

“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11月末 現在

～2019年12月号～



万代ファーストハイツリノベーション後

特集 1

管理物件入居率地域一番を目指して

特集 2

当店スタッフが全国接客プロフェッショナルコンテスト2019で優勝しました！

◇今月の注目ポイント◇
増える外国人賃貸需要に
適応するための法律Q&A

～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



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



**取締役社長
藤田直也**

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。

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】

今まで貸家として貸し出していたが、空き家となり設備や内装が劣化し貸出困難となり、ご相談頂きました。売却か、立て直してご家族が住むか、建て変えて賃貸物件を建てるか、様々な案がございましたが、躯体がしっかりしていることとコストを考えリノベーション賃貸を提案しました。

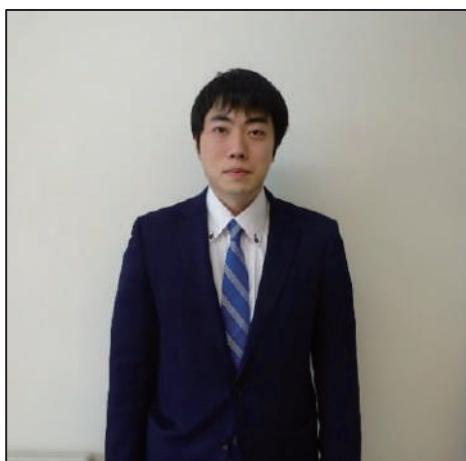
【対策】

- ①2方向道路に接し、狭い方にあった玄関を広い道路側へ移動し、アクセスし易くしました。
- ②築35年ですので耐震補強、断熱材を加えより安心できる作りとしました。
- ③キッチンから直接入る浴室については、洗面所を設け、生活しやすい空間をつくりました。
- ④続き間だった2階を階段の位置を変え、個々に入り口を設け、お子様がいるお客様でも子供室を設けることができるようになりました。

2019年10月現在満室となっております。利回り12%を実現。

オーナー	賃料	築年数	総世帯数	空室	間取り	入居率
I様	8,5000円 駐車場2台付	35年	1戸	0世帯	2LDK	100%!

社員紹介



管理本部（エイブル）
角田 俊紀

業務	賃貸仲介業務
入社年月	平成31年4月1日
出身・住まい	新潟市
趣味	勉強・読書
特技	筋力トレーニング
好きな食べ物	焼肉
買ってしまう物	筋トレグッズ、小説
やってみたい事	動物に囲まれる生活

初めまして！今年度より入社した角田と申します。まだまだ至らないことが多いですが、よろしくお願ひ致します。

現在は、賃貸仲介業務を行っております。大切にしていることは、お客様に、常に笑顔で接することです。お客様のニーズをとらえ、物件の良さを伝えられるよう日々努力しています。オーナー様の物件を満室に出来るよう、知識を増やし、今後も邁進してまいります。

今月のトピックス

当店スタッフが全国接客プロフェッショナルコンテスト 2019で優勝しました！！

2019年8月29日、11月8日と東京で開催されました、全国接客プロフェッショナルコンテスト2019に当店スタッフの北村が参加しました。

全国7地区のエイブルネットワークの各店舗で選ばれた代表者が接客のロールプレイングを行い、その内容で競う大会です。8月29日の予選では総勢102名の参加があり、11月8日の決勝には17名が選抜され、東京にて開催されました。

コンテストでは、単身でお部屋探しをしているお客様への接客、ご家族でお部屋探しをしているお客様への接客を競い、各社白熱した接客を繰り広げました。結果、優勝を収めることができました！！エイブル新潟白山店は、丁寧・親切な接客で、オーナー様の物件をご紹介させていただくことで皆様のアパート経営をサポートさせていただきます！



賃貸管理コーナー



エブルネットワーク
新潟白山店 店長
横山 佑樹

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！

賃貸住宅に、IoTを導入する動きが、目立つようになってきました。安心で、安全な、生活をより豊かにする技術革新であり、特に若年層の支持が高く、単身マンションなどでの導入が進んで来ました。新たな入居率向上の対策として注目されています。

【導入が進むIoT賃貸】

IoTは、身の回りにある様々なものがインターネットに繋がる事を意味します。住まいのドア、窓、家電などは、すべて独立した物であり、操作するには手動または、コントロールするリモコンを使用するしかありませんでした。住宅にIoTが導入されれば、インターネットを通じて、それらの物を簡単に操作できるようになる為、暮らしの快適性や利便性が大幅に高まります。数年前までは、実用はまだ先になると思われていましたが、家電、照明、カギなどをインターネットに繋げる技術は、すでに実用化されるようになりました。

【若年層に人気】

賃貸住宅でもっとも注目されているのはスマートロックです。専用アプリが入ったスマートフォンを近づけるだけで開錠でき、閉め忘れを確認したり、出先から施錠・開錠したりすることも可能です。遠隔にて、インターネット上で、スマートロックの情報を変えたり、開錠したい顧客とやり取りできるのもスマートロックの特徴です。オーナー様や管理会社にとって、退居時のカギの交換や、入居希望者を案内する際のカギの受け渡しが容易になることが、とても大きなメリットです。また、照明やエアコンを、外出先からコントロールすることも可能になり、IoTを導入すれば、暮らしのが快適かつ便利になり、セキュリティ性能も高まります。インターネットが生活に染み付いている、若年層に対してとても人気が高い技術になっています。

【費用を抑えて導入】

導入するシステムにもよりますが、安価で導入できるものも少なくありません。特に、急速に普及しているスマートスピーカーは導入がもっとも簡単なIoT技術です。スマートスピーカーも、スマートロックも、1万円前後の物が出てきました。人気のあるIoTとして、「スマートロック」「スマートスピーカー」「スマートライト」「室内温度コントロール」などをセットにして、20万円前後で導入する、新築賃貸住宅も出てきました。IoTを導入している賃貸物件は、まだ多くはありませんので、競合物件との差別化を図れると、オーナー様にも注目され始めています。



今まで、IoTのような新しい技術は、富裕層から普及するのが一般的でしたが、IoTを希望する人はスマートフォンに慣れた若年層が多い為、むしろ今後は、若者向けの賃貸住宅から、より進んでいく事と思われます。

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

増える外国人賃貸需要に適応するための法律Q&A

近年、日本でも外国人の流入が増え続けております。賃貸管理会社では、外国人のお部屋探しを強化している会社も出てきました。

しかし、外国人の入居者を受け入れるには、オーナーの皆様から許可をいただかなければなりません。今回は、実際に、外国人入居者の受け入れを行う上での注意点などを、オーナー様よりいただいたご質問に回答する形でまとめております。

【Q1】

わたしはワンルームの賃貸アパートを所有しておりますが、部屋に2段ベッドを設置して、海外からの留学生を1部屋に複数人入居させています。通常貸し出すより収入は増えますが、法的に問題はないのでしょうか？

【A1】

入居者が外国人か否かではなく、事業形態が賃貸事業か宿泊事業かという点に法的な問題があります。近年旅館業法の改正により、1室よりホテル・旅館として宿泊事業を運営できるようになりました。この宿泊事業ですが、「旅館業における衛生等管理要領」によれば、「宿泊」とは、宿泊時間の長短にかかわらず、寝具を使用して前各項（ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業）の施設を利用する事をいう。と定義され、「寝具」については「寝台（木等による枠組構造のものをいう。）」との記載が見られます。そのため、当該ワンルームの運営態様が、旅館業法上の宿泊事業と解釈された場合には、旅館業法の許可が必要となり、現状では無許可営業を行っている可能性が生じています。

なお、「旅館業法に関するQ & A」においては、旅館業と賃貸業との違いを、①施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め、施設の衛生上の維持管理責任が、営業者にあると社会通念上認められるかどうか、②施設を利用する宿泊者が、その宿泊する部屋に生活の本拠を有するかどうかにより判断すると回答されており、上記寝具の貸出しがあるからといって直ちに宿泊事業と認定されるわけでもないようです。

また、仮に賃貸事業に該当する場合は、1部屋に複数名入居させられるかどうかは、専ら賃貸借契約書の定めに委ねられていますが、他の部屋に居住する居住者がいる場合、生活騒音等に配慮しなければ法的なトラブルに発展する可能性があります。

【Q2】

外国人の方から契約の申し込みがあり、わたしの所有物件に入居させることになりました。仲介してくれた会社の社員から「外国人の方も増えている世の中なので…」と言われ承ましたが、追々確認すると、保証人がいないので、滞納が発生した時点で強制退去してもらう契約内容になっていました。そのような契約形態は認められるのでしょうか？

【A2】

ほとんどの場合、契約書に記載があるからといって、直ちに強制退去を求めるることは困難です。国籍に関わらず、日本の民法が準拠法として適用されること（日本の法律が適用されること）を前提とすれば、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除及びそれに伴う目的物（物件）の明渡請求の可否は、裁判実務上、信頼関係が破壊されたか否かにより決するという法理が確立しています。また、この法理は、賃料滞納の場面においては、概ね3ヶ月分の滞納により信頼関係が破壊されたと認定される傾向にあります。そのため、滞納が発生した時点で、直ちに強制退去を求めることができる余地はかなり低いと言わざるを得ません。なお、契約書の記載があるからといって、裁判手続によらず直ちに強制退去を求める場合、関係刑法規定又は自力救済禁止違反に該当し、更なるトラブルを招く恐れがありますので、十分注意する必要があります。

なお、質問の背景は外国人であるか否かに関わらず、保証人がいない賃借人の滞納リスクにどのように備えるべきか言い換えることができます。この場合、一般的には保証会社を利用する考えられます。また、当該外国人の属性によっては、滞納リスクをヘッジする手法も少なからず存在します。そのような手法の検討に当たっては専門家への相談をお勧めいたします。

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の基本～

今回は不動産取得税の基本のおさらいをしたいと思います！

不動産取得税は、物件の購入時に課税される税金ですが、一般の方にはそう頻繁に出会うものではありません。また、取得が多いオーナー様でもその計算方法が複雑すぎて計算内容について把握できなかったこともあります。今回は、その複雑な不動産取得税の課税の基本について確認していきます。

不動産取得税

【定義】

不動産取得税は、土地や家屋を有償や無償、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）等により取得した場合に課税されます。

※なお、相続による取得などの場合には課税されないこととされています。

【税額】

計算方法は下記の通りです。

取得した不動産価格×税率

(注) 令和3年3月31日までに宅地等を取得した場合は、価格を2分の1とします。

(注) 価格は、新築などの場合を除き、固定資産課税台帳の登録価格（いわゆる固定資産税価格）をいいます。

【税率】

土地・住宅については3%、住宅用以外の家屋については4%とされています。

(注) 令和3年3月31日までに取得した場合

【免税点】

以下の金額未満である場合は課税がありません。

土地10万円、家屋（新築・改築等）23万円、家屋（売買・贈与等）12万円

【申告・納税方法】

不動産取得税は、申告し課税される方式ではなく、都道府県が登記資料をもとに課税通知を行う賦課課税方式をとっているため、通常は申告書の提出は行いません。

ただし、税額の軽減などを受けるために、取得した日から一定の期間内に県税事務所などへ申告して軽減手続きを行う場合のみ申告書の提出、作成が必要となることがあるので、対象物件の取得が頻繁な方は注意が必要です。

なお、納付につきましては、登記完了が一定期間経過後、納税通知書が送付されて来ますので、そちらを納期限までに行なうことで完了します。

【まとめ】

不動産取得税の課税は、物件の取得に際し、登記した事実により、自動的に行われます。手続きは簡易であるものの税額の計算の流れは、わかりにくい部分もあるため、課税通知があった場合には、その計算根拠を簡単に確認しておくことが重要です。不當に高いケースも稀にあるので、自分の目できちんと確認をしておくべきですね。

次回は、不動産取得税の軽減についてご紹介いたします。

最後までお読みいただきありがとうございました。

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

TEL：025-230-3013 担当：横山

不動産ソリューションコーナー

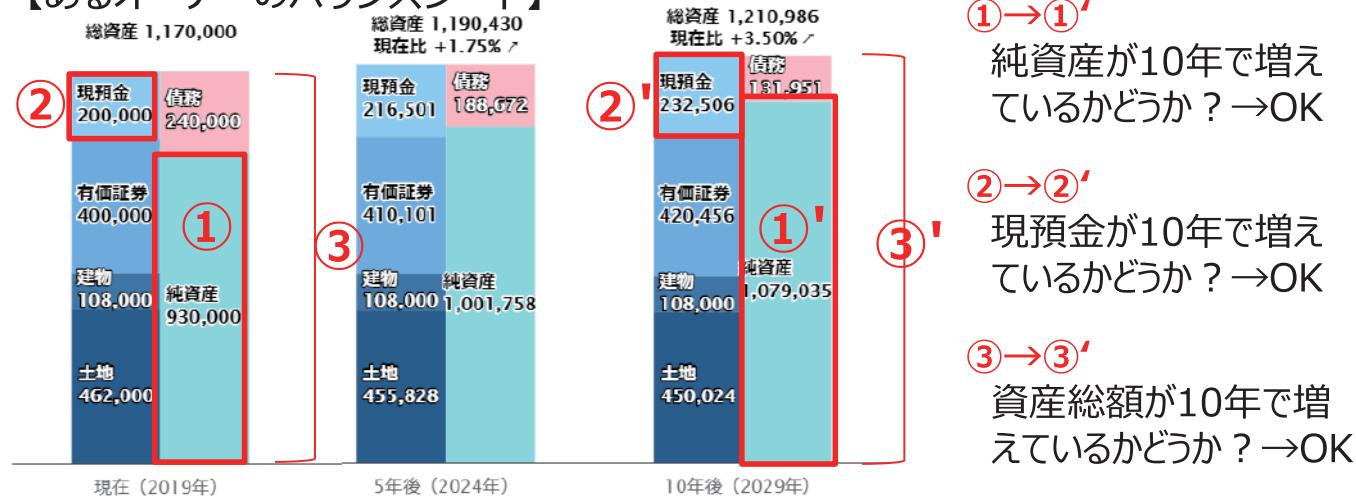
「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう②」



前回ご紹介したバランスシートですが、将来を想定して作成することで、実際にご自身の資産が増えていくのか・減っていくのか、判断するうえで大事な3つのポイントを知ることができます。実際の事例を見て、どんなことがわかるのか、見てみましょう。

資産についてチェックすべきバランスシート3つのポイント

【あるオーナーのバランスシート】



上記はあるオーナー様のバランスシートです。大きく3つのポイントで、ご自身の資産のバランスシートが良いかどうかを判断しましょう。

①純資産が増えているか？

まず大事なのは、『純資産』（資産全体で『他社の借り入れなどがない、純粹に自分のもの』である資産）が増えているかどうかです。一般的には賃貸物件の場合、借り入れなどをしていても返済が進むごとに純資産は増えていきますが（借り入れを返済して自分の所有割合が増えていくため）、物件の価値が下がっていく場合、この純資産は減っていくことになります。**純資産が減っていく場合は危険信号です。**

②現預金が増えているか？

経営を続けていくうえで、今の資産だけで将来を見ると、**儲かっていくかどうか、資産が増えていくかどうか、の指標の一つはシンプルに『現預金が増えているか？』**どうかです。現金が増えていく経営であれば問題ありませんが、**例えば生活費を圧迫し、将来的に安心できる現金を残せない、物件の改修に費用をかけられない、となると早期に対策を打っていく必要が出てきます。**

③資産総額が増えているか？

最後に、資産総額が増えているかどうかです。**ご家族・ご親族に資産を引き継ぐ場合、最終的にご家族の将来を考えると、資産全体が長期にわたって増えていくことが一番望ましい経営**となります。なかなか何もせずに資産総額が増え続ける、ということは少ないですが、将来を見越してどう資産を形成していくか、ということが最後のステップになります。

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！

12月 特選売却物件/土地のご紹介！



所在地：新潟市西区松海が丘2丁目
地積：217m² (65.55坪)
地目：畠
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%



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

