

“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”



FUJITA NEWS

地域管理物件入居率

93.30%

2020年4月末 現在

～2020年5月号～



サウサリートD改修工事

特集 1

管理物件入居率地域一番を目指して

特集 2

オーナー様用応接スペース
セミナー資産診断スペース

◇今月の注目ポイント◇
民法（債権法）改正
～保証契約を書き直すのは要注意～

～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 火災保険のご紹介
- P,4 リフォーム部門のご紹介
- P,5 賃貸管理コーナー
- P,6 業界ニュース

〒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

今年の冬は、暖冬でほとんど雪も降ることがありませんでした。お蔭様で春の賃貸の入退去のシーズンも無事に終わりました。世界中に新型コロナウイルスが蔓延する事態となり、日本では緊急事態宣言が4/7に7都道府県へ4/16には全国都道府県へ発令されました。始業式や、各種イベントの中止やオリンピックの延期等で飲食関係・旅行関係等景気に、大きな影響が出ており先が見通せない状況が続いています。皆様のお体をご自愛いただきますようお願いいたします。

さて、今後の不動産業界では、今回の緊急事態宣言もあり、ITを使用した接客がより求められます。当社では、現在来店でのご相談以外にWEBを活用した非対面での接客ができるよう整備中です。

定期的に開催させていただいております、賃貸管理セミナーや資産診断につきましては、このような状況下でもオーナー様へ有益な情報をお届けできるよう、様々な方法で開催していくと考えておりますのでよろしくお願いします。

また、新潟藤田組は総合建設会社として建築事業部では、賃貸マンションの新築から大規模修繕外壁塗装・防水工事、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。

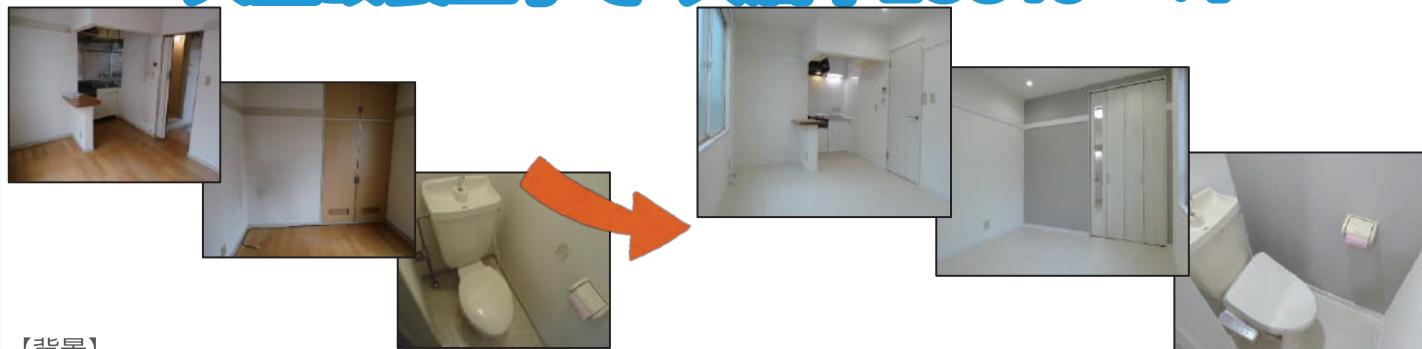
賃貸・管理・売買・保険など資産運用に関わる分野をワンストップサービスで提供でき、その専門知識・ノウハウを駆使することで、オーナー様のニーズに最大限応えられるご提案をしていくる資産管理会社を目指しています。セミナーや個別での資産診断を通して皆様の資産をより良い状態にする為日々勉強に努めて参りますので今後とも宜しくお願い申し上げます。



**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】

お部屋が狭いこととキッチンがお部屋の中にあることで圧迫感を感じさせるお部屋でした。築年は古くリフォーム費用が大きく、客付けが難しいので募集を停止していました。

【対策】

各お部屋の修繕が完了し、入居率が安定してきたため、リフォームを提案。

白基調の床に対し、壁紙は一面アクセントでインパクトを与えるお部屋になりました！また、収納はクローゼットタイプに変更し、鏡付き扉で活用性をUPしました。

リフォーム費用に対して一室の利回りが30%、1ヶ月以内に入居が決まりました。

【内容】

壁紙、床貼り、キッチン入替

クローゼット改装、TVモニターフォン増設

ウォシュレット増設

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

社員紹介



**住宅事業部
神田 正美**

業務	リフォームアドバイザー業務
入社年月	平成31年10月1日
出身・住まい	新潟市・北区
趣味	ゴルフ・バイクツーリング
特技	ラーメン早食い
好きな食べ物	ラーメン・寿司・納豆
買ってしまう物	たい焼き・山の本
やってみたい事	新潟シティマラソン

この度、新しく入社しました神田と申します。
住宅リフォーム関係のお仕事を長年にわたり携わってきました。即断即決を基本に、スピード溢れる行動で工務の的確さと安全に注意した行動を目指してお客様に喜んで貰えるサービス（工事）を提供したいと思います。

今月のトピックス

オーナー様用応接スペース、セミナー資産診断スペース

当店舗に併設されるモデルルームを改築し、セミナーや資産診断等のスペースを設けました。防音室やプロジェクトを利用し、オーナー様がよりわかりやすく、より快適にご相談していただけるようになりました！！

是非一度足をお運びください！

住宅の展示場にもなっておりますのでお気軽にお立ち寄りください。

不動産に関するセミナー、資産診断についても随時行っていますので詳細は当店までお問い合わせください。

応接スペース 資産診断スペース セミナースペース



損害保険コーナー

今、お掛けの火災保険を点検しましよう

最後に保険を見直されたのは
いつですか？

集中豪雨、地震、台風、



Q 火災

Q. 自宅が火事! 燃えた家具も補償される?

A. 貸家保険をご契約でない場合、**火災保険で補償されません!**

ドキ!?

Q 地震

Q. 地震で家具が倒れて壊れた! ご契約の家財保険で補償される?

A. 増額保険をご契約でない場合、**地震保険で補償されません!**

え~!?

Q 水災

Q. 集中豪雨等で自宅が水びたし! 損害額は全額補償される?

A. 術被されると**限りません!**

あら!

Q 風災

Q. 台風や竜巻で窓が割れ、建物や家具が壊れた! ご契約の保険で補償される?

A. 被されると**限りません!**

そんなん~!

■物のみを保険の対象とする火災保険だけでは、家財は補償の対象になりません。

■震時をすべて買いたい場合の金額は…

なんと、総額 1,324万円!

■巨大地震が30年間に発生する確率は…

なんと、70%!

■水害の平均損害額は…

なんと、約1,535万円!

■風災災害で損害額が20万円未満であった件数の割合は…

なんと、49.9%!

この機会に保険を見直してみませんか?

引営保険会社 東京海上日動

このチラシは、「一括アシスト住宅」の販売と販促のもので、「一括アシスト住宅」の販売と並行して損害保険のペッターパーミットを行なっており、「一括アシスト住宅」の販売と並行して損害保険の販売を行なっているものであります。販売に際して代理店または東京海上日動にご請求ください。「ご請求のしおり(別紙)」をご用意しておりますので、販賣に際して代理店または東京海上日動にご請求ください。「ご請求のしおり(別紙)」は東京海上日動のホームページでもご確認いただけます。
ご不明な点等がある場合は、代理店または東京海上日動までお問い合わせください。
引営代理店【お問い合わせ先】

東京海上日動火災保険株式会社
東京都千代田区丸の内1-12-1 〒100-8050
<https://www.tokiomarine-nichido.co.jp/>

近年、地震や大雨による災害が多発しています
現在、お掛けの火災保険の補償は十分でしょうか
火災保険だけでは、地震に起因する災害は補償されません

火災保険では地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする損害は補償されません
(一部の火災保険では地震火災費用保険金をお支払いする場合があります。)

地震による火災
火災保険では
補償されません。



地震による倒壊
火災保険では
補償されません。



津波による流失
火災保険では
補償されません。



地震保険なら、これらの損害を補償できます。

アパート等の新築・改築・リフォームの機会に保険を見直しませんか

保険のご相談お待ちしています

東京海上日動火災保険 代理店
有限会社 フジタサービス

〒951-8131

新潟市中央区白山浦2-645-1

(株)新潟藤田組 内

tel.025-266-1166 fax.025-230-2276



エフシステムのリフォーム相談



住まいの相談館へお越し下さい！

住まいのことなら何でもお任せ下さい

寒い 狹い 暗い 使いにくい

外壁診断、耐震診断、介護改修 etc.

その悩み、私たちにご相談下さい！
快適な住まいの提案を、お手伝いします。

いつでもご連絡お待ちしております！



施工事例

ドア

Before



After



外構

Before



After



外壁・エクステリア

Before



After



住まいの相談館

※定休日：水曜日

新潟市中央区白山浦2丁目645-1

白山駅から
徒歩1分！



お問い合わせ

株新潟藤田組 住宅事業部

ご相談 無料
お見積り

0120-001-100

お気軽にお電話下さい！

完全予約制

フジタのリフォーム 検索



新型コロナウィルス感染防止対策をしております。

アルコール消毒液を設置しておりますので、ご入場の際はご使用をお願いいたします。
弊社スタッフはマスクを着用させていただいておりますが、ご来場の際はマスクの着用をお願いいたします。また、風邪のような症状のある場合など体調の悪い場合には、ご来場をお控えいただきますようお願い申し上げます。

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

賃貸管理業の法制化 成立の見通し

20年3月初旬に、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が閣議決定されました。サブリース業者と家主間の賃貸借契約の適正化のための措置と、賃貸住宅管理業者の登録制度を新設し、その業務の適正な運営の確保を目的としています。順調に行けば、6月に成立見通しで、サブリースに関する措置は12月、賃貸管理業者の登録制度は21年6月に施行される予定です。今回はこちらの法制化のご紹介をします。

今回の法案では、国内の全サブリース会社に対して、勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入し、違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により実効性を担保することとなります。サブリースしている部屋数が1戸からでもサブリース会社の対象になります。また、サブリース会社と組んでサブリースによる賃貸経営の勧誘を行う会社も対象となります。いよいよ、サブリース会社に関して、国からの法的に整備をする事になりました。

あくまでサブリースを否定するものではなく、オーナー様にとっても、多くのメリットのあるサブリース契約を、改め見直し、それを取り扱うサブリース会社の契約内容や、契約方法について、法的に基準を設け、行うものです。正しいサブリースの方向性を考える、オーナー様にとっても、我々賃貸管理会社にとっても、良い方向と言えるでしょう。

関係している国土交通省の担当官は、「サブリースの関心度は高い。不動産の経験のない人たちがプレイヤーとして業界に入っている。オーナーは事業者といいながら知識・情報・経験の格差があるためこうした法制化が必要となった」と話しています。

また同法案では、賃貸住宅管理業務を行う事業者について、国土交通大臣の登録を義務付けるとも謳っています。管理戸数が、ある一定の規模未満についての事業者は除外するとなっています。同じく国土交通省の担当官は、「登録制度は賃貸管理業界としての健全な枠組みを作ることで、オーナーが安心して任せられるようにしたい」と話しています。今まで、賃貸管理業においては、ここまで法的規制がなかった為、むしろ健全に行う、賃貸管理会社にとっては、良い方向になっていくと考えられます。

この登録制度は、具体的には、以下の4点について義務付けられています。

- ①業務管理者として、事業者ごとに賃貸住宅管理の知識・経験を有する者を配置する。
- ②管理受託契約締結前の重要事項説明が必要になります。
- ③管理する家賃と事業者固有の財産の分別管理を行う事になります。
- ④業務の実施等についての定期報告が必要になります。

※業務管理者については、賃貸不動産経営管理士や宅地建物取引士などの有資格者が検討される予定になっています。



なお、国土交通省では2011年12月に任意の制度として、賃貸住宅管理事業者登録制度を開始し、これまでに4500社ほどが登録しています。すでに管理会社として経営している会社の中でも、登録していない会社があることから、登録制度については、施行後1年間の猶予を設けることになっています。

弊社も、国土交通省の認めた賃貸住宅管理事業者として、入居者様の住まい環境づくり、オーナー様の資産向上に向けて、邁進して参りたいと考えています。

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 大橋 良二 氏

民法（債権法）改正 ～保証契約を書き直すのは要注意～

さて、前回、個人根保証には極度額を設定しないと、連帯保証人にせっかく署名捺印をもらっても無効になると説明しました。



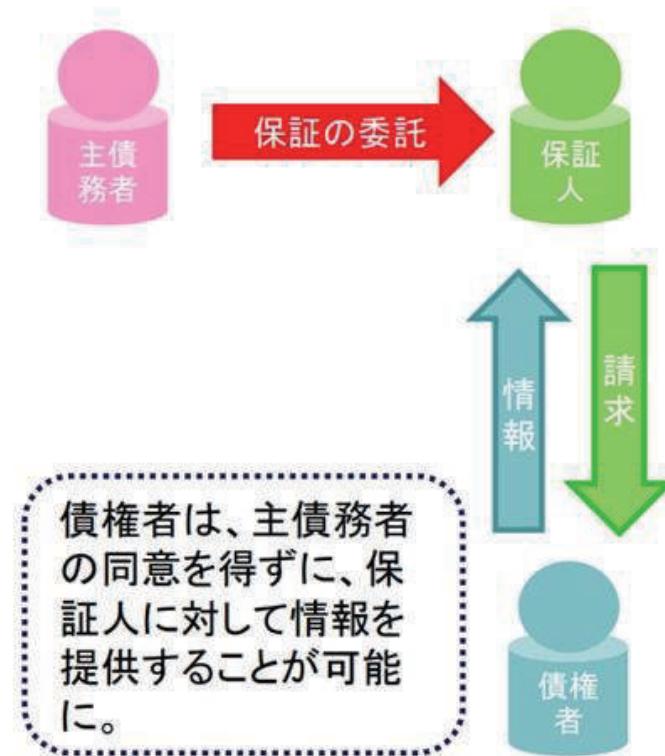
注意すべきは、これまでの賃貸借契約の契約更新時に保証契約を書き直してしまうことです。

2020年4月1日以降に保証契約を締結する場合には、新民法が適用されます。新民法が適用されるということは、極度額の定めがないと無効になるということです。会社によって、契約更新時に賃貸借契約書を書き直し、連帯保証人欄にも署名捺印してもらったり、また、連帯保証人との間で保証意思を確認するための覚書・念書を作成されたりしているケースもあると思います。

このような会社では、これまでどおりの極度額の定めのない賃貸借契約書や覚書で書き直すと、新民法が適用され、連帯保証契約が無効となってしまう可能性が高いです。

オーナーさんからすれば、わざわざ書き直したことで、保証契約が無効となったり、限度額が定められてしまつては困る場合もあるでしょう。

改正民法をよく理解して、ベストな対応をしていく必要があります。



【改正民法の内容】

個人根保証の主債務に含まれる債務	資金等債務あり	資金等債務以外(賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは必要	極度額の定めは必要 (改正点)

相続や事業継承でお悩みの新潟市のオーナー様にお知らせです

直ぐに不動産を現金化したい・・・
このまま物件を持っていても、将来が不安だ・・・ などなど
急な転勤だ。今の自宅はどうしよう・・・

不動産の売却のことなら

新潟藤田組にお任せください！

新潟市の収益物件・アパートの売却をお考えの方へ・・・

空室 ごと弊社が 買取 ます！

中古戸建・アパート・マンション
買取(査定無料)プラン

相談・査定
だけでもOK

即現金化

空室多数
物件でもOK

新潟藤田組にお任せ下さい！



詳しくは下記までお問合せ下さい

株式会社 新潟藤田組

〒951-8131 新潟市中央区白山浦2-645-1
新潟県知事 (9) 第3024号

📞 :025-230-3013(横山)