

弘前賃貸プラザ 通信

<2016年10月号>



(写真：板柳)

株式会社 成都地所

弘前市土手町211-10

0172-38-0980

<http://hirosaki-chintai.net/>

mail: miya@seito.net



今月の主な内容

- P2 業界ニュース
～民法改正について～
- P3 弘前賃貸プラザの
満室再生事例
- P3 スタッフ紹介&ブログ紹介
賃貸部はつらいよ
～アパート建具修繕事例～
- P4 福間直樹の
不動産とお金の知恵袋！
～弘前のアパートオーナーが気をつけたいいけない忘れがちなこと～
- P4 店舗紹介



(株)成都地所
賃貸事業部 PM主任
一戸裕介

第1回 民法改正について

皆さん、早ければ2017年に民法が改正されるというのをご存知でしたか？
もし、民法が改正されると、賃貸人にどのような影響が出るのか
解説したいと思います。（大きく改正になるのは下記3項目です。）

敷金

連帯保証人

原状回復

敷金

改正条項より解説

- 1 敷金より差引く金額がある場合は賃貸借契約書の特約事項に明記が必要となる
- 2 上記を行わなければ、原則として敷金は全額賃借人に返金しなければならない。

注意) 項目を明記する場合は、同時に金額の明記も必要となる

連帯保証人

改正条項より解説

- 1 現状極度額の定めがない「個人保証契約」となっている
- 2 改正後は、請求に関する極度額（請求に関する支払い限度額）を定めなければ保証人に請求にできなくなる。
- 3 極度額の目安は家賃2年分
- 4 目安を大きく超えた極度額を設定すると法的に認められないケースが想定される

原状回復

改正条項より解説

- 1 賃借人に請求できる範囲が過失があるもののみと制限がかかる
- 2 経年・通常損耗は、賃借人負担。過失があるものの賃借人負担。この原則はかわらないが、請求は割合による負担となる。
- 3 敷金同様、請求にかかる金額の明記を契約書内に記載しなければ請求できない

このように
賃貸人・賃借人・連帯保証人の
負担や請求に関する内容が
明文化されます！

※民法改正案はH28,1月現在のものとなります。
法案施行となる際、多少の変更があるかもしれませんので、
ご注意ください。

対策案はないの
か？

次回は民法改正
に関する対策案
に話です



満室再生！

成都地所の満室事例①ホワイトレジデンス（満室までの期間：34ヶ月 H23.10～H26.7）



こちらのアパート。平成23年購入時には入居者ゼロというすばらしい状態でした。長い間空いていたので室内もボロボロ。特に配管は全て腐っている状態です。場所も線路側と、居住環境も閑静な場所とはいいがたい状況でした。

まず入居者様に少しでも快適な居住環境を提供するため、室内をリフォーム。こだわったのは、エアコンとストーブです。これは全部屋に取り付けました。

入居者のお気持ちに立つとこの北国でストーブは必須です。

また、弘前は暑いエリアですので、やはりエアコンもあった方が入居者様は喜ぶますね。



アパート経営は文字通り「経営」であり「商売」です。お客様から支持いただける商品になってないとイケマセン。入居される方がどうやったら喜んでいただけるか？キホンのキホンですがおとしてはいけない考え方だと思います。



入居される方は退去率の低い、生活保護者の方を想定。生活保護者の方はご高齢、保証人が不在と他のオーナー様が断る確率が高い方が多いのですが、その分、退去率が下がります。もちろん、生活福祉課や社会福祉法人との連携を強くして、何かトラブルがあった時に速やかに対応できるようにしました。

エアコン・ストーブ完備した退去率の低さでコツコツと進めていった結果。満室になりました。

退去が少ないという事は仲介が発生しないという事なので、他の不動産会社は嫌がるかもしれませんがこんな方法もありますよ。

スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ

～純情編～



こんにちわ、成都地所の建具担当、ではなく賃貸担当のなかぐきです。こちらは先日とある入居者様から連絡があり、対応しております案件の様様です。



建具（戸）の足元の部分が割れてしまってます。結構イキオイよくぶつかってしまったようですが、幸いお怪我はなかったとのことで安心しました。



ぶつかった衝撃で戸の開け閉めができなくなってしまい、台所からの冷気がまともに室内に入り込んでしまっていて入居者の方も困っていたので、ひとまず開け閉めできるように応急処置をしてその日は終わりました。

氏名	中岫 賢治
出身地	青森県三沢市
担当	賃貸工事
休日の過ごし方	掃除・洗濯
座右の銘	夢は逃げない、逃げるのはいつも自分
ひとこと	アパート・貸家、建物のお悩みなんでもご相談ください。

今回は残念ながら建具は作り替えが必要と判断しました。モノは直したり、新しくしたりできますが、体は一つなので怪我には十分注意しないといけませんね！



福間直樹の 不動産とお金の知恵袋！



福間直樹（フクマナオキ）
（株）成都地所 代表取締役
<http://seito.net/>

1965年（昭和40年）1月25日生まれ。
慶応大学経済学部に入學し、経済学を学ぶ。
在學中に、実家が競売にかかってしまった。
母親は夜逃げの準備。父は心労がたたって入院してしまう。
……競売から苦難に陥ることになる。
アルバイトで学費と生活費を補い、無事に大学を卒業。
その後、東京都内で教育関係の仕事に従事。
平成9年に、帰省して不動産業を営んでいた父を助けることを決意。
昼は不動産の手伝い、夜は家庭教師と二足のわらじをはいて、一年で宅建の資格を習得する。

自身の経験から、お客様が住宅ローンを支払っていただけるのかということが気になるようになり、翌年から無料確定申告サポートを始める。ローンや保険の仕組みを実戦で見つけて、住宅ローン相談会を通じて、お客様の悩みを解消することをライフワークとしている。

弘前のアパートオーナーが気をつけないといけない忘れがちなこと

アパートを所有していると、段々古くなります。

入居者も入れづらくなって、売れば良いのか、そのまま持っていれば良いのか、それともリフォームして貸せば良いのか悩むところです。

リフォームしての入居者募集にリスクを感じると、空室が増えてそのまま放置するケースも増えるでしょう。

そのとき一番問題になるのは、相続税の問題です。

相続税は、国税の大きな柱として期待されていて、控除額も平成27年から見直されました。

相続財産が（3000万+相続人×600万円）を超えると相続税が発生します。

アパートと土地をご自宅以外に多少所有していると、相続税の対象になる確率が非常に高くなります。

アパートを所有しているほどの方であれば、相続対策だと言われて、D建託さん等のアパート会社から、大きなアパートを建築する提案を受けたことがあるかもしれません。

しかし、この変化の大きな時代に、30年以上の長きに亘って、家賃が保証されるかどうかは、わかりません。

万一アパートを建てた会社に万一のことがあると、莫大な30年以上のアパートローンの借金のみが残ることになります。

かと言って、**相続税対策は必要です。相続税が払えなくなると、延滞税が年14%も取られるからです。**

仮に1000万円税金が発生すると、毎年140万円もの利息が発生します。

相続税対策として、一番リスクが低く有効であるのは、

生命保険で相続税の準備をする、積極的にリフォームをしてアパート収入を作る。アパートを売ってしまう。

の3つです。

オーナー様によって、対策方法が異なるので、ご関心がある方は一度ご相談いただければ幸いです。

また、お会いします。

最後までお読みいただきありがとうございます！

店舗紹介



株式会社 成都地所 本店

不動産売買 | 賃貸アパート

TEL. 0172-38-0980

営業時間 平 日～土曜日/
10:00～18:00
日曜日/10:00～17:00
(水曜日・祝祭日休業)



マイホーム相談所
(青森支店)

不動産売買

TEL. 017-773-5081

営業時間 10:00～19:00
(水曜日休業)



エヴァーホーム
サンロード青森店
(青森支店)

新築 | リフォーム

TEL. 017-757-8118

営業時間 10:00～19:00
(水曜日休業)



エヴァーホーム
外崎店 (外崎支店)

新築 | リフォーム

TEL. 0172-80-2525

営業時間 10:00～18:00
(水曜日休業)