

# 得する土地活用

2024年3月号

## 賃貸経営 検討するなら今です!

### 賃貸住宅の建築をお考えの方へ

# 4つの

# 知っ得

質の高いサービスで、多くの方々にご満足いただいています。



オリコン顧客満足度調査  
ハウスメーカー 注文住宅 鉄骨造部門

9年連続 第1位

2016~2024年 オリコン顧客満足度調査  
ハウスメーカー 注文住宅 鉄骨造 第1位

戸建住宅「ヘーベルハウス」や集合住宅「ヘーベルメゾン」は、優れた耐震性、耐火性、耐久性をはじめ、将来を見据えたライフスタイルの変化への対応、アフターサービスなど、長く快適に暮らすための視点を大切に、多くの方から高い評価をいただいています。2016年~2024年と9年連続でオリコン顧客満足度調査ハウスメーカー注文住宅鉄骨造部門の第1位を獲得しています。

## 知っ得 1 違いが分かれば間違わない!! 確定申告の基礎知識

詳しくは

検索

何度やっても戸惑ってしまう確定申告。初心者が間違いやすく、似たような専門用語を紐解きながら解説します。

### 「収入」と「所得」の違い

「収入」とは売上(家賃・礼金・更新料等)です。敷金は返金する「預かり金」です。「所得」とは、収入から必要経費を引いたもので、「所得税」は、所得から「所得控除」を差し引いたものに税率を掛けて算出します。

### 「所得控除」と「税額控除」の違い

「所得控除」とは、所得(収入-必要経費)から差し引くことができる金額です。所得控除と間違いやすいのが「税額控除」で、控除額そのものが所得税から差し引かれます。代表的なものが住宅ローン控除です。

所得控除は、社会保険料控除、生命保険料控除、配偶者控除など14種類あります。また青色申告特別控除も所得控除の一つになります。

### 「青色申告」と「白色申告」の違い

事業的規模(5棟10室)の場合は、メリットが大きい青色申告が必須。ハードルが高そうですが、会計ソフトで帳簿作成も簡単にできます。

	青色申告	白色申告
特別控除	10万円または複式簿記の採用で最高65万円が必要経費に計上可(事業的規模の場合)	なし
専従者給与	青色事業専従者を必要経費に計上可(事業的規模の場合)	配偶者は86万円、それ以外は50万円まで必要経費に計上可(事業的規模の場合)
損失の繰越	発生した損失を3年間繰り越せる。また、前年に繰り戻して税金の還付を受けることもできる	不可
少額減価償却資産の特例	30万円未満の減価償却資産を全額必要経費にできる	不可

その他、詳細についてはホームページで詳しく解説しています!

## 知っ得 2 家賃上昇!ファミリータイプの新しいニーズ

詳しくは

検索

上昇傾向の家賃相場。中でも、2LDKのファミリー物件が大きく上昇しています。分譲マンションの高騰や価値観・ライフスタイルの変化で「賃貸派」が増えている様子です。

### ファミリー向け賃貸の家賃が上昇

昨年11月・12月とマンション平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・仙台市・名古屋・大阪市・福岡市の8エリアで全面積帯が前年同月を上回りました。特にファミリー向き(50~70㎡)は12カ月連続して前年同月を上回っています。

### 賃貸派の増加と共働き世帯の経済力

2018年の国交省「住生活統合調査」では「持ち家」志向が減少、「次も賃貸」が増加傾向にあります。また、直近(2023年7月/暮らしノベーション研究所調べ)でも「良質な賃貸が増えれば持ち家にこだわらない」賃貸派が50%いました。

若いファミリー世帯は共働きが多く、注目は、その経済力。クオリティの高い賃貸であれば家賃が高くてもニーズがあります。

### ターゲットは2人ファミリー・3人ファミリー

新しいファミリーニーズを調査すると、やはり今より広い間取りの部屋に住みたいと考えています。在宅勤務やワークライフバランスの重視で在宅時間が増え、今後の子育てを考えると当然のことでしょう。

間取りとは別に、具体的にどこの場所を広くしたいか?

1位……リビング 2位……玄関 3位……キッチンセット

賃貸市場で注目の2LDK、3LDKで新しいファミリーニーズに応えたヘーベルメゾン

「WIDE-Li」が誕生。



共働きで仕事や家事・育児に奮闘する「新婚2人ファミリー」、「乳幼児や低年齢児童のいる3人ファミリー」向けにリビング&ダイニングは充実した広さを重視しました。

詳しくは  検索

## 知っ得 3 2023年度 省エネ大賞 審査委員会特別賞 受賞!

詳しくは

検索

旭化成ホームズの『蓄電池を搭載した自家消費型ZEH-M普及を促進する取り組み』が、2023年度 省エネ大賞において「審査委員会特別賞」を受賞しました。

### オリジナルの自家消費型ZEH-Mと入居者売電型ZEH-Mの両輪で普及を促進

太陽光発電が過剰になることで、電力の需要と供給のバランスが不安定となる出力抑制や国民負担の増加といった課題解決のため、蓄電池を搭載したオリジナルの自家消費型ZEH-M「Ecoレジグリッド」を開発、入居者売電型ZEH-Mと両輪で推進することで、環境貢献と自家消費率の向上、電力の需給バランス安定化を目指しています。



	入居者売電型ZEH-M	蓄電池搭載 自家消費型ZEH-M Ecoレジグリッド
イメージ		
特徴	太陽光設備ありの住戸のみ太陽光電力の利用・余剰売電ができるFITに依存(固定買取10年間)	全住戸で太陽光電力をシェア蓄電池により、自家消費率アップ当社電力事業(ヘーベル電気)
入居者メリット	省エネ・光熱費削減+売電収入(太陽光設備あり住戸)	省エネ・光熱費削減+停電時の蓄電池利用
初期投資	建築主様	旭化成ホームズ
太陽光設備維持・管理	建築主様	旭化成ホームズ 建築主様と30年間の賃貸借契約
蓄電池	なし	あり(共用部蓄電池)



旭化成ホームズのグループ力を結集したからこそできる! 環境貢献と防災力強化を実現する賃貸住宅の新しいしくみ

独自のZEH-M

## Ecoレジグリッド

※「Ecoレジグリッド」とは、「Ecology Resilience Power Grid」を略した当社の造語



旭化成ホームズが新築のヘーベルメゾンの屋根をオーナー様から30年間お借りして、太陽光発電および売電の運営を行います。太陽光発電等の設置費用とメンテナンスは旭化成ホームズが負担するため、オーナー様は投資額を抑えながら、環境貢献と防災力強化を実現する賃貸住宅経営を行うことができます。

### オーナー様のメリット

- 太陽光設備等の設置費用、メンテナンス費用の負担なく、環境貢献できる。
- ZEH-M・BELSマークが取得でき、募集上の差別化が図れる。
- 高い付加価値により長期にわたり高い競争力を維持。
- 屋根地代等で収入が増える。

### 入居者様のメリット

- 高い断熱性能により、快適な暮らしを実現。
- 省エネ効果により、光熱費を削減(約10~15%削減※)できる。
- ※次世代省エネ基準相当の一般的な賃貸住宅との比較。2021年1月の東京電力・東京ガスの料金体系を元に旭化成ホームズにて使用料を試算。
- 災害による停電時に共用部の電源と住戸内のWi-Fiが利用できるので安心。
- ZEH-Mマークの建物に住まうことが環境貢献につながる。

## 知っ得 4 オススメ!! 建築スケジュール

得する! /



2024年 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 2025年 1月 2月 3月 4月

ご契約 → 申請・プラン詳細打合せ → 着工・工事・完成 (工期は物件によって異なります)

アパート(住宅)ローン → 申込み・手続き → 金利確定・ローン実行

住宅ローン控除 ※ **延長!** 2025年12月末までに入居 **控除率 0.7%** **控除期間 13年** ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の場合...ローン残高の上限は3,500万円

※ 賃貸併用住宅において自宅部分に適用される制度です。

選ばれる理由をつくる。

# ヘーベルメゾン

# 旭化成ホームズ株式会社

2024年3月号

賃貸住宅経営

敷地・遊休地の活用

あなたの近くにヘーベルプラザ

電話やメール、ビデオ通話によるご相談も開催しております。ぜひご利用ください！

資産運用

相続・税務相談

# 皆様の資産・お敷地に関する「ご相談」を承ります！



## あなたの疑問・質問をお寄せください！

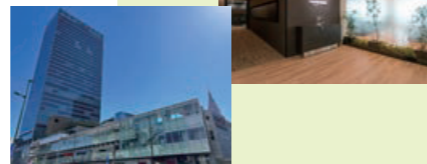


旭化成ホームズのヘーベルプラザは、どなた様でもお気軽にご相談いただける「土地活用の総合相談窓口」です。敷地、遊休地の有効活用方法や、資産運用・ライフプランなど、あなたの未来に最適な答えを導き出すお手伝いをさせていただきます。

## 最近よく聞く、こんな疑問にお応えします！

- 今ある**不動産の有効活用**の方法を知りたい。
- 古い**アパートの耐震性が心配**・・・そのまま？ 耐震補強？ 建て替え？
- **アパート経営を検討中だが地震が心配**・・・何かいい対策は？
- **相続税が増税**になって、我が家は大丈夫？
- **将来の年金が不安**・・・土地活用で年金確保はできる？
- **相続対策に、アパート経営**が有効って本当？
- **いずれ相続する実家の活用**はどうしたらいいか？
- **高齢なのでローンが不安**・・・借り入れできる？ 返済できる？
- **将来のため、アパート経営の基礎を勉強**したい・・・
- 自宅を「**賃貸併用住宅**」に建て替える検討をしている。
- **最近の入居者ニーズ**を知りたい・・・
- **相続税、固定資産税対策**に良い方法はないだろうか？

など、一人ひとりの条件や事情に合わせた問題解決方法をご提案します。内容が具体的でなくてもお気軽にご相談ください。



「市場調査レポート」作成実施中！  
皆様の土地の賃貸市場ニーズを綿密にお調べします。



市場調査レポート例

「概略計画&収支シミュレーション」作成実施中！  
所有不動産にどんな計画ができるかシミュレーションいたします。



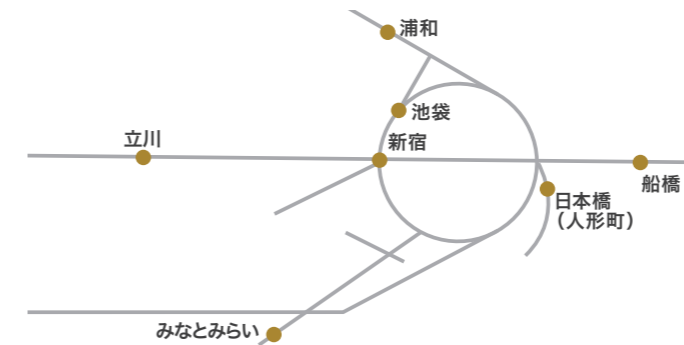
概略計画&収支シミュレーション例

ご希望の方に  
「2023年版  
相続・贈与の税金」  
を差し上げます！



## ヘーベルプラザは都市部中心に10箇所

ご相談の際は、  
事前に各ヘーベルプラザにご予約ください。  
【水・日曜日 定休】



東京都  
ヘーベルプラザ 新宿  
0120-507-061

東京都新宿区新宿4-1-6  
(JR新宿ミライタワー22階)  
【交通】JR「新宿駅」直結(ミライタワー改札)・  
東京メトロ「新宿三丁目駅」徒歩1分

ヘーベルプラザ 池袋  
0120-957-725

豊島区東池袋1-18-1(ハレザタワー21階)  
【交通】JR・各私鉄・東京メトロ「池袋駅」東口より  
徒歩4分

ヘーベルプラザ 日本橋  
0120-886-284

中央区日本橋人形町3-8-1(TT-2ビル8階)  
【交通】日比谷線・都営浅草線「人形町駅」A4出口  
真上/半蔵門線「水天宮前駅」7番出口より徒歩4分  
/都営新宿線「浜町駅」A1出口より徒歩5分

ヘーベルプラザ 立川  
0120-42-2181

立川市曙町2-37-7(コアシティ立川10階)  
【交通】JR線「立川駅」北口より徒歩6分/  
多摩モノレール「立川北駅」より徒歩5分

神奈川県  
ヘーベルプラザ みなとみらい  
0120-512-881

横浜市西区みなとみらい3-6-1  
(みなとみらいセンタービル7階)  
【交通】みなとみらい線「みなとみらい駅」直結、  
JR・横浜市営地下鉄線「桜木町駅」より徒歩11分

埼玉県  
ヘーベルプラザ 浦和  
0120-048-834

さいたま市浦和高砂2-5-1(KOMON6階)  
【交通】JR「浦和駅」西口より徒歩4分

千葉県  
New! ヘーベルプラザ 船橋  
0120-919-276

船橋市本町1-3-1(船橋フェイスビル12階)  
【交通】JR総武線「船橋駅」南口より徒歩1分、  
東武アーバンパークライン「船橋駅」南口より  
徒歩2分、京成本線「京成船橋駅」より直結

愛知県  
ヘーベルプラザ 名古屋  
0120-035-886

名古屋西区則武新町3-1-17(BIZrium名古屋5階)  
【交通】地下鉄東山線「亀島駅」2番出口より徒歩6分、JR  
「名古屋駅」より徒歩12分、ルーセントアベニューL4出入  
口より徒歩6分、名鉄名古屋本線「栄生駅」より徒歩10分

大阪府  
ヘーベルプラザ 大阪  
0120-932-094

大阪市中央区城見1-2-27(クリスタルタワー10階)  
【交通】JR東西線「大阪城北詰駅」より徒歩5分  
JR環状線・京阪本線「京橋駅」より徒歩10分  
JR環状線「大阪城公園前駅」より徒歩10分  
長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク駅」より徒歩1分

兵庫県  
ヘーベルプラザ 神戸  
0120-976-506

神戸市中央区三宮町1-3-15(京町筋安田ビル2階)  
【交通】JR「三ノ宮駅」より徒歩3分/阪急電鉄、阪神電鉄  
「神戸三宮駅」より徒歩3分/地下鉄「三宮駅」より徒歩  
3分/地下鉄海岸線「三宮・花時計前駅」より徒歩1分

※ヘーベルプラザ船橋はヘーベルプラザ柏を統合の上移転・大型化した新「ヘーベルプラザ船橋」として2023年11月にオープンいたしました。  
※ヘーベルプラザ吉祥寺は閉鎖いたしました。

## 土地・資産活用総合窓口・ヘーベルプラザ

お悩みやご不安  
お気軽に  
ご相談ください

- 土地活用全般に関するご相談
- 賃貸経営に関するご相談
- 資産活用・ライフプランに関するご相談

お近くのヘーベルプラザの  
ご案内はこちらから >

検索

