

“アパート・マンションオーナー向け
満室経営お手伝いお役立ち情報誌”



地域管理物件入居率

94.60%

2019年10月末 現在

～2019年11月号～



◇今月の注目ポイント
民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

特集 1

管理物件入居率地域一番を目指して

特集 2

2019年11月 株式会社新潟藤田組主催
リフォーム相談会開催

～今月の主な内容～

- P,1 お世話になります
- P,1 管理物件入居率地域一番を目指して
- P,2 社員紹介
- P,2 今月のトピックス
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 不動産ソリューションコーナー

〒951-8131
新潟市中央区白山浦2-645-1

TEL : 025-230-3013
FAX : 025-230-3053

新潟藤田組

検索



FUJITA
株式会社 新潟藤田組

お世話になります

新潟藤田組は1925年に創業し、社員数約100名、94年間新潟市白山地区で総合建設業として地域社会活性化に寄与して参りました。その後、2006年(平成18年)に不動産賃貸管理事業（エイブルネットワーク新潟白山店）に進出いたしました。それから13年が経ち、おかげさまで現在では管理物件約40棟、2019年9月末現在入居率94.6%、管理駐車場約700台の賃貸管理会社に成長することができました。これもひとえに多くのアパート・マンション駐車場オーナー様や入居者様をはじめ、エイブルネットワーク新潟白山店と係わる多くの皆様方のお力添えのおかげと心より感謝いたしております。

この場をお借りして改めて厚く御礼申し上げます。

私たちエイブルネットワーク新潟白山店は本社機能の様々なネットワークを駆使し、オーナー様の資産（土地、建物）に最適な活用方法をご提案いたします。

例えば、次のようなお悩みを抱えていませんか？

- 遊休地を有効的に活用したい
- 今ある建物をもっと有効に活用したい
- 活用はしたいがどう活用すればいいかわからない
- マンションやアパートの経営自体を見直したいので提案が欲しい
- 資産価値を上げるために、修繕や補修にもっと力を入れていきたい

新潟藤田組は大型マンションでの「大規模修繕・外壁塗装・防水工事」などに実績がある会社でございます。また、住宅事業部では、「一室の修繕」から「アパート全体の修繕工事」「戸建て住宅の修繕」まで、総合力を生かした幅広い対応が可能です。

近年では、築49年の5階建てマンションの再生事業から空き家を躯体のみ残し改修し、収益物件化するなどリノベーションのご依頼を頂いております。リノベーション事業につきましては、建築・住宅の施工部門とエイブル新潟白山店の賃貸部門とのコラボレーションにより、オーナー様の満室経営をサポートさせていただきます。

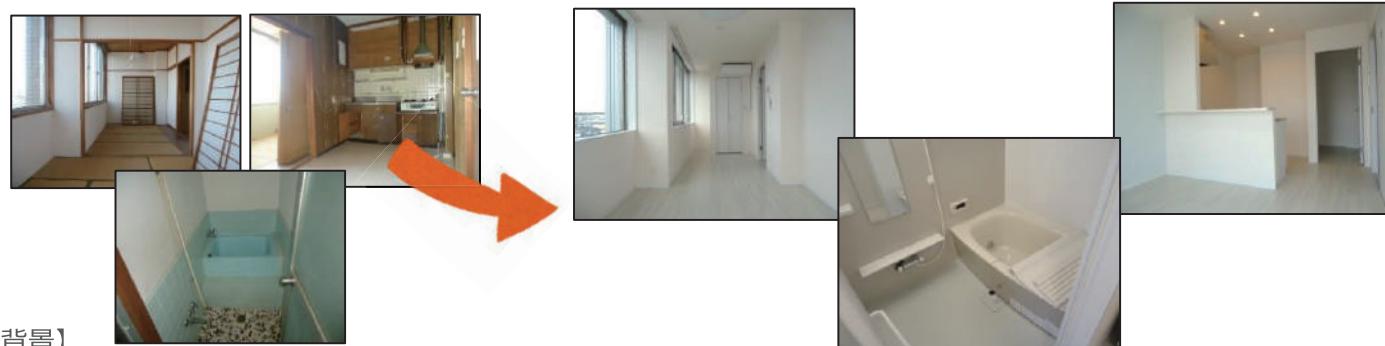
総合建設会社ならではの新築・修繕・リフォーム・賃貸・管理・売買・保険など資産運用に関わる分野をワンストップサービスで提供でき、その専門知識・ノウハウを駆使することで、オーナー様のニーズに最大限応えられるご提案をしていける資産管理会社を目指しています。「お客様のお役に立ちたい」との想いを共有し、オーナー様、そして入居者の皆様から信頼されるパートナーとして、今後とも日々邁進してゆきたいと考えています。



取締役社長 藤田直也

管理物件入居率地域一番を目指して

大型改装工事で「入居率100%」へ！



【背景】

築49年の5階建てマンション、地下に駐車場、事務所スペースと1K～2DKのお部屋が10世帯あり、賃貸として貸出しは、事務所スペース2カ所のみでその他は使用されていませんでした。オーナー様よりこのマンションを再生させるため改修工事の提案を依頼しました。

【対策】

①この地域は事務所使用のテナントは需要がないのでできる限り多く居住用のお部屋をつくり、地域に合った適切な家賃と間取りを提案。②既存の躯体の形に沿い出来るだけ多くの住戸をとれるように元の形を生かした設計。③外壁は、錆びにくく意匠性もあるガルバニウム鋼板を使用。その他外壁は雨漏りの原因となるような箇所を修繕し、吹き付け塗装で仕上げ。④築49年の為、耐震補強として炭素繊維シートを柱へ巻き対策。

地域に合わせた修繕を行うことで、入居者のニーズに合った物件へと変更することができ、2019年10月現在テナント3室、住戸15室満室となっております。結果として、**利回り10%**を実現することができました。

オーナー	賃料	築年数	総世帯数	空室	間取り	入居率
H様	56,000円～ 73,000円 駐車場10,000円	49年	18戸	0世帯	事務所1K 1LDK、2LDK	100%!

社員紹介



管理本部（エイブル）
北村 いづみ
(キタムラ イズミ)

業務	賃貸仲介業務
入社年月	平成28年4月1日
出身・住まい	新潟市
趣味	ダンス・読書
特技	ダンス
好きな食べ物	お寿司
買ってしまう物	ビール、美味しいそうなもの
やってみたい事	海外旅行

管理物件においては、入居率100%を目指し、日々賃貸仲介を行っております。店頭で直接お客様と関わることで得たニーズを参考に、入居促進の提案をさせていただきます。賃料の見直しのみでなく、小規模なリフォームやお部屋のメンテナンスひとつでも、成約へと結びつける可能性は高まります。

満室への努力は惜しみません。オーナー様・入居者様の喜ばれる姿を活力にし、共に考え尽力して参ります！よろしくお願ひ致します。

今月のトピックス

2019年11月 株式会社新潟藤田組主催

リフォーム相談会開催

株式会社新潟藤田組は、春・夏・秋年3回定期的にリフォーム相談会を開催しています。毎回来場者には、粗品プレゼントや抽選会など様々な特典が付くイベントとなっております。お持ちのアパート・マンションはもちろんご自宅のリフォームにつきましてもリフォーム専門スタッフがご相談に乗らせて頂きます！

今回は、11/29（金）30（土）にLIXIL新潟ショールームで開催します。是非ご来場ください！

ご来場予約は、**025-230-3013**エイブル新潟白山店までご連絡下さい！！



賃貸管理コーナー



エイブルネットワーク
新潟白山店 店長
横山 佑樹

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始

賃貸不動産会社が、インターネット上で契約を完結する時代が、いよいよ近づいてきました。国土交通省は10月1日から賃貸借契約書と重要事項説明書を電子交付する社会実験を開始します。書面交付が義務付けられていた書類をPDFなどで交付し、電子署名で契約が成立する仕組みに支障がないか最終検証段階に入ります。

賃貸借契約に合わせて、重要事項説明書を電子交付できることで、お部屋探しでの来店、対面での契約行為が必要でなくなる事は、賃貸不動産会社と借主の間で書類をやりとりする際にかかるコストと時間が削減できるようになります。生命保険、旅行、クレジットカードの発行など、あらゆる商品やサービスがインターネット上で取引できる現代において、賃貸不動産業界では、いまだに対面での取引が前提でした。ITの活用によって賃貸借契約の仕組みが、シンプルかつ簡易的になり、手軽な住み替えにより市場拡大が、大いに期待できる事になります。

今回の社会実験で実施する契約書等の電子交付は、対面ではなくIT重説を行わなければいけません。電子交付は、電子メールにより送付する方法、またはサーバーやクラウドなどインターネット上からダウンロードする方法などを想定しています。

社会実験は、宅建免許を持つ不動産会社であれば所在地や規模を問わず参加登録が可能です。国土交通省は参加する登録企業向けに、9月上旬から中旬にかけて、説明会を実施し、10月から3ヶ月ほどの社会実験を予定しており、2020年の年明けには検討会を実施し、本格運用するか判断していきます。

賃貸不動産会社では今後、賃貸借契約書、重要事項説明書を電子化する事で、合わせて、更新契約や退去の手続き、駐車場の利用規約、リフォーム工事、などの主要業務、他にも従業員との雇用契約など、一気に電子手続きに移行する体制になることが想定されます。

今回の動きは、賃貸の部屋探しをする借主にとっては、ホテルや旅館を申し込むのと同じように、ネット上で物件を探し、物件をバーチャルで内見し、申込、契約、そして支払いまで、一連の行動を、全てネット上で完結できる事を促します。

この結果、物件にも、益々不動産テックの設備を導入する動きも加速すると思われます。いわゆるスマートロックや、IOTです。

より住みやすい、時流に合わせた物件変革も、今のうちに準備していく事をお薦めいたします。弊社も、電子化、新たな不動産テックの物件設備など、環境の変化に挑戦してまいります。

ご興味のある方は、ぜひご相談頂ければ幸いです。

賃貸不動産テックの加速



空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL : 025-230-3013 担当 : 横山

業界ニュース



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 原 智輝 氏

民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

前号では、民法改正後の賃貸借契約について、実際の契約関連についての情報を整理する形で、基礎的な部分を中心にお伝えさせていただきました。

今回は実際に民法改正に関するご相談をいただいたオーナー様からの質問に対して回答いたします。



【Q1】

民法改正前に契約した賃貸借契約において、民法改正後に退去が発生し原状回復を行う際には、家主負担部分と借主負担部分の負担割合や、敷金などは改正後の民法に該当するのでしょうか？それとも契約が改正前の契約なので改正前の取り決めことになるのでしょうか？

また、改正民法が施行されると、家主が原状回復費用の負担をしなくて良くなると聞きました。その場合、入居者がすべて負担するということになるのでしょうか？

【A1】

民法改正前に締結された契約であれば、改正民法が施行された後も、改正前の民法が適用されます。ただし、2020年4月1日以降にて、当該賃貸借契約の合意更新を行った場合は改正民法が適用されるので注意が必要です。合意更新ではなく、新たに契約を締結した場合も同様です。

次に、原状回復の費用負担についてご説明させていただきます。改正前民法では、使用貸借契約における598条を準用する616条により、抽象的に原状回復義務というものが定められていました。改正民法は、この原状回復義務の範囲について、賃貸借から生ずる通常損耗や経年劣化は、原則として原状回復の範囲に含まれないと判示した、平成17年12月16日最高裁判決に沿って定められたものです。

そのため、改正前民法との比較において大きな変更が加えられたものではありませんが、①通常損耗等については賃貸人（家主）負担であることが最高裁判決に倣い明記された、②通常損耗等以外の損傷について賃借人（入居者）に帰責事由がない場合、賃借人（入居者）は原状回復義務を負わないことが明記された、という2点が注目されています。原状回復義務に関して特別対応が必要となる改正ではありませんが、それが故に依然として、原状回復の範囲や内容等に関する対応を、契約書の条項にて定める必要があることに留意すべきでしょう。

【Q2】

現在管理会社を介さず、物件の管理を行っております。改正民法が施行されると、連帯保証人について極度額の設定が義務付けられるため、契約書をすべて作り直さなければならないと伺いました。これが事実ならば入居者側と直接やり取りをしなければならず、かなり億劫です。これは必ず行わなければならないのでしょうか？

【A2】

まず検討しなければならないのは、改正民法が現在の連帯保証契約に適用されるかどうかです。

保証契約は、賃貸借契約が合意更新された場合においても、信義則に反する事由のない限り、更新後の賃貸借契約に及ぶものとされています（最高裁平成9年11月13日）。そのため、賃貸借契約と異なり、改正民法施行後、保証人と新たに契約を締結し、又は保証契約を合意更新しない限り、現行法が適用されることとなります。

このことから、必ずしも保証契約について、契約書を全て締結し直さなければならない、ということではない、と思われます。他方で、一定の事情により改正民法に沿った形で保証契約を締結し直す場合には、特に次の点に注意する必要があります。

まず、個人が保証人となる場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当することとなるため、極度額の定めを欠くことができないという点です。次に、極度額の定めについて上限はありませんが、過度に重い責任を保証人に負わせようとすれば、信義則上制限される余地が生じるという点です。改正民法に沿った保証契約を個人と行う場合は、このような点に注意しながら締結を検討することになります。

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！

今回は新築住宅等に対する固定資産税の減額に関して、ご説明させて頂きます。宅地の負担調整措置と同様、税負担の軽減を目的とした制度ですが、以下の点が異なります。

- ・対象が土地でなく家屋であること
 - ・課税の対象（課税標準）の調整ではなく、税額計算後の調整（控除）であること

【新築住宅に対する固定資産税の減額】

新築された住宅(居住部分の面積要件有)が、一定の床面積要件を満たす場合には、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸辺り120m²相当額までを限度）を2分の1減額します。

【その他制度】

他にも住宅の固定資産税の減額制度は、いくつか設けられております。代表的なものとしては、以下のものが挙げられ、減税される期間・減額割合（※）はそれぞれに掲げる通りです。

※バリアフリー改修のみ、居住部分で1戸辺り100m²相当額までを限度。他は1戸辺り120m²相当額が限度。

- ・認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額
　⇒5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年度分）、2分の1
 - ・耐震改修された既存住宅に対する固定資産税の減額
　⇒1年度分、3分の1
 - ・バリアフリー改修が行われた既存住宅に対する固定資産税の減額
　⇒1年度分、3分の1
 - ・省エネ改修を行った既存住宅に対する固定資産税の減額
　⇒1年度分、3分の1

それぞれ適用要件はもちろん、必要書類・申告期限（新築の翌年の1月31日まで又は工事完了から3ヶ月以内等）等、手続きの内容も異なる為、詳細は各市区町村へお問い合わせ下さい。

【まとめ】

固定資産税の減税額も、課税標準額や税額などと同様に、固定資産税通知書に記載されています。

また固定資産税の減額制度は、ご紹介させて頂いたものの他にも、市区町村固有に設けられているものもありますので、改修工事をされた場合は、是非ご確認されることをおすすめ致します。

監修・税理士法人タックスウェイズ

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口

頂：025-230-3013 担当：横山

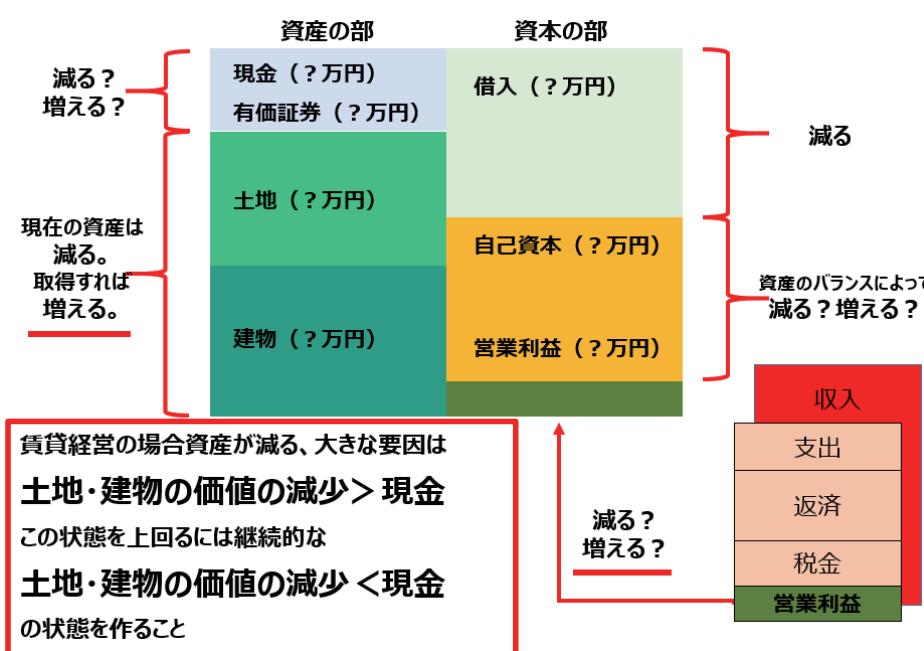
不動産ソリューションコーナー

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう①」



今お持ちの現金、土地、自宅や、アパートなどの不動産…。将来を見据えて上手に活用できているのかどうかの、判断基準はご存知でしょうか？毎月の収支明細とにらめっこしたり、定期的な納税通知や確定申告が発生する度に、預金通帳を見て一喜一憂する事もあると思いますが、今回はご自身の資産が、増えているのかどうかの判断の仕方、について取り上げたいと思います。

資産をチェックするためのバランスシートとは



左は、ご自身の資産がある時期でチェックした場合の資産の構成表です。上部に資産の部、資本の部、とあります、それぞれ

【資産の部】

ご自身の資産がどのような内容になっているか？

【資本の部】

ご自身の資産をどのように調達しているか？

という資産の現状を一目でわかるようにした表は、一般的に貸借対照表、バランスシート、などと呼ばれています。

資産が増えているかどうかをチェックするには…

こういったバランスシートは、法人化されているオーナー、もしくは会社経営者の場合は、毎年作成しますが、個人のオーナーの場合、作成する機会が少ないかもしれません。

大事なのは、バランスシートを毎年作成し、資産が増えているかどうかをチェックすることです。バランスシートを作成することで、

『現金は少しづつ増えている（左上現金）が、アパート自体は老朽

化し価値が下がり（左下建物）、資産の部全体は目減りしている』

『活用している資産がなく、固定資産税などで毎年現金が減っていく

=資産全体が減少している』

などの現状を把握することができます。また、今後も資産が増えていくのか、それとも減っていくのか、ということがわかつてきます。

是非、この機会にご自身の資産をバランスシートで整理してみてはいかがでしょうか？



店舗紹介



〒951-8131
新潟県新潟市中央区白山浦2-645-1
TEL:025-230-3013
FAX:025-230-3053

営業時間

9:00~18:00

定休日

水曜・年末年始・
GW・お盆

収益物件の売却実績に自信あり！

11月 特選売却物件のご紹介！



350万円
満室時想定利回り
13.00%

所在地：新潟市中央区古町通2番町
想定賃料：3.9万円
間取り：1K
戸数：6戸
築年：28年
構造：鉄骨鉄筋コンクリート
階数：11/13階



1,200万円

所在地：新潟市西区五十嵐二ノ町
地積：264m² (79.86坪)
地目：山林
区域：市街化区域
用途地域：第一種低層住居専用地域
状況：更地
建蔽/容積：50%/100%

新潟藤田組

検索

