることができます(ただし相続人の最低限取得できる権利である遺留分を侵害している場合、遺留分侵害額請求を起こされる可能性があります)。

また、遺言書がない場合、相続人同士の遺産分割協議によって各相続人が何を相続するかを決めます。そのため遺言できるのは、意思表示をする能力のある15歳以上と定められています。

遺言の必要性が高い 遺言ケースと付言事項

- 夫婦の間に子供がない
- 再婚のため先妻の子と後妻がいる
- 長男の嫁に財産を分けてやりたい
- 内縁の妻がいる
- 家族関係を継続させたい
- 相続人が全くいない

遺言書には	次の法的な効力があります(ただし遺留分は侵害できません)
-------	------------------------------

遺言書

遺言者積水太郎は、次の通り遺言する。
1.妻 積水〇〇(昭和〇〇年〇月〇日生まれ)に、次の財産を相続させる。
①別紙1の不動産(土地、家屋)
②上記の家屋内にある家具動産一式
③別紙2の預貯金全額の1/2
④この遺言に記載のない、その他財産の一切



2.長男 積水〇〇(昭和〇〇年〇月〇日生まれ)に、次の財産を相続させる。
①〇〇株式会社の株式の全部
②別紙2の預貯金全額の1/6を相続させる。

3.長女 積水〇〇(平成〇〇年〇月〇日生まれ)に、別紙2の預貯金全額の1/6を相続させる。

4.長男の嫁 積水〇〇(昭和〇〇年〇月〇日生まれ)に、別紙2の預貯金全額の1/6を相続させる。

5.この遺言の执行者として、次の者を指定する。
東京都〇〇区〇丁目〇〇番〇〇号
弁護士〇〇〇〇(昭和〇〇年〇月〇日生まれ)

6.遺言者は、祖先の祭祀を主宰する者として、長男 積水〇〇(昭和〇〇年〇月〇日生まれ)を指定する。

7.付言事項
自宅の土地・建物は夫婦で築いたものなので妻に全て残す。
〇〇夫婦は長年同居してくれたので預貯金と株式全部を残す。
〇〇にも預貯金を残すのでそこは了承してほしい。

令和4年〇月〇日

住所 東京都〇〇区〇丁目〇〇番〇〇号
遺言者 積水太郎(積水)

1/3

- A 遺産分割の指定……相続人のうち「誰に」「どの財産」を相続させるか?
- B 遺贈・寄付について……財産を相続人以外の誰に引き継ぎたいか?
- C 遺言書執行者の指定……遺言の執行を誰に依頼するか?
- D 祭祀継承者の指定……葬儀の主宰やお墓の管理を誰に頼むか?

その他、相続人の廃除、認知、遺産分割の指定と禁止などがあります。

★付言事項は法的効力はありません。

法的効力あり

監修／税理士
宇梶 精一
Seiichi Uekaji

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。



○カザンラクまでの 行き方

直行便がないためウイーンを経由して首都・ソフィアへ。ソフィアからバスまたは電車で約3時間。



Mika Sudo
須藤 美香

茨城県水戸市出身。90年代からフリーランスの写真家として活動。商業写真と並行して、「たいやき」と世界を旅する写真を撮り続ける。個展、雑誌連載、大手旅行会社で「旅するための写真講座」の講師など、幅広いフィールドで活動を続ける。

向かつた。そこでは鮮やかな民族衣装を着た人々が、バラ摘みの様子をたつぶり見せてくれた。終盤にはそこに集う人々が手を取り合い、踊りの輪が広がる。

私の旅は続いていく。

付けた小さな女の子がハンカチに包んだ花びらを私の両手にいっぺんに乗せて満足げに去つていった情景が蘇る。頭にバラが咲いたまま



世界74カ国を
旅する
女流写真家が
ご案内

写真で巡る
世界
旅日記
vol.4

カザンラクの 「バラ祭り」

(上)噴水に浮かぶダマスクローズ。
(中)民族衣装を着た地元の人たちによるパレードの様子。(下)10世紀に創設された、ブルガリアが誇る世界遺産「リラの僧院(リラ修道院)」。
内観は、極彩色のフレスコ画で埋め尽くされている。

芳醇な香りと鮮やかな色彩に包まれ、
美しいバラを堪能できる至福の祭り

6月最初の週末に合わせ、少し早めにブルガリアの首都・ソフィアに入つた。世界遺産「リラの僧院」、山奥にある伝統家屋の村「コプリフシティツア」を巡り、ガブロヴォという街のホテルに宿泊。街の人を教えてもらつた、昔の村を再現したような可愛らしい「エタル屋外博物館」を見学した。

バラの花を朝日に輝く水面に浮かべ、私のバラ祭りが始まつた。早晨の会場はまだ準備の途中で、噴水を裝飾していたおじさんが私もバラを分けてくれたのだ。徐々に人が集まり始めると今年の「ミス・ローズ」が開会式に姿を現し、バラ製品などが並ぶ露店も賑わい出す。私は急いでタクシーに乗り込み、別会場となるダマスクローズの畑に

の終点で待ち構えることにした
大きな山車が出るわけでもないが
伝統楽器の演奏や可愛い衣装の子
どもたちがバラの花を宙に撒きな
がら次々と現れる様子に、頭の中
には走り回れるほどの花畠が広が
る。長いパレードが終わるとそこは
いつの間にかダンス会場のようにな
つていて、私もまた手を引かれて
輪の中に。ようやくバラの香りに
包まれる蒸留祭の会場に着き落ち



一般的な遺言書はこのふたつ!

公正証書遺言		自筆証書遺言	
保管場所	公証役場・自宅等	自身で管理	法務局保管制度利用
作成方法	証人2人以上の立会いのもと、公証役場にて、遺言者が公証人に遺言内容を口述する形式で公証人が作成する。	すべて自筆で作成する。財産目録はパソコンや通帳のコピーでもOK。封筒などに入れて封緘しておくとよい。	すべて自筆で作成する。財産目録はパソコンや通帳のコピーでもOK。封筒などには封入せずに、そのまま法務局に提出する。
検認や相続時の手続き	不要 遺言書をもって相続登記や名義変更が可能。	必要 必要な書類の収集や検認時には利害関係者の立会いが必要。	不要 法務局で保管しているので検認は不要。
遺言書が無効になる可能性	なし 公証人が作成するので無効はない。	あり 形式不備で無効の恐れあり。	一部あり 紙面の形式などは提出時に確認されるが内容は審査されない。
改ざん・隠蔽	なし	あることも	なし
紛失・未発見	なし	あり	なし
死亡時の通知	なし	なし	あり 指定者に保管通知あり
メリット	公証役場に原本が半永久的に保管され、全国どの法務局からも検索可能。また、証拠力がある。	作成料がかからない。作成したことやその内容を秘密にしておくことができる。	全国の遺言書保管所で検索が可能。また、その内容を秘密にしておくことができる。
デメリット	内容を秘密にできない(証人を立てる為)。相続財産の額に応じて、一定の手数料がかかる。	全て自分で作成し、管理するので不備により遺言書が無効になる可能性がある。	保管する際や保管した書類の閲覧に一定の手数料がかかる。遺言の内容は検認されない。

宇梶先生からのアドバイス 最近の民法改正により、遺言書も様々な選択肢ができましたが、ご自身お一人で悶々としながら作成するのは変わらないと思います。オーナー様は、相続争いになつてほしくないとの想いで、遺言を作成するのをどうから、専門家の方々(税理士や賃貸営業担当者等)と色々な場面(遺留分、遺言執行者、祭祀の承継、付言事項etc)を想定しながら作成した方が、より良いものができるのではないかと思います。

**令和最新版「相続す
ご希望の方は巻末の
または
インフォメーションの
二次元コードより
お申し込みください。**



一度作成したら、修正できないものではありません。遺言書は何回でも作成し直すことができます。複数の遺言書が発見された場合には、いちばん日付が新しいものが有効になります。

数年経てば財産の内容や金額も変わることと思います。何年かごとに財産を見直して必要があれば遺言書を書き直してもいいかもしれません。ただ、公正証書遺言は作成のたびに公証役場に支払う手数料が発生します。最初の作成、作り直しする際には、よく考えて内容を決めましょう。慣れないことも多いので、相続に明るい専門家にアドバイスをもらいたながら、ご自身に合った遺言書を作成してみてはいかがでしょうか。

自分の死後も家族には
仲良く安心して暮らしてほしい
そのためには綿密な準備が必要。



遺言書の作成はお早めに

ハイムマンションは、国の定める集合ZEH-M基準をクリア!

新しい基準を満たした次世代の賃貸住宅——
長期経営が期待できる様々なスタイルをご提案します。

※2 仕様、設備によっては基準をクリアしない場合があります。

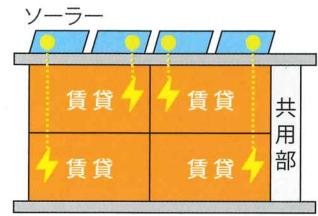


経営戦略-01 入居者還元



スタイル

■住戸4戸連系の場合



=補助金(例)=
40万円/戸×4戸=160万円

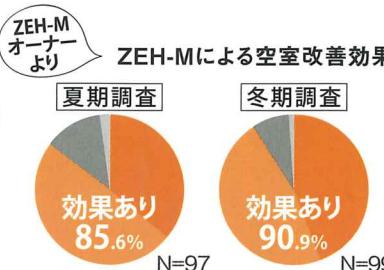
大容量ソーラーのメリットを活かした 入居者還元で、競争力の向上を

大容量ソーラーで電力をたっぷり還元

フラットルーフを生かした大容量の太陽光発電システムの搭載が可能です。電気料金の上昇や災害による停電の増加など、エネルギーを取り巻く環境変化に備えることは経営における安心の材料になります。

「光熱費削減」という経済的メリットは 入居者様への大きな差別化ポイントに

発電した電力のすべてを入居世帯に振り分けて供給するため、入居者様は光熱費を削減できます。また、使った分以外の余剰電力を売電することで+αの収入を得ることもでき、大きな差別化ポイントといえます。



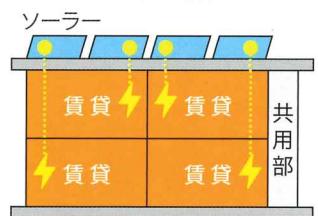
出典：一般社団法人環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会2021」低中層ZEH-M促進事業/4-6-7.ZEH-Mによる空室改善効果(夏・冬)」を基に作成。

経営戦略-02 電力シェア



スタイル

■住戸4戸連系の場合



=補助金(例)=
40万円/戸×4戸=160万円

入居者様にご満足いただきつつ、 月々の売電収入を修繕積立金に

メンテナンス費を売電収入でカバー

消耗品の交換や設備の更新などまとまった出費が必要になる際にも月々の売電収入を積み立てておけば、メンテナンス費に充てることができます。



建物の美しさを永く保って 入居者様の満足度アップ

家賃収入に加えて売電収入が、余裕をもった賃貸経営を実現。永く美しい建物がご入居者を惹きつけ、資産価値の高い状態を保ちます。



経営戦略-03 オーナー様還元



スタイル

■共用部連系の場合

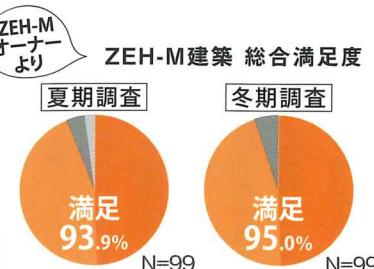


=補助金(例)=
40万円/戸×4戸=160万円

売電収入を2棟目や 自宅建て替えなどの資金に

発電した電力を売電することで収入を増大

発電した電力を共用部につなぎ、オーナー様が余剰電力を電力会社へ売電。オーナー様の収入の増大を図ります。



出典：一般社団法人環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会2021」低中層ZEH-M促進事業/4-6-8.ZEH-M建設に対する総合的な満足度(夏・冬)」を基に作成。

売電で得た収益を貯蓄して 将来のご計画に

将来2棟目を建てたり、ご自宅を建て替えられる際にも貯蓄した売電収入を頭金にして自己資金率を高めローン返済の負担を軽減することができます。



賃貸集合住宅に「ZEH」というクオリティを。

今、注目の「ZEH-M賃貸住宅」

国は2030年までに集合住宅を含むすべての新築住宅の平均で一次エネルギー収支ゼロを目指すZEH(ゼッヂ)の実現を目指しています。次世代のスタンダードといえる安心で快適、省エネな暮らしを実現するZEH-M賃貸住宅をご紹介します。



ZEH-M(ゼッヂ・マンション)とは

建物外皮の断熱性能の大幅な向上と、高効率な設備の導入により室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネ化を実現。その上で再生可能エネルギーを導入し、年間の一次エネルギー収支ゼロを目指す集合住宅。



国の目標

2030年までに集合住宅を含むすべての新築住宅の平均でZEHの実現を目指す

そのため集合住宅のZEH化推進に向けて補助金制度を導入

令和4年度 低層ZEH-M促進事業(補助金)

環境省による集合住宅への補助事業

対象条件 ZEH-Mの要件を満たす

補助金

補助金 1戸あたり定額 40万円

蓄電池は2万円/kWh、上限20万円/戸、補助対象経費の1/3以内いずれか低い補助金額。住戸部分に限る

※1 実際の使用環境等の条件によってはゼロ以下にならない場合があります。

日本では家庭部門における最終エネルギー消費量が石油危機以降約2倍に増加、さらに近年の電力需給の逼迫やエネルギー価格の上昇などエネルギー問題の解決が求められています。そのため、暮らしで消費する電力を建物に搭載した太陽光発電などでまかない、年間の一次エネルギー収支をゼロ以下に抑えることを目指す「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」を国では推進。2018年から集合住宅ZEH-Mに補助金制度が始まり、本年度も約45億円の予算が組まれました。

実施内容については昨年同様に省エネの性能基準に適合し、設計時のエネルギー削減率が一定以上の賃貸住宅を新築すれば、そのために追加した高効率設備などに要した費用の一部が補助されます。(令和4年度のZEH-M促進事業については補助金執行団体のホームページ等でご確認ください。)

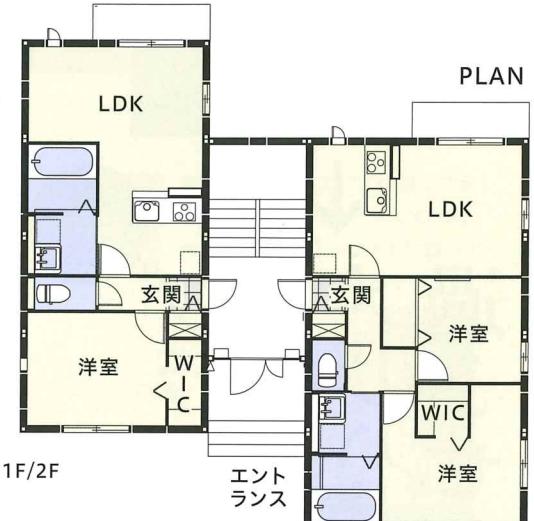
実施内容については昨年同様に省エネの性能基準に適合し、設計時のエネルギー削減率が一定以上の賃貸住宅を新築すれば、そのために追加した高効率設備などに要した費用の一部が補助されます。(令和4年度のZEH-M促進事業については補助金執行団体のホームページ等でご確認ください。)

ただ、補助金の応募期間が決まっていて、次第終了するため、できるだけ早めの応募を心がけた方がよいでしょう。申請書類はやや複雑で専門知識を要するため、信頼できる専門家に相談されることをお勧めします。セキスイハイムでは環境社会を推進する「低層ZEH-M促進事業」への応募を積極的に支援しています。興味・関心のあるオーナー様は営業担当までお尋ねください。または月末のハガキ、2次元コードから資料請求・個別相談をお申し込みください。

標準装備し環境に配慮したZEH-Mは、賃貸住宅は、まさに次世代の普及モデル。資産承継や老後生活のために所有資産の有効活用をお考えのオーナー様にとってこれらの選択肢ともいえるでしょう。



△セキスイハイムの市場調査の結果を受けて、当初予定していた1LDK×4戸から、1LDKと2LDKをミックスした間取りに変更。結果として家賃設定が上がり、収益もアップ。また、左右の部屋の配置をずらすことによって、各部屋の日当たりを確保した。



DATA

- 商品: ウィズハイム ●竣工: 2021年12月
- プラン: 1LDK×2戸(45.16m²)、2LDK×2戸(53.97m²)
- 敷地面積: 274.00m² ●延床面積: 198.28m²
- 太陽光発電: 8.28kWh

太陽光
8.28kWh
搭載

△ソーラーパネルは長寿命で故障が少なく保守管理も簡単。余剰売電による収入が得られるなど、経済効率が高い。

STAY&WORK MODEL

リモートワークやオンライン授業などに便利なデスクを設置。新しい生活様式に適応したアイテムも、入居者様に選ばれる要因に。※写真はイメージです。

私たちが
お手伝いしました

賃貸経営をご計画されているオーナー様に対し、まずはご家族のご意向も含めて、ご事情、ご要望をしっかりとお伺いすること。そのうえで最善策は何かを考え、スピード感を持ってご提案することを心がけています。I様とは建物が完成したから終わりではなく、将来的なメンテナンス、税金対策なども含めて、末永くお付き合いさせていただきたいと思っています。

東京セキスイハイム(株)
千葉西支店 京葉営業所 資産活用店



これまで賃貸ボックスを設置しました。まさに今の時代を反映した理想のアパートに仕上がったと思います。アパートは、完成前にすべての部屋に申し込みがあり、現在も満室です。ハイムさんにお願いして良かったと感謝しています。

これまで賃貸経営を続けてきた中で、常に入居者様の立場でアパートに何があつたらうれしいかを考えるようにしてきました。建築コストを低く抑えることは大切ですが、その時のニーズに取り入れて、本当に住み続けたいと思うアパートをつくれば、必然的に入居が決まるものだと実感しています。これからもハイムさんにサポートしていただきながら、入居者様に喜んでいただくための工夫を考えています。



I様邸(千葉県柏市)
Graces(グレース)

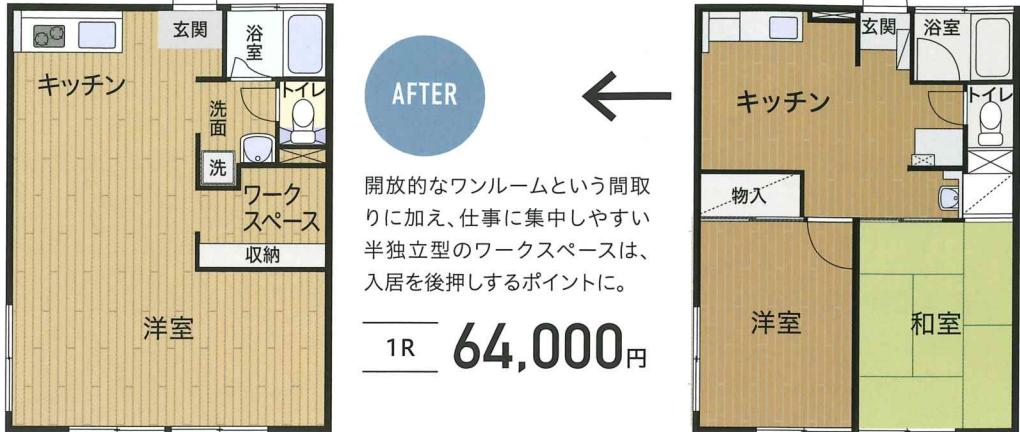
新しい時代に
選ばれ続ける
高性能アパート
導入した
ZEH仕様を



別の土地に建てたアパートの経営が順調に進んでいることもあって、新たな物件を考えていたところ、娘から「ハイムさんのZEHはいいみたいだよ」と教えられて。税理士さんからも「とても評判がいい」という話を聞いて、新しいアパートはハイムさんにお願いしようと決めました。営業の木滑さんは2年前、別のアパートを建てる際に相談したことがあり、親身になって話を聞いてくれる方なので、とてもスムーズに話が進みました。

ZEH仕様を選んだのは、温室効果ガスの排出抑制など環境対策になることはもちろんですが、入居者様とオーナーの双方に大きなメリットがあることが導入する決め手になりました。ソーラーパネルで発電した電力を各世帯に振り分けられるので、入居者様の電気代はほぼゼロ。オーナーにとつても余剰分が売電収入になるので、どちらにとつても利得しかありません。何より電気代のかからないアパートは、今後も賃貸経営を続けるうえで選ばれ続けるための大きなセールスポイントになると考えました。

また、営業の木滑さんからのご提案を受けて、住宅設備にもこだわりました。リモートワークをされる方が増えてきた時期だったので、仕事に便利なデスクを備え付けに。セキュリティを重視される方のためにエントランスをオートロックにして、



↓ プライベートと仕事の専用スペースを分割。メリハリのある毎日を過ごせるワンルームへ



S様邸のリフォーム履歴

- 2007年3月 外壁塗装
- 2015年5月 外部保全工事
(階段廊下シート、共用灯等)
- 2016年2月 1部屋めのリノベーション
- 2016年9月 2部屋めのリノベーション
- 2017年3月 外壁塗装及び外構改善工事
- 2021年10月 3部屋めのリノベーション



「築30年以上経った部屋とは思えない仕上がりに満足しています」と話すS様。

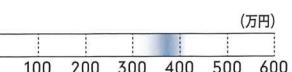
S様のアパートでリノベーションを行ったのは、これで3部屋め。近隣にある築古物件が苦戦する中、S様は空室期間を長引かせることなく、安定した賃貸経営を続けてこられました。その秘訣は、物件力を維持するために適切なタイミングで修繕を行ってきたことにあります。S様は、「時代の変化に対応することが重要ですね。今後もハイムさんとのご縁を大切に、必要な方策を考えていきたいと思います」と話されていました。

に仕上げました。

新型コロナウイルスとの戦いが長期化する中、部屋探しの希望条件として、「書斎」や「テレワーク」などをキーワードで検索する人が増えています。感染対策として、東京都内の企業の6割以上がテレワークを実施していることからも、自宅で仕事をするワークスペースが、時代に合ったニーズであることは間違ありません。神奈川県平塚市でアパートを経営するS様は、10年以上の長期入居者様の退去を受けて、部屋全体を一新するリノベーションをご決断。ハイム不動産からの提案を受け、昔ながらの2DKからワークスペース付きワンルームへの改築を選択されました。ワークスペースは、リビングと区切るために半個室にしたウォークインクローゼット内に設置。仕事とプライベートのオン・オフの切り替えがスムーズにできるレイアウトにすることで、メリハリのある生活を送れるように設計されています。また、キッチンから木目の床がひと続きになつたりビングは、実際の広さ以上に伸びやかで奥行きのある印象に。壁面はファブリック調のクロスをあしらい、温かみと落ち着きのある空間

S様邸(神奈川県平塚市)

- 商品:シティハイム
- プラン:2DK(40.5m²)×6戸
- 竣工:1988年2月
- 立地:JR東海道本線「平塚」駅より徒歩12分
- 施工期間:約1ヶ月
- リフォーム価格(目安)



リフォーム担当より

セキスイハイム不動産(株)
技術・CS部 設計グループ
リフォームディレクター

前川 剛

3部屋めのリノベーションを行うにあたり、これまでの改善点を洗い出し、収納量の確保と浴室の入れ替え、働く人のニーズに合ったワークスペースをご提案させていただきました。これからも未来へ繋がる部屋作りを心掛けていきたいと思っています。



陸屋根



勾配屋根



厳しい環境にさらされ続ける場所だからこそ 性能がさらに進化!屋根を劣化から守る

屋根やその周辺部材には遮断熱や耐久性に優れた部材をご用意。

屋根を撤去して交換したり、既存の屋根の上に重ね葺きする等、状態によってリフォーム方法が選べます。

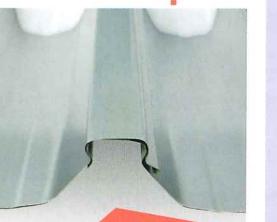
おすすめ!

大型建築と同じステンレス採用 ステンレス鋼板折版屋根



サビに強い素材

耐久性・耐候性に優れたステンレス素材で修繕リスクが低く、ソーラーを搭載しても安心です。また、外側からの穴がないボルトルレスで飛び火の侵入を防ぎます。



継ぎ目なし!

おすすめ!

意匠性高く、省メンテナンス アルミパラペット交換



フラット屋根専用外装材

既存庇を残し、パラペットのみをアルミ製の仕様に。軒庇は新しいものにまるごと交換するのではなく、劣化具合を確認した上で、元のアームを利用して庇を取り付けます。(※商品タイプによってパラペットの断面構造が異なります。詳しくは担当者までお問い合わせください。)



省メンテナンス
意匠性
エコロジー
3つの特長

※葺き替え素材については商品終了等で別素材になることもあります。

※住宅タイプやプランにより、施工、設置できない場合や施工範囲が異なる場合があります。

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もしくは二次元コードをご利用ください。

安心・快適、省エネな暮らしを支える 太陽光発電システム搭載も対応

創った分、電気を買わずに済めば、電力供給に関する影響も削減できる太陽光発電システム。屋根形状によりどのくらい発電できるか、シミュレーションも可能です。
(※実際の設置可否、設置可能容量は、担当者にお問い合わせください。)電気代が上昇傾向にあり、災害時の停電等に対応できる太陽光発電システムはこれからのおすすめです。

太陽光発電システムについては本誌9~10ページでも特集しております。合わせてご覧ください。



厳しい環境にさらされ続ける部分だからこそ、サビや汚れに強い高機能素材を選ぶことで、メンテナンスの手間やコストを抑えることができます。

屋根の修繕

今回のテーマ

見めのお手入れ&対策

美観と資産価値を長く保つ

修 繕 塗

vol.12

普段は屋根のお手入れは必要ありませんが、定期的な塗り替えは必須です。セメント瓦や金属瓦は15年前後、鋼板は8~12年前後が目安。鋼板は鉄ですから、放っておくとサビが出て、下地が傷んでしまうこともあります。庇や軒天も、同じタイミングで塗装を行います。

築10年~
下地保護のために
屋根まわりの
塗り替えが必要です

築30年~
屋根の
葺き替え時期です

屋根材の状態によっては、再塗装だけではなくリニューアルをおすすめします。勾配屋根にはセメント系屋根材や金属系屋根材などが、フラット屋根には金属系屋根材が使われており、屋根材の違いによって工法が異なるため、リニューアルの際に屋根材を改めて確認しましょう。

築20~30年^①
再塗装だけでなく
屋根材のリニューアルも
ご検討を

【屋根のメンテナンススケジュール】

建物(対象部位)	メンテナンス内容	お手入れの目安	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
			●	●	●	●	●	●
陸屋根(フラット)材	塩ビ鋼板折版	10年目、20年目						
	交換	30年目						
	再塗装	30年目						
	定期診断	5年ごと						
塩ビ鋼板庇	再塗装	10年目、20年目						
	交換	30年目						
	再塗装 ^{※2}	15年目、30年目						
アルミ製庇 防水シート	張替え又は重ね張り ^{※1}	15年目、30年目						
軒裏天井	再塗装	10年ごと						
	セメント瓦(ブロック)	15年目						
	再塗装 ^{※1}	30年目						
勾配屋根材	葺き替え	15年目						
	再塗装 ^{※1}	30年目						
金属瓦	葺き替え	25年目						
	長尺鋼板瓦(プレーゲル) ルーフィング	張替え	30年目					

※1 建築時期により異なります。※2 部材により異なります。※再塗装・葺き替え・張替え・重ね張り・交換は足場設置が必要となります。

※こちらはメンテナンススケジュールの一例です。建築時期や立地条件により最適な時期は異なる場合があります。設備類についても使用頻度やお手入れ状況などで「交換」の時期が異なる場合があります。

当者にご相談ください。

屋根は美観だけでなく、熱遮断や防水などの自然災害で修理が必要になつた場合には、火災保険を適用して修理・リフォームを行うことができるのも、詳しく述べてあります。昨今、一定のメンテナンスで状況を確認しつつ、適時修繕・交換するのがよいでしょう。また、風雪や豪雨などの自然災害で修理が必要になつた場合には、火災保険を適用して修理・リフォームを行なうことができるのも、詳しく述べてあります。昨今、一定のメンテナンスで状況を確認しつつ、適時修繕・交換するのがよいでしょう。また、風雪や豪雨などの自然災害で修理が必要になつた場合には、火災保険を適用して修理・リフォームを行なうことができるのも、詳しく述べてあります。昨今、一定のメンテナンスで状況を確認しつつ、適時修繕・交換するのがよいでしょう。また、風雪や豪雨などの自然災害で修理が必要になつた場合には、火災保険を適用して修理・リフォームを行なうことができるのも、詳しく述べてあります。昨今、一定のメンテナンスで状況を確認しつつ、適時修繕・交換するのがよいでしょう。また、風雪や豪雨などの自然災害で修理が必要になつた場合には、火災保険を適用して修理・リフォームを行なうことができるのも、詳しく述べてあります。昨今、一定のメンテナンスで状況を確認しつつ、適時修繕・交換のがよ

瓦はスタンダードな洋風瓦への葺き替え直すことで、耐久性の向上に加え、雨音の発生も抑制できます。また、スチレン系折版に交換することで、メンテナンス費用を軽減可能です。

勾配屋根
葺き替え
軽量で丈夫な瓦に

瓦はスタンダードな洋風瓦への葺き替え直すことで、耐久性の向上に加え、雨音の発生も抑制できます。また、スチレン系折版に交換することで、メンテナンス費用を軽減可能です。

陸屋根
葺き直し
屋根材を最新の折版に

賃貸経営上の
メリットいろいろ
なるほど!
おすすめの
屋根リフォーム





江戸時代には泳ぐ
『金魚』を眺めて暑気払いしたそうです。
また、その色で厄災や疫病を退け、
名前から縁起が良いものとされています。
この夏も皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。



金魚売りの頃
昔は涼しかりし
政宗白鳥

◀ ご希望の方は左のハガキよりお申込みください

読者プレゼント 肉厚なのにやわらかい!
抽選で5名様進呈

杜の都仙台名物 肉厚牛たん 塩味300g

創業五十有余年の老舗が
試行錯誤の末に完成させた
究極の牛たん。
肉のソムリエの資格を持つ
店主が厳選して仕入れた肉を
一切れひとつ分厚く手切り。
秘伝の味付けで
牛たん専門店の味を楽しめます。
【締切】2022年7月31日まで
(消印有効)

*終売等諸条件により商品が変更になる場合がございます。予めご了承ください。
※発送をもって発表に代えさせていただきます。※商品画像はイメージです。

キャンペーン 国が定める基準をクリア! 環境と資産を守るハイムメゾン

ZEH対応賃貸住宅オーナー募集・カタログプレゼント

応募される方は下記に☑を入れてください。

モデルオーナーに申し込む* 【締切日】
2022年8月31日まで(必着)
※セキスイハイムにて抽選者の
上でのみ受け取れます。

商品説明を受けたい
 お役立ちパンフレット進呈
 モデル
 STAY&WORK
 HEIM MAISON
 新総合カタログ
 相続する本
 力タログを希望する

ご希望のカタログに☑を入れてください。

不動産について相談したい
 賃貸経営について相談したい
 一括借りシステム
 管理業務サポート
 買取
 賃貸仲介
 買取
 賃貸登記
 相続について相談したい
 遺言作成
 生前贈与
 遺産分割
 相続登記
 相談したい
 見積りがほしい
 リノベーションについて相談したい
 修繕・修理箇所
(平日・土・日)
▼で希望の日
▼で希望の時間帯(午前中・午後1~3時・午後3~6時・午後7~9時)
 その他(相談事項があればご記入ください)

国が推進するZEH-M賃貸住宅を
ご建築いただける
オーナー様を募集しております。

条件
▶敷地をご所有の方 ▶2022年度中にご建築いただける方
選定要件
立地、プラン、ソーラー搭載量などによりモデル賃貸住宅を
当社にて選定いたします。(選定理由は公開いたしておりません)
応募方法
本誌の巻末ハガキよりお申込みください。
※工期についてはご相談させていただきます。
※他のキャンペーンとの併用はできません。
※仕様や設備、規定など詳しくは担当にお尋ねください。
【締切】2022年8月31日まで
(当日必着)

資産活用 引き継ぐために考えたい!

これからのこと お悩み相談

不動産にまつわる様々なお悩みにお答えします。
卷末ハガキもしくは
下記の二次元コード・URLよりご相談ください。

不動産買取/売買 **賃貸経営** **相続**

※ご相談日時の設定は担当よりご連絡致します。
※エリア・条件によってはご対応できない場合が
ございます。
【締切】2022年8月31日まで
(消印有効)

私たち積水化学工業株式会社住宅カンパニーおよびそのグループ各社は、お客様情報の適正な収集・利用、およびその保護に努めています。
お客様がご記入いただきました情報の取り扱いにつきましては「お客様情報の保護について」および「利用目的と共同利用に関するご案内」をご参照ください。
◎お客様情報の保護について https://www.sekisui.co.jp/privacy_policy/index.html
◎利用目的と共同利用に関するご案内 https://www.sekisui.co.jp/privacy_policy/use/index.html

最新の情報はホームページでも!
セキスイハイムの賃貸集合住宅ガイド

43UP 検索 <https://43up.jp>



スマホ&パソコンからもカタログ請求
ご希望のカタログ(3冊まで)をお選びください

www.43up.jp/cgi-bin/catalog/shisan/form.cgi



夏のプレゼント
**杜の都仙台名物
肉厚牛たん 塩味300g**
抽選で5名様

Q1. 夏号(vol.67)を読まれた評価は?

とても良かった まあ良かった ふつう
 あまり良くない 全く良くない

Q2. 良かったと思われる記事に☑を入れてください。(いくつでもOK)

にっぽん旅ある記 宮城県・松島「絶景の島々を巡るみちのく紀行」
 円満経営Q&A 「もし認知症になつたら…」元気な今、ぜひ資産承継対策を
 よくわかる税と対策の手引き「相続の基礎」の話③～遺言編～
 世界旅日記 ブルガリア「カザンラクのボラ祭り」
 ハイム最前线 国が定める基準をクリアしたZEH対応賃貸住宅」
 オーナー探訪記 ZEH仕様導入邸「新しい時代に選ばれ続ける魅力の詰まった高性能アパート」
 リフォームエキスプレス 神奈川県「リノベーションがしやすいワークスペース付きワンルーム」
 オン・オフの切り替えがしやすい「ワークスペース付きワンルーム」
 修繕塾「屋根の修繕」
 インフォメーション(読者プレゼント/肉厚牛たん塩味300g)
 その他()

Q3. 今後取り上げてほしい情報やご要望などご記入ください。

ご要望記入欄

ZEH対応賃貸住宅モデルオーナー募集

応募される方は下記に☑を入れてください。

モデルオーナーに申し込む* 【締切日】
2022年8月31日まで(必着)
※セキスイハイムにて抽選者の
上でのみ受け取れます。

商品説明を受けたい
 お役立ちパンフレット進呈
 モデル
 STAY&WORK
 HEIM MAISON
 新総合カタログ
 相続する本
 力タログを希望する

ご希望のカタログに☑を入れてください。

不動産について相談したい
 賃貸経営について相談したい
 一括借りシステム
 管理業務サポート
 買取
 賃貸仲介
 買取
 賃貸登記
 相続について相談したい
 遺言作成
 生前贈与
 遺産分割
 相続登記
 相談したい
 見積りがほしい
 リノベーションについて相談したい
 修繕・修理箇所
(平日・土・日)
▼で希望の日
▼で希望の時間帯(午前中・午後1~3時・午後3~6時・午後7~9時)
 その他(相談事項があればご記入ください)

修繕・修理・リフォーム現地診断/お悩み相談

ご希望の項目に☑をつけて、
ご希望日と時間帯を選び、対象物件情報をご記入ください

ご対象の物件の情報をお記入ください。

所在地	〒	所在地	〒
敷地面積	()坪	敷地面積	()坪
建物	1 築年月(西暦) 年 月	建物	1 築年月(西暦) 年 月
建物	①セキスイハイム ②他社()	建物	①セキスイハイム ②他社()

※後日、担当よりご連絡させていただきます。

ご要望記入欄

フリガナ	男	お年齢	
お名前	女	歳	
ご住所	〒	ご住所	〒
ご連絡先	TEL	ご連絡先	e-mail