

ACCESS

建設部

〒108-0023

東京都港区芝浦3丁目9番1号 芝浦ルネサイトタワー17階

TEL.03-6809-6412 FAX.03-6809-6479

MAIL kensetsu.info@funenkosya.or.jp



賃貸経営支援部 水道橋センター

〒112-0004

東京都文京区後楽1丁目2番8号 後楽1丁目ビル2階

TEL.03-3868-0953 FAX.03-3868-0954

MAIL info2@funenkosya.or.jp



CONTACT

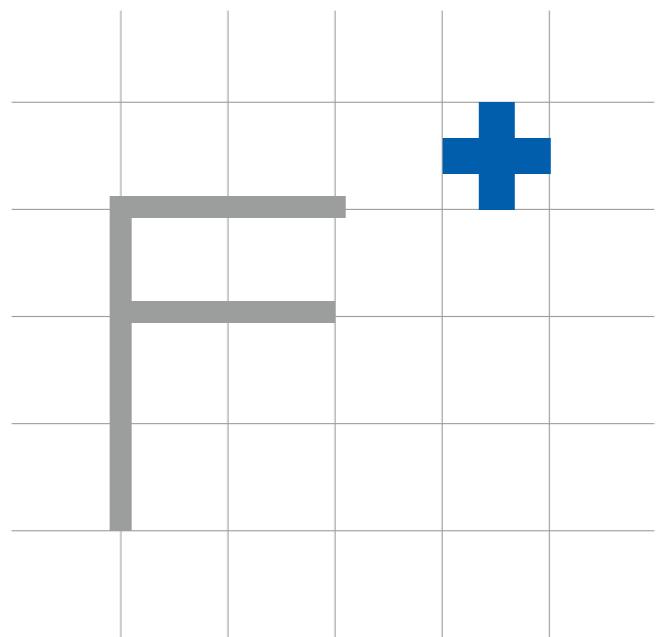
どんなことでもお気軽にご相談ください。

📞 03-6809-6412

受付時間／9:00～17:00(土日祝定休)

不燃公社

<https://www.funenkosya.or.jp>



不燃公社の賃貸住宅建設フルサポートサービス

総合コンサルティングコース

公社共同事業

一般財団法人首都圏不燃建築公社 建設部



<https://www.funenkosya.or.jp>

【一級建築士事務所】

一般財団法人首都圏不燃建築公社 一級建築士事務所

東京都知事登録 第16200号

【建設部】

一般財団法人首都圏不燃建築公社

東京都知事 許可(特-2)第143855号

2022.04

相続問題の解決

固定資産税の軽減

土地の有効活用

賃貸経営



FUNEN KENCHIKU KOSYA
LAND UTILIZATION CONSULTING.

? 土地を活用したいけれど、
どうすれば良いのかわからない。



ご自宅



遊休未利用地・農地



老朽化建物



駐車場

このような土地や建物をお持ちではありませんか？

土地を相続したけれど、どう活用すべきか悩んでいる方。所有地の売却も活用もあきらめている方。あるいは、活用イメージはあってもどのようにスタートすればよいかわからない方。不燃公社では、こうした悩みや疑問に丁寧に向き合い、明確にお答えします。

土地活用での主な悩み



相続を
どうしよう？



固定資産税を
軽減したい



賃貸経営をしたいが
ノウハウがない



古い自宅の建替えを機に
土地を有効活用したい

不燃公社の「総合コンサルティングコース」なら

**安定した収入を見込めるうえ
相続税や固定資産税対策としても効果的な
「賃貸住宅経営」を実現します。**

所有地の有効活用を図るだけではなく、オーナーの悩みに応える土地活用でありたい。相続税をはじめとする税金問題や空室対策などの賃貸リスクについて、不燃公社が長年にわたって培ったノウハウを駆使して問題を解決します。賃貸住宅経営を始めるにあたって、オーナーが行うべきことはたくさんあります。不燃公社はご相談からアフターサービスまでオーナーに寄り添い、トータルに経営をサポートします。





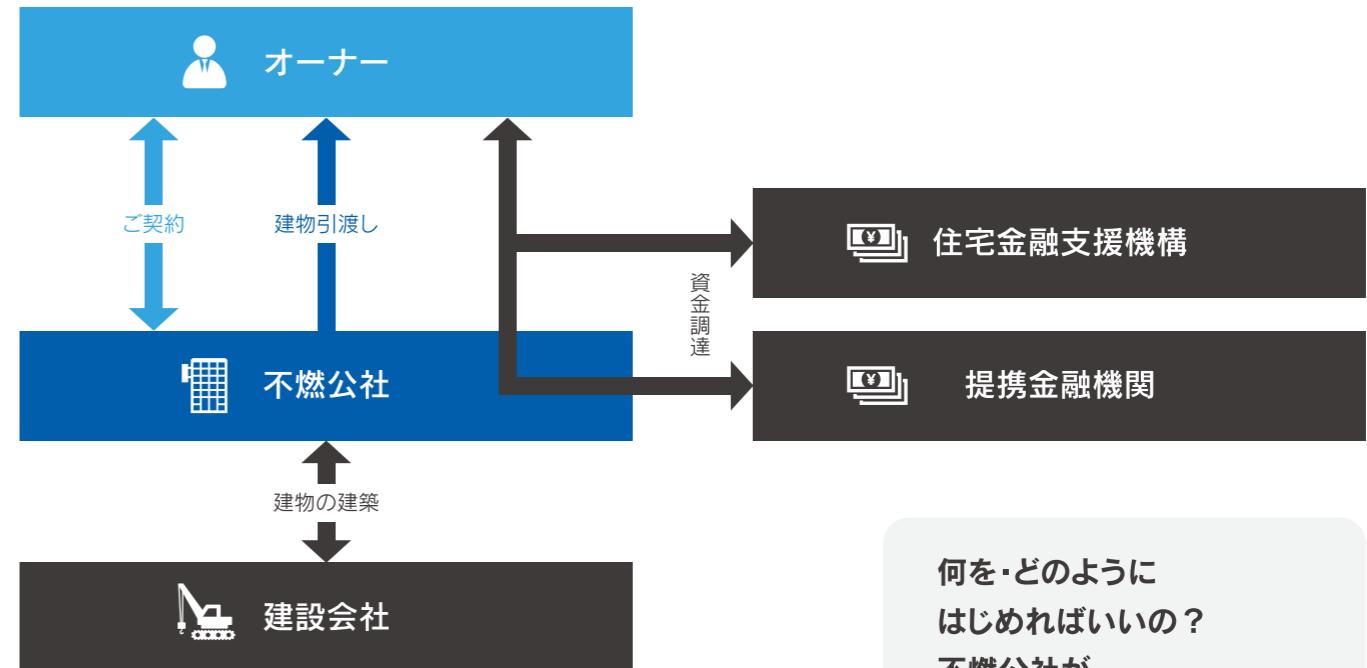
不燃公社の賃貸住宅建設フルサポートサービス 総合コンサルティングコース

公社共同事業

60年以上の土地活用実績と
95,000戸を超える賃貸住宅供給実績。
不燃公社が提供するトータルソリューションサービス
「総合コンサルティングコース」なら、
理想の土地活用の実現をサポートします。

すべてをオーナーと共に、
不燃公社がパートナーとしてフルサポート。
それが「**総合コンサルティングコース**」です。

※竣工後は建物に係るアフターサービスや、リフォーム・リノベーション、経営相談等も承ります。



何を・どのように
はじめればいいの？
不燃公社が
心強いパートナーになります。

60年以上にわたる土地活用等の実績や 95,000戸を超える賃貸住宅の供給実績があります。

不燃公社では、首都圏を中心に60年以上にわたって「災害に強い安全・安心で快適なまちづくり」を推進するため、良質な住まいの供給や土地の有効利用など、幅広い事業に取り組んで参りました。その長年の経験から蓄積されたデータやノウハウを活かして、オーナーの土地活用をサポートします。

一般財団法人として培った信頼、国・地方公共団体の 施策やニーズに沿った事業を手がけてきた実績があります。

不燃公社は、災害から都市を守り、住宅等の不燃高層化と都市の再開発を推進し、公共の福祉の増進に寄与することを目的として、昭和36年に公益法人として設立されました。以来、半世紀超にわたって培った信頼と責任のもと、国・公共団体等の施策やニーズに沿って、様々な課題に応える事業を展開しています。

住宅金融支援機構融資をはじめ、 事業を円滑に実現する**独自のノウハウと体制**があります。

新公社共同事業「総合コンサルティングコース」では、資金調達において多様なメニューを用意し、オーナーをバックアップします。

建築企画から資金調達・建物完成後のアフターサービスから
経営相談までをフルサポート+親身なコンサルティングで、
事務企画運営費は譲渡対象事業費※の「**6.5%**」(税別)。

※工事費・設計料、解体費、登記関係諸費用 等

まかせて安心。なんでも気軽に。

ご相談からアフターサービスまで、
賃貸住宅のプロである不燃公社が**3つの力**でサポートします。



建築企画	経営計画の立案	建物完成後のアフターサービス
融資申込み手続き	工事見積りコンペ (入札若しくは見積合わせ)	運営管理コンペ (運営提案と見積合わせ)
建設会社への工事発注	建物の品質チェック	金融機関への債務保証
建設会社への代金の支払い	工事監理	工事期間中の期中利息
建物表示保存登記手続	抵当権設定登記手続	火災保険付保手続

このすべてのサービスを譲渡対象事業費の
6.5% (税別)で承ります。

(注)事務企画運営費は、事業規模ごとに異なります。詳しくは不燃公社までお問い合わせください。



相談対応力

お気軽にご相談いただける体制を整備。
難しい条件でも、まずはご相談ください。



不安解消



フルサポート



課題解決力

費用対効率に優れた企画提案、丁寧かつ厳密な建物の品質チェック体制。
資金面でも不燃公社の与信力があなたの資金調達をバックアップします。



建設・経営



資金調達



立会い・検査



経営支援力

建物に係るアフターサービスや空室対策としてのリフォーム・リノベーション、さらには経営相談等も承ります。



維持・管理



つながり



ワンストップでトータルサポート

賃貸住宅の経営にあたっては、建築企画から始まり、資金調達、建設会社選定に至るまで、オーナーが行うべきことは、多岐にわたります。また、建物完成後も定期的なメンテナンスなどが必要となります。そのすべてをワンストップでトータルにサポートいたします。



相談対応力



さまざまな不安に寄り添い、
豊富な土地活用実績で
オーナー様と共に解決へと導きます。

競合物件に
負けない建物に
できますか？

この場所で
賃貸住宅経営が
成り立ちますか？

建設会社を
選ぶ基準は？

資金調達の相談にも
のってくれますか？

どんな間取りに
すればいいですか？

建物完成後も
経営相談に
のってくれますか？



まずはご相談を

蓄積されたノウハウを最大限活かした「相談対応力」こそ不燃公社の強みです。
活用手法の具体的なイメージがない方、活用をあきらめていた遊休未利用地等でも、
ご所有の土地がある方はぜひお気軽にご相談ください。



不安・悩みをお聞きすることから、
建築企画のご提案・建物完成後の経営相談まで、
パートナーとしてフルサポートします。



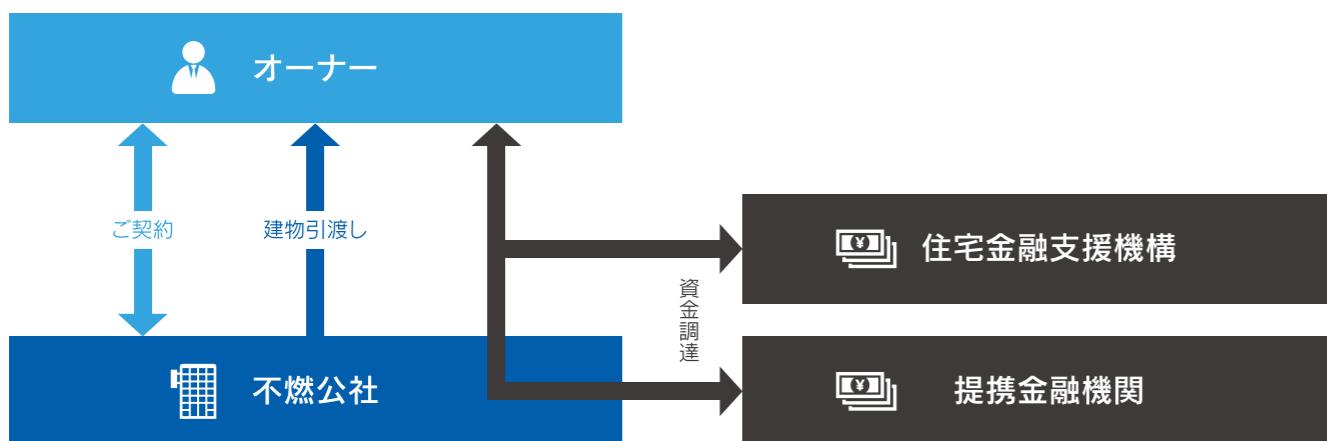


課題解決力



資金調達

不燃公社では、
オーナーと連帯して
最適な「資金調達」をサポートします。



不燃公社は、オーナーに寄り添い、賃貸住宅経営をサポートしていきます。住宅金融支援機構及び提携金融機関に対して連帯保証人となることで、最適な資金調達をご提案します。建物品質等のハード面もさることながら、ソフト面でも安心して賃貸住宅経営をスタートできることが、不燃公社がオーナーから安心と信頼を寄せられている大きな理由となっています。

住宅金融支援機構等を活用し、
安定した資金調達をご提案します。

建設・経営

賃貸住宅建設・経営に伴う
きめ細かな事案すべてをフルサポート。
不燃公社が高く評価される理由です。

市場調査



立地特性や周辺の賃貸住宅市況から得られた賃貸住宅ニーズ、賃料相場等を調査し、最適な間取りと賃料を導き出します。

安心の資金計画



長期固定金利である住宅金融支援機構の融資はじめ、提携金融機関の融資も含めて安心の資金計画を提案します。

実績が裏付ける建築企画



建築関係法令はもとより、地域性等、特有の諸条件についても詳細に調査し、建築企画を作成します。

信頼の経営計画



オーナーに提案する建築企画と合わせて、安心・安全で、収益性の高い経営計画を立案します。

比較・検討できるコンペを採用



建設会社のコンペ(見積合わせ)を行い、複数社の提案内容を比較・検討することが可能です。

競争力のあるデザイン



コストを意識しつつ、高品質のデザインを提案します。

建物管理も安心



複数の管理会社の提案内容を精査し、適性価格で納得のサービスが得られる会社をお客様のご要望に合わせて選定します。





立会い・検査

完成してからではわかりづらい
地盤・建物基礎等の建築工程に責任を持って立会い、
検査結果について都度オーナーに報告します。



不燃公社の品質管理「安心」の理由



不燃公社の品質管理が信頼を得ている理由のひとつは、オーナーと共同の事業主という眞のパートナーとしての責任です。一般的には建設会社の責任のもと、第三者検査機関による検査は、中間検査及び竣工検査の2回です。不燃公社では多くの賃貸住宅の品質検査の実績を持つプロの視点で、施工の多段階でチェック。また国・地方公共団体の政策やニーズを十分理解しているため、省エネ基準等、より質の高い品質管理を行っています。今後はSDGsの観点から、ZEH-Mへの取り組みを目指し脱炭素社会へ寄与して参ります。



着工の段階から竣工まで。
プロの視点で厳しくチェックします。

着工から竣工検査まで 立会いの流れ



1

設計

基本設計・実施設計は不燃公社が責任を持って行います。



2

地縄確認

設計図書と照合し、建物が敷地の所定の位置に収まり、
設計図書のとおりかを確認します。
敷地境界や建物配置、地盤の高さなどを確認します。



3

試験杭立会・支持地盤確認

設計上求められる地耐力や支持地盤を確認するために、
床付検査や試験杭等に立会います。



4

配筋検査(基礎・各階すべて)

コンクリート打設前に配筋検査を実施し、
設計図書のとおりに鉄筋が施工されているか確認します。



5

中間検査

床・壁・天井内などの隠蔽部分の配線・配管が
適切に施工されているか等を確認します。



6

防水検査

屋上防水施工前の下地の状態や施工後の立上り部分の防水押さえ等が
適切に処理されているか等を確認します。



7

外壁タイル検査

外壁タイルに接着不良による浮き等がないか、打診検査等により確認します。



8

竣工検査

内装のキズ、不具合等から機能面の最終検査や
設備機器の運転確認等を行い、
オーナーにお引渡しする前の最終検査を行います。



3

経営支援力



建物の維持・管理についてはもちろん、
長期安定経営に必要なリフォーム・
リノベーション等の相談にもお応えします。

定期点検



建物引渡し後、定期的に、施工状況の確認及び不具合箇所がないか等を点検します(1年・2年・5年・10年点検)。オーナーとの綿密なコミュニケーションのもと、より具体的で緻密な検査を行うことが可能です。

建物劣化診断

一般的に引渡し後10年を超えた段階から、建物の劣化状況の把握が必要です。劣化状況の正確な把握が、不具合箇所の早期発見や、健全で安心な中・長期改修工事への備えにつながります。修繕計画等を立案するためにも、正確な劣化診断が大切です。

不燃公社では、オーナーからのご相談後、劣化診断を無料で行い劣化診断レポートの提出・説明を行っています。

リフォームのご提案(機能維持)

劣化診断レポートの内容をご確認いただいた後、ご依頼をいただければ、まず不具合箇所の修補に要する見積書を作成し、適正な予算と経営を見据えた改修の提案を行います。建物は、部位ごとの耐用年数に関わらず、周辺環境や使用状況によっても劣化の度合いに差が生じます。レポートに基づいて適切な改修工事のご提案をいたします。ご依頼の際は不燃公社が責任を持って改修工事を請け負います。

リノベーションのご提案(デザイン改修)

時代のニーズの移り変わりに伴い、賃貸住宅には、それらに合わせた魅力維持が必要になる場合があります。古めかしさが目立ってきたエントランスのデザインを見直すなど、共用部分のリノベーションが一番効果的ですが、費用対効果が上がると判断できれば、間取り変更や設備機器の更新に至るまで、時代に合ったご提案をいたします。オーナーと共に賃貸住宅建設を行った不燃公社ならではのスムーズなデザイン改修が可能になります。



オーナーとの「つながり」こそ
不燃公社が大切にするもの。
安心の賃貸住宅経営を支援します。

お気軽にご相談ください



オーナーから賃貸住宅経営に伴う多様な課題の悩み等にスムーズにお応えすると共に、人生設計にも係るマネープランから税金等のご相談まで、幅広くお応えします。

管理会社等についてのご相談



賃貸住宅経営において大切な役割を担う管理会社についてのご相談も承っています。例えば、サブリース条件が厳しくなった、管理費が値上げされた等による管理会社の変更等について、不燃公社の幅広いネットワークにより適切な提案を行うことができます。

税金対策・相続対策等のご相談



賃貸住宅経営等の土地活用・運用は、オーナーのライフスタイルの変化等によってもプランの見直しが生じることがあります。とりわけ税金や相続等は都度生じる課題。そうしたお悩みにも丁寧にお応えします。

また、後継者問題等があり、所有物件の売却等をお考えの際にもご相談ください。

安心で確実な経営計画と相談対応力で
オーナーをサポートします。





総合コンサルティングコースを よりご理解いただくためのQ&A

Q まず提案を受けたいのですがどうすればよいですか？

A まずはお気軽に不燃公社までご連絡・ご相談ください。担当者が伺いご要望をお聞きします。その上で、市場調査を行い建築企画と経営計画をご提案させていただきます。提案については、無料で対応させていただきます。

Q 自宅併用の賃貸住宅を計画していますが、家賃収入だけで返済していけますか？

A 不燃公社では自宅併用型の賃貸住宅を数多く手がけていますので、「可能性はある」とお答えできます。ただしすべて賃貸住宅にする場合と比較すれば収益性は低くなりますので、注意が必要です。不燃公社には安定的な賃貸経営のためのノウハウが多数ありますので、まずはご相談ください。

Q 土地を所有していますが高年齢であり運営・活用のリスクを感じています。

A 賃貸住宅の融資の返済は最長35年と長期になりますので、事業承継を承諾されているお子様等の後継者が原則必要となります。詳しくは、案件ごとに判断させていただきますので、まずはご相談ください。

Q 相続税が心配です。税金面のアドバイスは受けられますか？

A 不燃公社の税理士をご紹介することも可能です。お気軽にご相談ください。

Q 平日は多忙なのですが、休日に相談することは可能ですか？

A 不燃公社の営業時間は平日9時～17時です。ご要望があれば休日の対応も可能ですのでご相談ください。

Q 金融機関から、法人での申込みの場合は、返済期間最長20年と言われました。
長期の融資は受けられませんか？

A 住宅金融支援機構の融資は、法人のお申込みでも最長35年が可能です。金利も個人申込みの場合と変わりません。長期・固定の融資をご利用いただけます。

Q 金融機関に相談したところ、融資の限度額は3億円と言われました。
1棟あたりの限度額があるのでしょうか？

A 住宅金融支援機構の融資は、1棟あたりの限度額はありません。オーナーにとって最適かつ無理のない事業計画を不燃公社から提案いたします。

不燃公社の
賃貸経営ケーススタディ

Case1



Before

**狭小土地が悩み。
自宅+賃貸が希望。
こんな希望、叶いますか？**

Oさま(新宿区)

Oさん所有の土地は約50坪。自宅を含む3棟の建物が建っていました。複数の提案をいただくことで、「自宅と賃貸住宅のバランスをどうすべきか悩んでいたのでその比較ができた」とOさん。お子さまの要望等もあり結論を出すまでには長い時間が必要だったのですが、「不燃公社が粘り強く対応してくれて助かつた」と言ってくださいました。結果的に、採算がとれ、かつバランスよく自宅部分を確保した賃貸併用住宅が実現しました。



不燃公社の
賃貸経営ケーススタディ

Case2

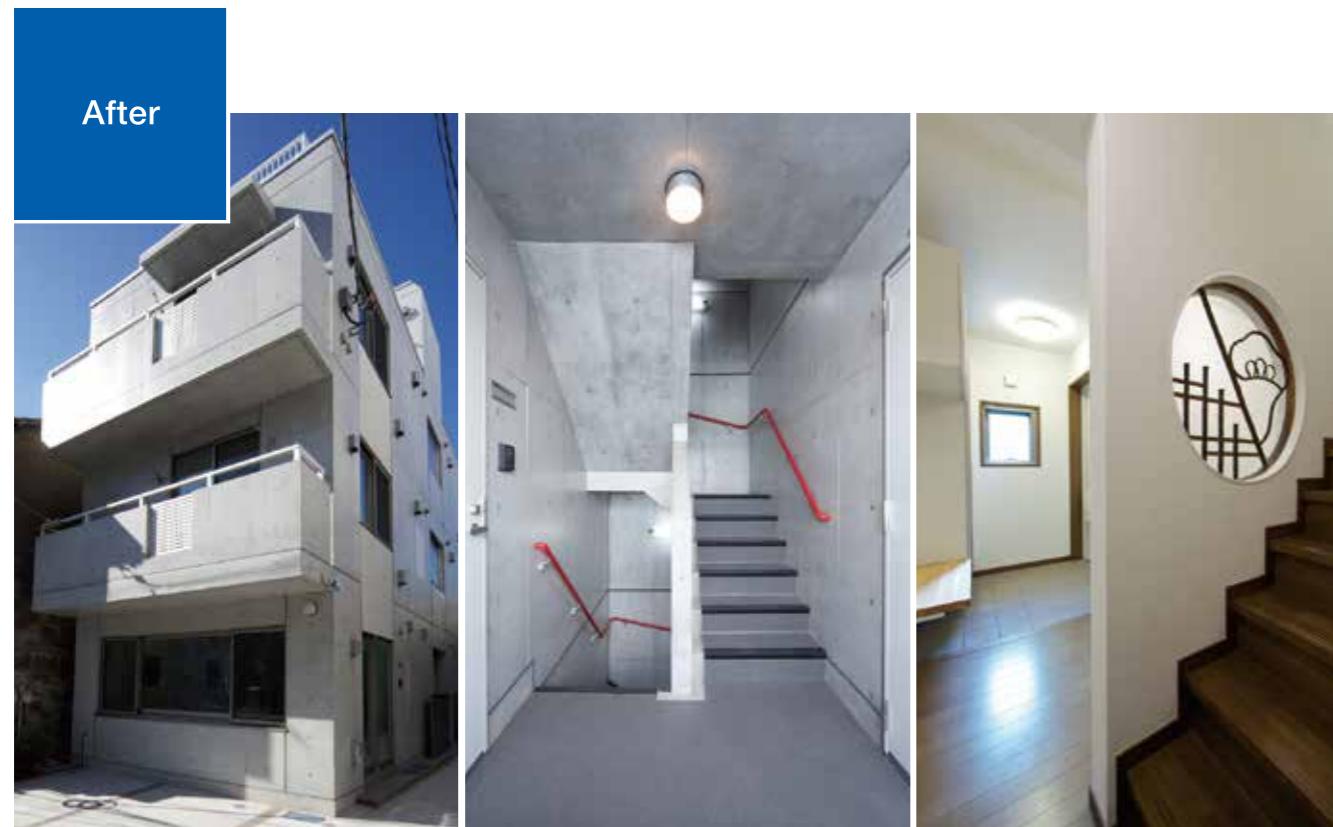


Before

**業種転換を検討。
経営基盤となる
高稼働住宅を叶えたい。**

Mさま(品川区)

Mさんは自動車輸入販売会社の経営者。会社の収益化を図るために不動産賃貸事業への業種転換を検討していました。お父様の代から賃貸住宅経営を行っており、その際にお手伝いさせていただいたのが不燃公社でした。その賃貸住宅が築30年以上経つた現在も高稼働率を実現していたことが依頼の決め手となり、事業計画の作成を依頼しました。不燃公社が新しい経営計画として提案したのは稼働率70%でも収益が確保できるプラン。「心強いパートナーを得て、新事業に乗り出せたことがありがたい」とMさん。実現したのは地上14階・地下1階建、111戸の賃貸住宅。現在も高稼働・高収益を達成しています。



After

シンプルでモダン、歳月を経ても飽きのこないデザイン

外観とトータルに考えられた、共用階段のデザイン

自宅部分はオーナーの好みを反映したインテリア



After

地上14階・地下1階建、111戸のシンボリックなマンション

植栽や照明で演出したエントランス。その後に3.2m超の天井高を確保したエントランスホールが続く

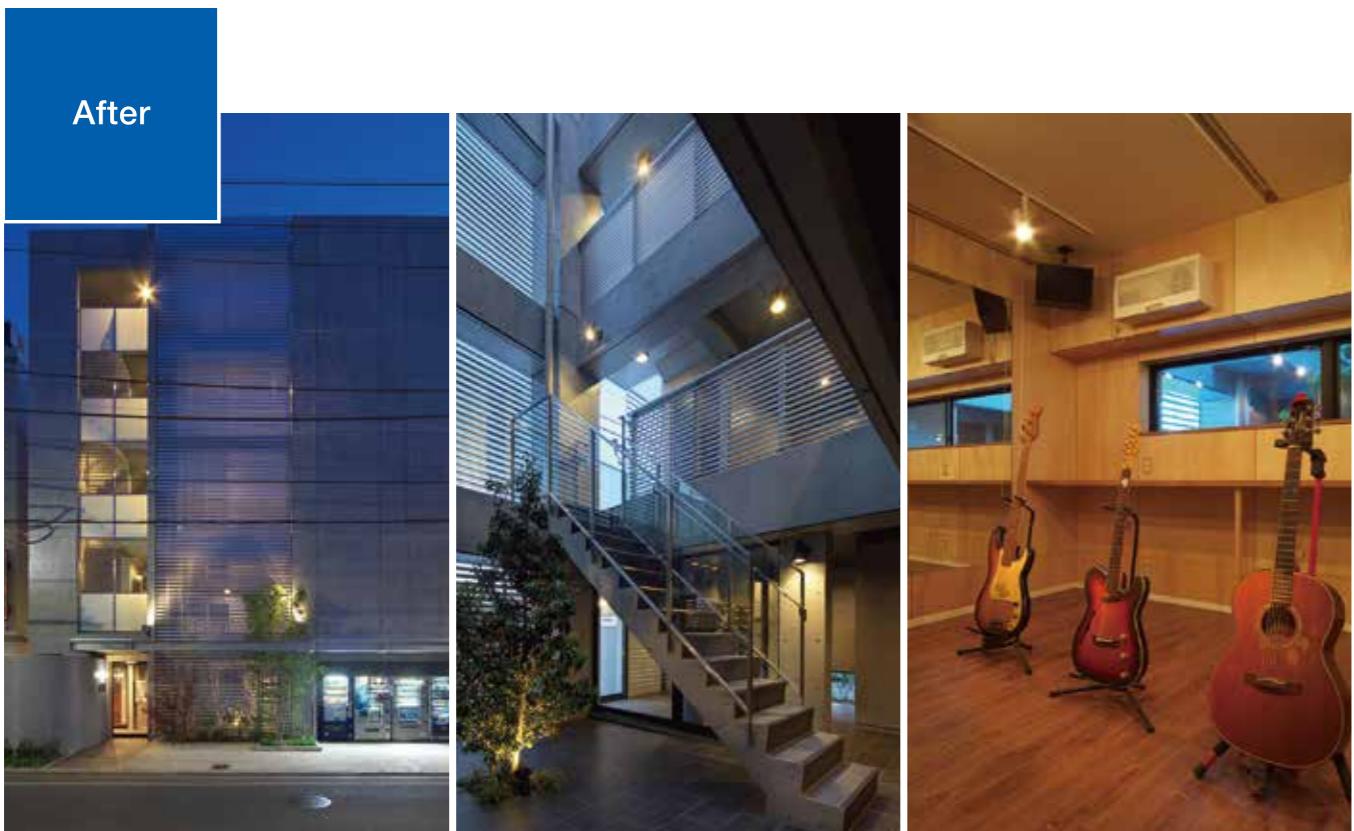
Case3



長年の夢だった
自分の音楽スタジオを
持つことができました。

Sさま(小平市)

Sさんはご自身がミュージシャンということもあります、自分の音楽スタジオを持つことが長年の夢でした。収益性の観点から実現は難しいと思っていたのですが、不燃公社に相談したところ、「賃貸経営とスタジオ経営を同時にすることが可能な提案をしてくれた」とSさん。「音楽スタジオは自宅とつながっており打放しコンクリートのスタイルッシュな外観と木のぬくもりが感じられる内装デザインに大変満足しています」Sさんは現在、夢を実現させている。



玉川上水よりメインファサードを観る

陽光が差し込む中庭

オーナーの経営する音楽スタジオ



企画設計・実施設計・工事監理も 不燃公社にお任せください。

不燃公社では、企画設計から工事監理まで一貫して承ります。

半世紀にわたり95,000戸を超える賃貸住宅の供給に携わってきた経験をもとに、
経営者目線のコスト意識と、住まい手目線のデザインを設計に反映させ、
高品質な物件としてオーナー様にお引渡しできるよう、責任をもって工事の監理を行います。

学生寮の建替計画提案(小金井市)



共同住宅の建替計画提案(川崎市)

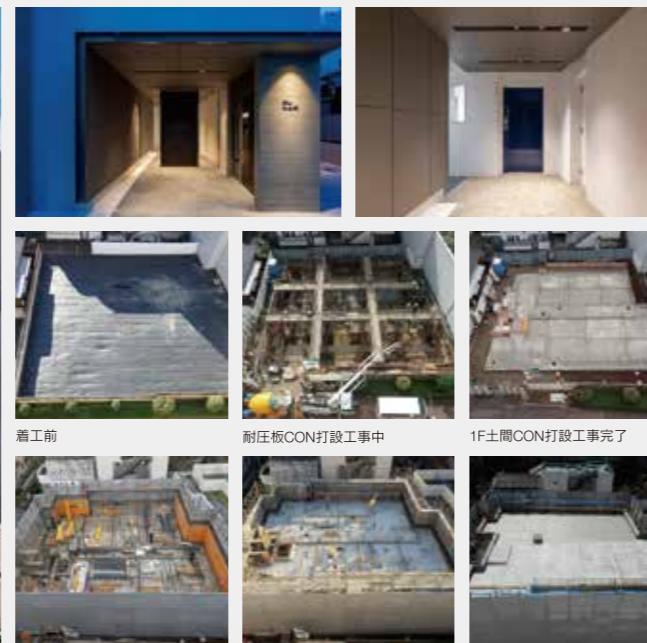


事務所ビルの建替計画提案(目黒区)



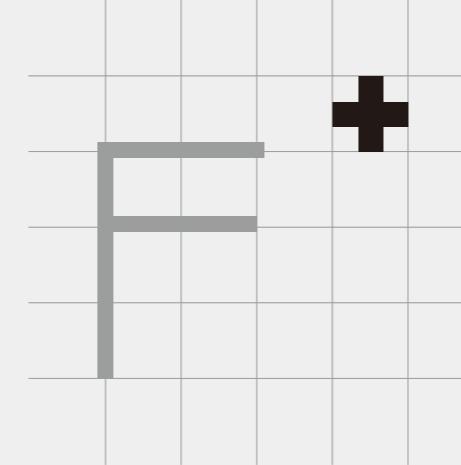
湯島4丁目計画(文京区)

築15年が経過したファミリー向けの既存棟に加えて、別棟(アネックス)として単身者・DNKS向けに設計しました。コスト圧縮に努めながら、既存棟と調和のとれるデザインにしました。



完成予想バース

1F立上り 2F床CON打設工事完了 2F立上り 3F床CON打設工事完了 3F立上り RF床CON打設工事完了



Business Plan

市場ニーズの変化に対応した、その地域に相応しい建物の企画設計案を無償でご提案いたします。賃貸経営においては維持管理に対するコスト意識や入居者目線のプランニングはもちろん、奇をてらわずシンプルで飽きのこないデザインで、事業計画までトータルプロデュースします。

【物件概要】

共同住宅19戸(賃貸)

東京都文京区湯島四丁目(千代田線湯島駅徒歩5分)

第二種住居地域(容積率160%／建ぺい率60%)

鉄筋コンクリート造 地上3階建

敷地面積 約518m²

建築面積 約289m²

工 期 2019年9月～2020年5月

延べ面積 約773m²

設計監理 首都圏不燃建設公社一級建築士事務所

施 工 株式会社信友建設



事業計画

	金額(千円)	備考
工事費	270,000	991千円／坪
設計費	19,000	7.04%(工事費割合)
諸経費	3,473	
合 計	292,473	

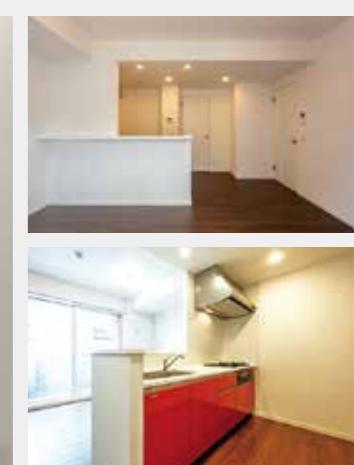
事業収支(年間)

	金額(千円)	金額(千円)	備考
年数	2年目	20年目	
収入	26,255	26,255	家賃単価13,511円／坪 空室率10%
支出	10,286	9,256	公租公課、修繕費、管理費、利息、保険料等
損益	15,969	16,999	
元金返済	6,351	8,515	
キャッシュフロー	9,618	8,484	
実質利回り(年)	3.3%	2.9%	
累計現預金	14,805	159,356	
借入残高	279,800	145,867	

資金計画

	金額(千円)	備考
融資額	292,400	金利1.63%／償還35年
他の資金	0	
自己資金	73	
合 計	292,473	

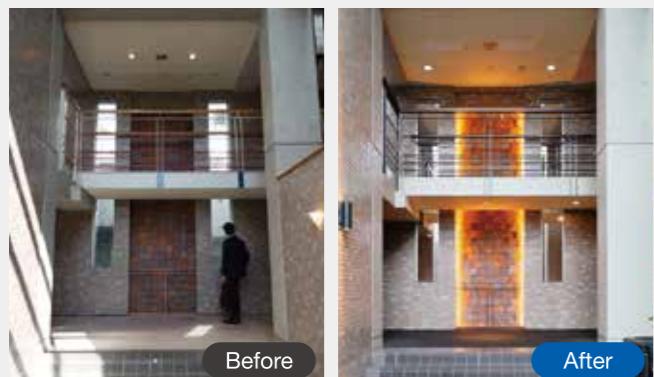
長年の実績に基づいた総合企画力で、高品質で費用対効果の高い事業計画を実現させ、年3.3%の実質利回りを生み出します。20年目でも2.9%の実質利回りで累計現預金が借入残高を上回り、借入金の線上返済が可能であることから、極めて収益性の高い経営計画を実現しています。



Extra touch

不燃公社のリノベーションデザインでは、一部のマテリアル(仕上材)の変更と効果的なライティングプラン(照明計画)により、これまでの建物のイメージを刷新することができます。

寮から賃貸住宅へのリノベーション例



エントランス



共用廊下

イメージベース例



不燃公社の制作スタッフによるイメージベースやCGアニメーションにより、わかりやすくイメージの共有を行っています。CG専門サイトに掲載されるレベルの精度の高いベースをスピード的に仕上げ、お客様の想いを形にしながら、コストパフォーマンスの高いリノベーションを実現いたします。



リノベーション提案事例
(YouTube)



「災害に強い安全・安心で快適なまちと住まいづくり」 という理念のもと、みなさまの土地活用に貢献します。

「災害に強い」を目指した住宅等の不燃高層化と都市の再開発を数多く手がける不燃公社にとって、事業の初動期における相談業務や合意形成において培った数多くのノウハウや信頼は大きな強みです。不燃公社は、他の事業においても、みなさまのご相談から様々な声をお聞きし、お一人お一人と強い絆を築いて参ります。

名称	一般財団法人 首都圏不燃建築公社
役員員数	87名(2022年4月1日現在)
主な保有資格一覧	<ul style="list-style-type: none">●一級建築士●1級建築施工管理技士●宅地建物取引士●マンション管理士●賃貸不動産経営管理士●管理業務主任者●再開発プランナー●ファイナンシャル・プランナー●ファイナンシャル・プランニング技能士
設立年月日	1961年1月18日
事業内容	<ul style="list-style-type: none">●公社共同事業 住宅金融支援機構等の融資を活用した賃貸住宅の建設等●融資保証事業 住宅金融支援機構等の賃貸住宅融資を利用される方の債務保証●市街地再開発事業 市街地再開発事業の推進、マンション分譲等●都市居住再生事業 防災害区整備事業の推進、公営住宅等の建替事業、公有地の活用事業など●まちづくり調査支援事業 公共団体等が推進するまちづくり事業の初動期支援●建築・まちづくり相談事業 マンション等の耐震に関する相談業務等●リフォーム・リノベーション事業 住宅のストック再生・質の向上●不動産アセット事業 首都圏各地で不燃公社保有の賃貸住宅等を経営

