

あしたの資産価値を高める読本

TSUGITE

vol.15
2019.9

時代を超えて人々に愛されつづける建物たち。
そんな建物のある風景を訪ねに、ちょっとでかけてみませんか。

「建物のある風景」

オーナー様を陰から支える
建設のプロフェッショナルたち

「想いを築く仕事人」

特集

答えはある。
長期に渡る賃貸経営で
考えたい2つの選択肢。

TakaMatsu

つぎて
あしたの資産価値を高める読本

TSUGITE編集部
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
TSUGITE編集部
〒532-0025 大阪府大阪市淀川区新北野1丁目2番3号
TSUGITE編集部

ご相談窓口

〈ご意見、ご要望もお気軽に〉
受付時間/平日9:00~18:00
総合窓口/高松建設

修繕、管理、空室などマンション経営に関すること全て
☎ 0120-53-8101

専門的な お話にも対応 できます。

高松テクノサービス

〈リフォーム・メンテナンスのご相談〉 建物の点検・修繕や間取り変更、設備の修理・交換
受付時間/24時間365日対応 東京・名古屋・大阪/0120-976-527

高松エステート

〈マンション管理のご相談〉 空室のお悩みや入居者様とのトラブル
受付時間/9:00~18:00まで 東京/03-3455-7101 名古屋・大阪/0120-18-5105
夜間緊急時のご相談はこちら 東京/0800-500-3029 名古屋/052-253-6206 大阪/06-6308-5360

想いを築く。心に響く。
高松建設
TakaMatsu

東京本店 〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町1番地1
大阪本店 〒532-0025 大阪府大阪市淀川区新北野1丁目2番3号
支店・営業所/千葉・埼玉・横浜・名古屋・京都・神戸・城東・船橋・福岡

高松建設 検索

www.takamatsu-const.co.jp



特集

答えはある。

長期に渡る賃貸経営で

考えたい2つの選択肢。

10 年、20年、30年と築年数の経過に伴い、ご自身も歳を重ね将来の賃貸経営に思いを巡らすオーナー様は少なくありません。たとえば、高齢により負担を感じる管理業務、ご子息のお住まいが遠方のため進展しにくい後継者問題、ほかにも建物の老朽化や空室期間の長期化といった、さまざまな悩みや不安をもつオーナー様の声をお聞きます。高松建設グループは常にオーナー様に寄り添いながら、一括借上や

資産の組み換え、リノベーション、建替えなど、その時々のお悩みや状況に応じて対応策をご提案させていただいています。今号ではその中でも、長期に渡る賃貸経営において、変化するオーナー様のライフプランやご事情に対応する選択肢としての「一括借上」と「資産の組み換え」について特集します。これから先の賃貸経営の見通しを立てるために、どういったメニューやサポートがあるのか見ていきたいと思います。



『一括借上』と『総合管理』比較 ※高松エステートの場合

	一括借上	総合管理
仕組み		
入居者募集(貸主)	高松エステート	オーナー様
入居者審査・契約	高松エステート	オーナー様
クレーム対応	高松エステート	高松エステート
空室時賃料保証	あり	なし
滞納保証	あり	なし
滞納時等の訴訟費用負担	高松エステート	オーナー様
賃料の決定	高松エステート	オーナー様
礼金の收受	高松エステート	オーナー様
アローワンス期間※	あり	なし
特色	手間がかからず安定収入が見込める	オーナー様のご意向通りに経営ができる

※ 空室時賃料保証における一定の免責期間

※ 個別の事情により異なる場合がございます

あらゆる業務をお願いしたい。「一括借上」という選択。

管理業務を管理会社へ任せる手段は、大きく分けて「一括借上」と「総合管理」があります。「一括借上」の場合、たとえ空室や家賃滞納があっても一定の家賃収入賃料の85〜90%程度を受け取ることができ、オーナー様にとって賃貸経営の手間

が極めて少なく安定して収入が見込める点が特色といえます。対して、「総合管理」は空室や家賃滞納リスクをオーナー様が負いますが、マンションの経営状況によっては収益を最大化することができます。

『資産の組み換え』の事例 ※高松建設グループの場合

Case1 相続対策として賃貸マンションを売却し、現金化

後継者が遠方に住んでおり、複数の相続人に資産を均等分配するため現金化したい



Case2 複数所有の建物資産の見直し

所有の賃貸マンション3棟のうち2棟は、現在の自宅から遠く管理等に手間がかかるため、売却して集約したい



リセットして次を見据えたい。「資産の組み換え」という選択。

後継者問題をはじめ、管理が難しい賃貸マンションなど、所有する不動産の在り方を相続前に見直すことで、現金化や収益性の高い資産へ組み換えるなどの対策も可能となります。

目的に応じてさまざまな方法がありますので、情報やノウハウが豊富で信頼できる会社に相談し、柔軟かつ慎重に検討することが大切です。高松建設グループにて対応させていただきます。



すべてを任せる「一括借上」か。賢く活かす「資産の組み換え」か。

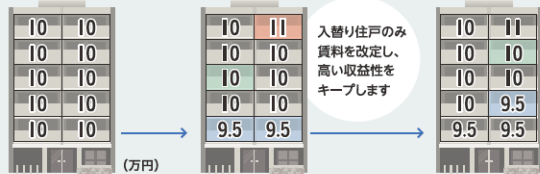
賃貸マンションの管理形態のひとつである「一括借上」。管理会社がオーナー様から建物を借上げて、入居者様に転賃するもので、管理業務をすべて一任することのできるシステムです。空室や家賃滞納リスクも回避できるので、日々の賃貸経営の不安や煩わしさに悩まされている方や、安定収益を実現したい方におすすです。

一方、「資産の組み換え」とは、所有不動産や金融資産を見直し、その組み換えを換えること。相続対策や、収益改善にも大きな効果が期待できます。たとえばご所有の物件を売却して現金化する、または売却資金で他の不動産に買い換えるといったケースが想定できます。まずは現状を把握し、オーナー様ご自身の考え方や、ご関係者様の状況に合わせて適切な方法を選ぶことが大切だといえます。

POINT 2

安定経営の要となる賃料改定

■ 値上げ改定 ■ 同額改定 ■ 値下げ改定



入替り住戸のみ賃料を改定し、高い収益性をキープします

賃料改定	改定なし	1回目	2回目
月額賃料合計	100万円	100万円	99万5000円
保証賃料(借上率90%)	90万円A	90万円B	89万5500円C
値下げ幅	0万円	A-B 0万円	B-C 4500円

他社では全住戸を対象に賃料を下げる場合もある賃料改定^{*1}。高松エステートでは、期間内で入れ替えがあった住戸のみ賃料を見直すことで全体賃料の下げ幅を抑え、収益性の高い建物をキープします。

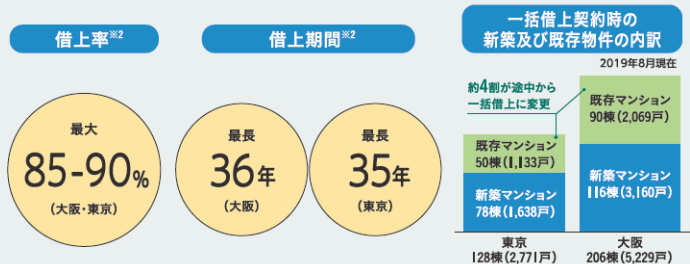
^{*1} 賃料の見直しは、新築時からの借上げ物件は2年ごと、既存物件は1年ごとに行います。

高松エステートでは、契約更新時の賃料改定も、オーナー様に寄り添ったきめ細やかな対応を行います。全住戸ではなく、入れ替えのあった住戸のみを改定対象とし、周辺環境の変化や近

隣の競合物件状況など市場調査を実施し、適正な賃料設定を行います。また入居状況などに応じて、資産価値向上のための施策と、それによって可能な賃料設定のご提案をいたします。

POINT 3

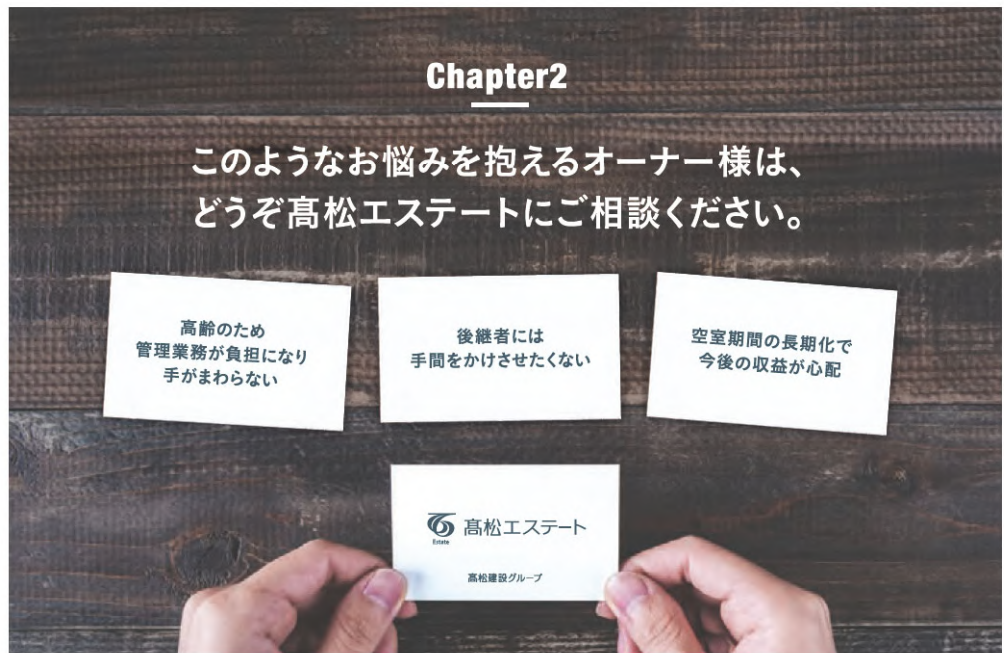
グループ力で支える長いお付き合い



転賃賃料(募集賃料)に85~90%程度の借上率を乗じた金額を借受賃料とさせていただきます。空室や入居者様の家賃滞納の有無に関わらず、毎月一定額の借受賃料をオーナー様へお支払いします。

^{*2} 2個別の事情により異なる場合がございます。

高松エステートの一括借上は、実際に多くのオーナー様に採用いただいております。また、高松建設・高松テクノサービスとの連携により、多方面から総合的にオーナー様の経営を長くサポートしていきます。



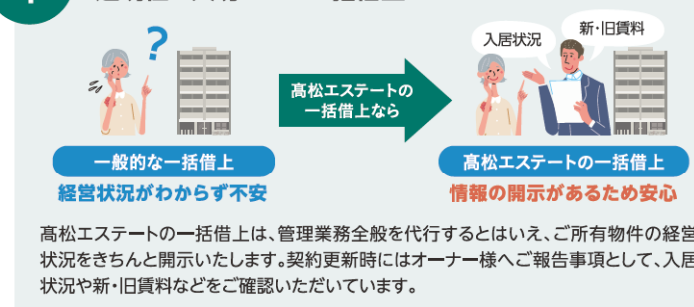
『一括借上』の契約形態



面倒なトラブル対応、夜間の緊急時対応など、すべての管理業務を高松エステートが代行するため、オーナー様は定期報告を受けるだけの円滑な賃貸経営が可能となります。

POINT 1

透明性を大切にしたい一括借上



高松エステートの一括借上は、管理業務全般を代行するとはいえ、ご所有物件の経営状況をきちんと開示いたします。契約更新時にはオーナー様へご報告事項として、入居状況や新・旧賃料などをご確認いただいております。

手間やリスクを軽減し、長くしっかりと支え続ける。高松エステートの一括借上

オーナー様ご所有の賃貸マンション、新築・既存マンションを問わず、1棟すべてを借上げ、安定した賃貸経営をサポートします。高松エステートがオーナー様の代わって貸主となり、入居募集、日常の

管理業務の代行をはじめ、空室リスクや家賃滞納などの問題も保証します。マンション経営に多くのノウハウをもつ高松建設グループだからこそできる「安定収入・安心管理」システムです。

法人オーナー様事例

豊年開発株式会社様

「グランリーブル」のオーナーである豊年開発株式会社様は、本業で紙製造会社を営まれており、2001年の新築時から高松エステートの一括借上を採用いただいております。賃貸経営の手間やリスクの軽減とともに、毎月の家賃保証が明確で分かりやすく、将来への見通しが立てやすいことも、採用の理由の一つだったとオーナー様、実際この18年間で高い入居率を維持しつづけており、高松エステートの対応にも評価いただいております。今後も、長期的に建物の資産価値を守っていくために、高松建設グループとして、きめ細やかな経営サポートに努めていきます。



グランリーブル 2001年竣工(築18年)
 ■設計・施工/高松建設 ■所在地/千葉県市川市
 ■構造・規模/RC造・7階建 ■総戸数/38戸
 ■専有面積/66.30㎡-82.41㎡

事例3 後継者問題 建物老朽化・高齢化

2代目オーナー様が先代より引き継がれた築40年超の賃貸マンション。老朽化による長期の空室期間、ご高齢による管理の負担、さらに現金での相続を望まれる3代目のご意向を汲み高松建設が土地・建物を購入。入居者様の退去サポートを行い、別の法人様へ本社ビルの建築をご提案しています。



■用途:賃貸マンション ■構造:規模:RC造/5階建 ■戸数:30戸 ■容積率:200% ■竣工:1973年
■所在地:大阪府豊中市 ■用途地域:第二種中高層住居専用地域

事例4 会社の資産整理

当初、オーナー様の親族企業の会社清算に関するご相談を受け、顧問税理士とさまざまなお手伝いをさせていただいていた高松建設。円満な会社整理へのお役立ちが評価され、土地・建物を購入させていただくことになりました。

■所在地:大阪市中央区 ■用途:事務所ビル



建物を解体し、当土地をホテル運営会社である宅都プロパティ様にご購入いただき、現在ホテルの建築を進めています。

■構造:規模:RC造/11階建 ■室数:40室
■容積率:800% ■用途地域:商業地域

事例5 建物老朽化 高齢化

戦前に建てられ、廃業からそのままの状態であった綿工場。ご自身も高齢となり、ご子息は遠方であることから、売却して現金化することをご決断されたオーナー様。その土地・建物を高松建設が購入し解体させていただきました。

■所在地:名古屋市中村区 ■用途:工場



社員寮用地をお探しであった法人様に土地をご購入いただき、高松建設にて建築させていただきました。

■構造:規模:RC造/6階建 ■戸数:48戸
■容積率:200% ■用途地域:準工業地域

この他にも多数の実例がございます。

現在の資産状況においてお悩みなどがございましたら、本誌に同封されているご相談シートのご活用、または営業担当者までお気軽にご相談ください。

高松建設 ☎ 0120-53-8101

高松エステート 東京 03-3455-7101 名古屋・大阪 ☎ 0120-18-5105



Chapter3

建物・土地の 取り扱い事例

不動産総合コンサルタントとして
「資産の組み換え」もお手伝いします。

高松建設施工の建物は、一般的に資産価値が高いとされています。高松建設グループでは、建物・土地売買のサポートや当社グループによる購入も積極的に行っておりますので、ぜひご相談ください。

事例1 借入金解消

築年数の経過に伴い、大規模修繕などを行うにも借入れが必要となる賃貸マンションを高松エステートが購入。売却にあたってオーナー様のご希望であった借入金の解消と手残りについても対応させていただきました。その後、収益マンションの購入を希望されていた方へ売却を行いました。



■用途:賃貸マンション ■構造:規模:RC造/7階建 ■戸数:34戸 ■容積率:200% ■竣工:2001年
■所在地:千葉県柏市 ■用途地域:第一種住居地域

事例2 後継者問題

賃貸マンションではなく、現金での相続を希望されていた後継者様。そのご意向をオーナー様よりご相談いただき、高松エステートが当マンションを購入。収益マンションを複数ご所有の別のオーナー様より、さらに収益を増やしたいとのご要望を受けて、高松エステートが当マンションを紹介しご購入いただきました。



■用途:賃貸マンション ■構造:規模:RC造/9階建 ■戸数:24戸 ■容積率:300% ■竣工:2009年
■所在地:大阪市北区 ■用途地域:準工業地域

建物のある風景

時代を超えて人々に愛されつつづける建物たち。そんな建物のある風景を訪ねに、ちよっとてかけてみてください。



解体後、修復しながら組み直された本堂。屋根を支える向拝柱(こはいばしら)が4本もあるのは、この規模の寺院では珍しい。



時を告げる役割を担っていた太鼓楼は、歴史的背景を知ると物見櫓にも見えてくる。



埋め木しながら使い継がれてきた柱に、真新しい梁が交差する。梁を接合する穴、仕口(しぐち)の取り方にも先人の技術力を感じる。



格子を組み付けた板戸を吊り上げて開閉する、郡戸(しとみど)。平安時代の住宅建築で使われ始め、やがて寺社にも広まっていた。



修復時に屋根から下ろした嘉永6年(1853年)製の鬼瓦。今も境内で静かに時を刻んでいる。



昭和50年(1975年)に400年追悼法要で建てられた、長島一向一揆殉教之碑。

浄土真宗 願證寺 本願寺派

INFORMATION

- 建立：寛永11年(1634年) ● 本堂構造：木造、入母屋造
 - 住所：三重県桑名市長島町又木181-3
 - 拝観時間：9:00~17:00
 - アクセス：JR関西本線 / 近鉄名古屋本線 長島駅から徒歩20分
 - お問い合わせ：0594-42-2550
- ※長島一向一揆についてお聞きになりたい方は、事前にお電話でご予約ください。

織

田信長と聞いて一向一揆を思い浮かべる人は、かなりの歴史通と言えるでしょう。なぜなら、天下を手中に収めんとした信長を最も苦しめたのは、武田信玄でも上杉謙信でもなく、間違いなく一向一揆だったからです。一向一揆は、拡大していく浄土真宗(一向宗)の勢力を権力者が弾圧し、門徒たちがこれに反発したことから始まりました。信長も10年以上、一向一揆と戦いましたが、とりわけ激しい戦いの舞台となったのが、ここ長島の願證寺です。長島一向一揆の鎮圧に苦戦した信長は、業を煮やしたのか、最終的に一揆の拠点であった願證寺の門徒衆を根絶やしにしています。

この時、願證寺は焼き払われてしまい、その寺跡も今は長良川の底に没しています。現在の願證寺は、寛永11年(1634年)に旧願證寺の門徒衆のため、又木に建てられた寺が改称したもの。建立以来、380年以上に渡って長島門徒衆の信仰の支えになってきました。今年10月、願證寺は大規模な修復工事を終え、落慶を迎える予定です。修復工事に費やした期間は、約2年。本堂をすべて解体し、古くなった部分を修復しながら組み直すという、当時の建具や木材をできる限り活かす方法を採用したためですが、おかげで願證寺は新旧の木材が混在する興味深い姿に生まれ変わりました。

色の異なる木材は、建物が超えてきた時間とこれから超えていく時間を感じさせてくれます。柱に触れながら耳をすませば、戦国時代の合戦のざわめきが、稲穂を揺らす風に乗って聞こえてきそうな気がします。



中村社寺 重村 良一

解体して感じたのは、数百年前の大工たちの仕事の確かさ。扱いの難しい自然木をうまく使って、完璧に梁を納めてあるのを見た時は、自分たちも数百年後の大工が見て恥ずかしくない仕事をしようと思いが引き締まりました。時代を超えた木造建築ならではの仕事のリレーですね。

オーナー様を陰から支える
建設のプロフェッショナルたち

想いを築く仕事人 Vol.3

Visual Design Group

高松建設 大阪本店 設計本部
ビジュアルデザイングループ

課長 田川 聡 | 若原 加奈
課長補佐 下倉 聡史 | 水野 佑哉
課長補佐 河崎 明子

図面だけでは伝わりにくい建物のイメージをさまざまな表現方法で視覚化し、オーナー様に“高松建設が叶える未来の姿”を提案することを使命とする。

完成予想図も実際の建物も。
オーナー様へ二度の喜びを届けたい。

田川が率いるビジュアルデザイングループは男性3名、女性2名。少数精鋭チームが行う業務は建物の完成予想図の作成を中心に、銘板やロゴマークのデザインからCGアニメーション制作まで幅広い。「私たちの使命は建物の形状や雰囲気をお客様にわかりやすく伝えること。当社のデザイン力をアピールすることはもちろん、その建物に関わる者たちの想いまで届くような提案を行いたいと思っています。ただ、その際に留意していることがある。「設計から施工まで行う当社だからこそ、提案するビジュアルと実物に差異があってはならない。お客様が完成予想図を見た時と実際に建物が完成した時、二度喜んでいただける品質を目指しています」。田川が期待を寄せるのが今年から導入したVR[®]による提案だ。実際にその場にいるような臨場感を体験できる。この先も進化する表現方法を積極的に取り入れて、お客様にさらなる感動を届けたいという。



※ VRとはバーチャル・リアリティの略称で、仮想現実を意味します。
頭部装着ディスプレイにより、顔の向きに合わせて360度、
上下左右に広がる仮想空間を体験することができます。



CGパースを作成



設計担当者との打ち合わせ



完成予想図



完成した建物