

# ハッピー通信 57

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の川本がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。



川本：本日は戸建て賃貸住宅を建築されたM様に実際に建築されての感想をインタビューさせていただきます。  
この度、賃貸住宅を建築するに当たり断熱性能にこだわられたご理由はどのようなお考えでしたか？



M様：最初は正直、断熱のことまで深く考えていませんでした。  
いろいろ調べるうちに「これからは性能で選ばれる時代」というのを知って、どうせ建てるなら断熱性能がしっかりした建物を建てようと思いました。  
特に気になったのは入居者の選ぶポイントです。  
部屋の広さや部屋数はもちろんですが「冬寒い部屋は嫌だ」「光熱費が気になる」という声を聞いてこれからの物件は建てるだけではダメだと思いました。

川本：実際に2025年4月からは断熱等級4以上が賃貸住宅を含め義務化され、近い将来の2030年には更にワンランクアップの断熱等級5が義務化されます。それ以下の断熱性能の建物は一昔前の建物になってしまいます。実際にアットホームの調べでは建物性能に配慮した住まいを探す人が26.3%、お客様から省エネ性能について質問を受けたことがあるのが23.1%と年々関心が増えています。これも近年の電気代の上昇を見ると納得ですね。因みに入居者様のチェックポイントBEST3は「複層ガラス」「節水トイレ」「太陽光発電」のようです。

M様：実際建ててみて入居者さんもすぐ決まり予定以上の家賃で決まったのは本当に良かったですし自信をもって入居者さんにお勧めできる建物です。

川本：そうですね。本当に良かったです。入居者さんが内覧の時にとても気に入っていました。住まなければわからない性能の部分もしっかりご説明させていただきました。

M様：私自身が住みたいくらいです。家賃払って（笑）  
今度は既存の建物の断熱改修を少しずつアドバイスいただきながらやっていこうと思います。

今後ますます建物への性能を求められる時代です。  
より快適に、より省エネに関して関心が高まっている入居者様にこたえられる建物をご提供して参ります。

インタビューより一言

コンサルティング事業部  
課長  
カワモト アキヒロ

川本 亮宏



こんにちはコンサルティング事業部の川本です。  
新年度に入り食品関係の値上げラッシュが毎日のように報道されていますが建築資材も同様に値上げラッシュが起きています。  
戦争の影響で資材価格が高騰し、ナフサ不足により断熱材や樹脂製品の供給も不安定な状況が続いております。  
過去にも東日本大震災などの自然災害やコロナウイルスや世界情勢により価格や資材供給の不安定な状況が繰り返されてきました。  
このような先行き不透明な時こそ目先の価格だけにとらわれず硬い考えでの選択が大事に思います。  
現在進行中の現場も現状を職人さんと共有し資材を大切に丁寧な施工でお客様に喜んでいただける建物をご提供できるよう進めて参ります。

# ハッピー通信 57

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の高橋がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。



高橋：本日は、築年数の経過した貸家を多数お持ちのI様に、インタビューをさせていただきます。I様は、ご自宅の周りに6件の貸家を所有されていました。そのうち4棟を解体されましたが、固定資産税が大幅に上がり、今後の土地利用について検討されています。固定資産税の金額には驚かれましたか？

I様：貸家も古くなり、入居者もいなくなったため解体しました。不用心であることも気掛かりでした。結果、収入がないのに固定資産税だけが大幅に上がってしまって、これまで払ったことのない金額になってしまったんです。

高橋：土地を活用せずにそのままにしておく、収益を生まないだけでなく、税負担だけが発生する結果になります。そのため、税金の軽減措置を受けることも難しくなります。不動産を所有されている方は、真剣に考える必要がありますね。

I様：私のような知識のない者には難しいのではないのでしょうか。

高橋：そのような場合こそ、税理士や会計士などの専門家に相談されるとよいでしょう。

I様：相談はしましたが、具体的にどうすればよいかまでは教えてもらえませんでした。

高橋：無理ありません。結果が思わしくなかった場合の責任を負うことはできませんからね。最終的に決断されるのはお客様ご自身です。当社のハッピーマンションは、入居率98%の賃貸住宅です。また、建築費用も抑えられているため、お客様の手元に残る金額は大手メーカーと比べても非常に多くなります。I様、本日はありがとうございました。

固定資産税は市町村税であり、最も身近な税金の一つと言えます。これによって、私たちの生活に関わる行政サービスが支えられています。また、この税負担を考慮して住む場所を選ぶ方もいらっしゃいます。人口増減にも影響を受けるため、私たちの生活に深く関わる税金です。

インタビューより一言  
コンサルティング事業部  
課長  
タカハシ ミツリ  
**高橋 光則**



こんにちは、コンサルティング事業部の高橋です。WBCは残念な結果に終わりましたが、ある選手が語っていた「世界で勝つためには」という言葉が印象的でした。ベネズエラ戦は、誰が見ても力の差を感じる試合でした。では、どうすれば世界で戦えるのか。それを一番理解しているのは、実際に戦った選手たちでしょう。かつて「走って野球が上手くなるのか？」という発言で批判を受けた選手もいましたが、現在の高校野球では筋力トレーニングが重視されています。これは、世界で戦った選手たちがもたらした新しい考え方だと思います。