

# “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

**94.90%**

2019年11月末 現在



神輿寄贈・行列参加（白山浦町内）



草刈り・ごみ拾いなどの地域貢献（白山浦町内）

## 特集 1

管理物件入居率地域一番を目指して

## 特集 2

エイブル全国フォーラム2019  
地域除雪

～2020年1月号～



ポンプ車出動（平成30年7月豪雨災害：岡山県）



除雪車出動（平成29年1月豪雪：白山浦町内）

## ～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



## お世話になります

新年明けましておめでとうございます。

本年が皆様にとって幸多き年となりますようお祈り申し上げます。

昨年は、夏は酷暑、秋は台風による被害が各地を襲い災害の多い1年でした。

新潟藤田組は道路除雪、排水ポンプ車の管理等を通して地域に貢献していきたいと思います。

また、昨年10月より当社の西蒲技術センター内にシステム容量95.6kW

(パネル324枚)の太陽光発電を開始しました。太陽光発電を通して環境に貢献していきたいと考えております。当社は1925年に創業し、総合建設業として社員数約100名、今年で95年を迎えます。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)に進出し、おかげさまで現在では管理物件約40棟、2019年11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出来ました。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。



**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。マンションの再生事業から空き家を軸体のみ残し改修し、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。

また、昨年末に開催致しました賃貸オーナー様向けのセミナーにおきましては、おかげさまで多くのオーナー様にご来場いただきました。新潟藤田組は、セミナーや個別での資産診断を通して皆様の資産をより良い状態にする為、日々勉強に努めて参りますので今後とも宜しくお願い申し上げます。

## 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】

長期入居していただいた方が退去され、室内は修繕が必要で外壁サイディングは表面が剥離している部分も見られ、今後劣化が進行すれば雨漏りが発生する可能性がある状態でした。

お客様へのご紹介時には、外観が古いで候補から外されることや設備が古くお部屋の印象も暗いという意見がございました。

#### 【対策】

外壁は、ガルバリウム鋼板を面により張る方向を変え、お客様の目を引く、意匠性の高いデザインとしました、暗いイメージのお部屋は、床の色を白く変え明るいイメージのお部屋へ、トイレはウォシュレットへ交換し壁紙は一面色を変え、お客様へより印象が強く残るものとしました。

結果、外観を見て問い合わせいただくことが増え、現在は、入居率100%となり、今年空室予定が出ましたがすぐに予約が入るようになりました！

オーナー	賃料	築年数	総世帯数	空室	間取り	入居率
M様	32,000円 ～ 35,000円	31年	5戸	0世帯	1R	100%!

## 社員紹介



**住宅事業部  
丸山 由希（まるやま ゆき）**

<b>業務</b>	リフォームアドバイザー業務
<b>入社年月</b>	平成31年8月1日
<b>出身・住まい</b>	新潟市
<b>趣味</b>	アウトドア・おいしいお店探し
<b>特技</b>	早起き
<b>好きな食べ物</b>	チーズケーキとお魚料理
<b>買ってしまう物</b>	期間限定のおかし
<b>やってみたい事</b>	屋久島に行くこと

今年度8月より入社致しました丸山由希と申します。前職は福祉施設で働いておりました。その中で、障害や高齢により暮らしづらさを感じる方が、住みやすい環境で暮らせるためのお手伝いをしたいと思い入社致しました。日々、上司や先輩方からリフォームや建築のノウハウや知識を学ばせて頂き、少しでも早くお客様に満足して頂けるリフォームをご提案できるよう精進して参ります。

一般住宅だけでなく賃貸物件や外構等のお困り等御座いましたら、ぜひ住宅事業部へお声掛けください。よろしくお願ひ致します。

## 今月のトピックス

### エイブル全国フォーラム2019 地域除雪

2019年12月11日東京都品川にて全国のエイブルネットワーク店舗が集まるエイブル全国フォーラムが開催されました。

そこで先月のトピックスでもお伝えしました、全国接客コンテストで優勝しました当店スタッフ北村が表彰されました！

フォーラム参加者約360名の中央でエイブルカラーのグリーンカーペットの上を歩き、藤田社長とハイタッチを交わすパフォーマンスを見せてくださいました！！

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！

株式会社新潟藤田組では、地域の皆様へ貢献できるよう様々な取り組みを行っています。この時期は、建設会社ならではの除雪で少しでも地域の皆様が快適に暮らせるような街づくりに尽力させていただいております。



## 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

### 2019年入居者に人気の設備ランキング！

全国賃貸住宅新聞にて、2019年度「入居者に人気の設備ランキング」が発表になりました。恒例の設備ランキングですが、この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるTOP10、この設備が無ければ入居が決まらないTOP10の2種類のランキングが発表になっていますのでご紹介いたします。

#### 【この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる TOP10】

単身者向け		ファミリー向け	
1	インターネット無料	1	インターネット無料
2	エントランスのオートロック	2	追い焚き機能
3	宅配ボックス	3	エントランスのオートロック
4	浴室換気乾燥機	4	ホームセキュリティ
5	ホームセキュリティ	5	システムキッチン
6	独立洗面台	6	宅配ボックス
7	24時間利用可能ゴミ置き場	7	浴室換気乾燥機
8	ウォークインクローゼット	8	24時間利用可能ゴミ置き場
8	ガレージ	9	ガレージ
10	追い焚き機能	10	ウォークインクローゼット

多かったと思いますが、改めて室外にも目を向けていった方が良いと感じます。

そして、「インターネット無料」は、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年1位を取り続けている不動の設備と言えます。プライベートでも、仕事でも、自宅で当たり前に、長時間に渡ってインターネットを利用する時代になっています。

インターネット無料物件は、家賃が2~3千円ほど高くて決まるという傾向もあり、オーナー様にとっても始めからインターネット設備を整えて、空室対策、家賃アップ、さらには設備コストの経費計上など、最も賢い設備投資であると考えられます。

#### 【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

単身者向け		ファミリー向け	
1	室内洗濯機置き場	1	室内洗濯機置き場
2	モニター付きインターホン	2	独立洗面化粧台
3	インターネット無料	3	追い焚き機能
4	独立洗面台	4	モニター付きインターホン
5	洗浄機能付き便座	5	洗浄機能付き便座
6	備え付き照明	6	インターネット無料
7	エントランスのオートロック	7	システムキッチン
8	宅配BOX	8	ガスコンロ（2口/3口）
8	BS・CSアンテナ	9	エントランスのオートロック
10	暖房便座	10	エレベーター

その他、TVモニター付インターホン、洗浄機能付き便座、インターネット設備導入（無料では無い）などに関しては、数万円ほどで設置できますので、ぜひご相談頂ければ幸いです。今後、この無ければ決まらない設備については、私どものお付き合いのある物件に関しては、積極的にご提案もしています。

オーナー様にとっては、設備に関して、「より新しいもの、より機能性の高いもの」などを、取り付け、交換した方が良いと、頭ではわかっていても、具体的に動いていなかったという場合もあったと思います。この機会に改めて設備について、積極的にお考えいただければ幸いです。

今回、ランク外から、初めて「24時間利用可能ゴミ置き場」が、単身者向け・ファミリー向けともにトップ10入りしました。共働き世帯が増えてきたこと、また単身でも旅行や出張などで、決まった曜日にゴミ出し出来ない場合など、24時間利用できるゴミ置き場に、利便性を感じる入居者が多かったようです。今まで、室内での設備には、関心をもって進めてこられたオーナー様は

こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、上がってこないとも言えます。今回、「室内洗濯機置き場」が単身・ファミリーともに1位でした。家賃の安い物件では、ベランダに洗濯機置き場があったり、入口の外廊下に置いてあるケースも見かけます。もし、室内におけるスペースがあり、構造上可能であれば、ぜひとも新設して頂きたい設備になります。

**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

### 賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A①

入居者から賃貸管理会社、またはオーナー様に問い合わせがある内容で、最も多いと言われているのがゴミに関する問題です。実際に入居者のゴミ問題に悩まされているオーナー様も多いのではないでしょうか？今回もご自身に当てはめて考えてみてください。



#### 【Q】

有しているアパートの入居者がゴミの分別を怠るため、業者がそのゴミを回収してくれません。結果的にわたし自身がゴミを分別しなければならないので、かなり億劫です。分別作業を行っているのでゴミの中身から、対象者は特定できています。この場合、罰金を科したり、改善が見られない場合は退去してもらうことなど、法的には可能なのでしょうか？

また、先日引っ越しといった入居者が、粗大ゴミシールを貼ることなく、ゴミ置き場にベッドを放置していました。これはわたしが自腹で処分しなくてはならないのでしょうか…？もちろん、引っ越しした入居者には連絡がつきません…



#### 【A】

ゴミ分別については金銭請求の余地はありますが費用倒れのリスクがあります。明渡しの見込みは不可能ではなくとも低いと思われます。

入居者が私生活の住居として使用している、もしくは使用していた場合、そこから搬出されるゴミは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」といいます。）に従えば、「一般廃棄物」として分類されます。そして、常識的ではありますが、廃棄物処理法は、今回の入居者のような建物の占有者に対してゴミの分別をする義務を課しています（同法第6条の2第4項など。）。

本来入居者がすべきゴミの分別や処分について入居者がこれを怠り、賃貸人のような無関係の人物がこれを行った場合の法律関係ですが、法的には事務管理が成立し、支出した費用を本人に請求できる見込みがあります。ただ、これは理屈上の話として、実際に請求する場合の裁判コスト等を加味すると多くの場合は割に合わないでしょう。このような場合に備えるためには、最近は見かけなくなりましたが、敷金を利用したり、毎月の家賃や共益費にある程度の金額を織り込んでおいたり、あらかじめ契約に違約金条項を設ける方法などが考えられます。

次に、分別を怠ったことで明渡しを求めることができるかどうかですが、明渡しを求めるためには、解除手続等により賃貸借契約が終了していかなければならず、判例上は信頼関係に破壊があったかどうかという判断基準により判断されます。多くの賃貸借契約書中にはゴミの分別に関する義務の条項は記載がないか、又は中心的な条項ではないでしょう。賃貸借契約の中心的な権利義務は、賃料の支払と物件の使用収益ですから、ゴミの分別違反を理由に、信頼関係の破壊を基礎づけるためには、ゴミの分別を怠った回数や程度、態様から周辺環境への影響の度合い、注意の有無等を、総合的に検討していく必要があるものと見込まれます。

## 相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の軽減制度適用について～

前回から続きまして**不動産取得税**についてですが、今回は、取り扱いが複雑な軽減制度の適用についてお伝えします。

前回は、不動産取得税の概要と計算方法について紹介させて頂きました。自分で不動産取得時の計算をしてみると多額の税金が出ることになったのに、実際はゼロだったという経験はないでしょうか。では、何か施策が仕込まれているのでしょうか。その正体である軽減などの制度について、今回は**家屋取得の軽減制度**を確認していきます。

#### 住宅取得の軽減制度

##### (1) 新築住宅の場合（増改築も含む）

→ 新築住宅は要件を満たせば1,200万円の控除がある（家屋でも住宅であることが大きな要件）。

要件は、貸家の一戸建住宅ならば現況の床面積が50平米以上、貸家の一戸建て以外の住宅ならば独立した区画の現況の床面積が40平米以上※1と満たせば、下記の計算式によって納税額を算出します。

※1 上限は一戸建それ以外ともに240平米以下。

貸家以外のケースは下限50平米、上限240平米以下となります。

#### 【計算式】

$$(住宅の価格 \times 2 - 1,200\text{万円} \times 3) \times \text{税率}3\%$$

※2 価格は、固定資産税評価額です。

※3 認定長期優良住宅を新築した場合は控除額1,300万円（令和2年3月末取得まで）

##### (2) 中古住宅の場合

→ 中古住宅は、要件を満たせば軽減できるが新築年月日に応じて控除額が変わる。

次の3つの要件を満たせば、下記の計算式で納税額を算出します。

- ① 自己の居住用に取得した住宅であること（居住要件）
- ② 現況の床面積が、50平米以上240平米以上であること（床面積要件）
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものなど（耐震基準要件）

#### 【計算式】

$$(住宅の価格 - 控除額 \times 4) \times \text{税率}3\%$$

※4 取得中古住宅の新築日により控除額が決まります。

・平成9年4月1日以後～現在の新築日 1,200万円 ・平成元年4月1日～平成9年3月31日 1,000万円

・昭和60年7月1日～平成元年3月31日 450万円 ・昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 420万円

（以降省略）

その他、耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合についても一定の要件を満たした上で、税額の減額が受けられる制度もあります。

##### (3) 計算例

居住用の賃貸マンション（6戸・床面積45平米）を建築費8,000万円で新築した場合

$$[8,000\text{万円} \times 60\% \times 5 - 1,200\text{万円} \times 6\text{戸}] \times 3\% = 0\text{円}$$

※5 新築の場合は、建築費を概算60%くらいで評価します。賃貸オーナーさんには、この計算はイメージしやすいかと思います。要件にはまれば、取得税はかかることが多いのです

#### 【まとめ】

住宅用の家屋の取得は、軽減制度が新築・中古住宅で異なっており、それぞれの要件も異なっています。賃貸オーナー様におかれましては、新築時に、この特例を受けられるように、建築会社に確認を取っておきたいところですね。次回は、土地取得の際の軽減について紹介いたします。

**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③」



今回は、オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などもありますが、今回は、簡単に『いくらで売れるか？（売れそうか？）』で資産の価値を考えてみましょう。

# バランスシートを作つてみよう ~初級編~

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう～初級編～です。実際に今の資産について、簡易バランスシートを作成してみましょう。

## 【簡易バランスシート】※入力用

資産の部	負債及び資本の部
①現預金 ②有価証券 ③賃貸物件 ④空地等不動産 ⑤自宅等不動産	⑥借入残高 ⑦純資産 ※ (①～⑤の合計) - ⑥
	万円
①～⑤の合計	⑥+⑦の合計
	万円

※参考例

資産の部	負債及び資本の部
①現預金 2,000万円	⑥借入残高 5,000万円
②有価証券 500万円	1,500万円
③賃貸物件 6,000万円 3,000万円 2,500万円 万円	0万円 ⑦純資産 9,000万円 ※（①～⑤の合計）-⑥
④空地等不動産 0万円 万円	
⑤自宅等不動産 1,500万円	
①～⑤の合計 15,500万円	⑥+⑦の合計 15,500万円

- ・①から⑦の順に記入してみましょう。
  - ・不動産資産については、売却想定額を入力しましょう。
  - ・資産の全体像を見るためのものですのでまずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般的なオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①～⑦まで、順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに着目してみていきたいと思いますので、資産の部の③～⑤は実際に売却した場合、いくらになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。ひとまず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。

そして、これからさらに将来のバランスシートを作成していくことで 1) 純資産、2) 現預金、3) 総資産が増えしていくかどうかを想定することができます。次回中級編で詳しくお伝えします。

## 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！

### 1月 特選売却物件/土地のご紹介！



**1,300 万円**

所在地：新潟市西区松海が丘2丁目  
地積：217m<sup>2</sup> (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%



**1,200万円**

所在地：新潟市西区五十嵐二ノ町  
地積：264m<sup>2</sup> (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

