

# 弘前賃貸プラザ 通信

〈2016年11月号〉



（写真：弘前公園）

## 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2～
- 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  
～売却時の注意点～
- 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



## 第2回 民法改正について ~対策編~

(株)成都地所  
賃貸事業部 PM主任  
一戸裕介

先月の続きです。

前回、民法改正の内容はお伝え致しましたが、今回は「対策編」という事で下記3項目について解説していきたいと思えます。  
また、前回の賃貸通信、たくさんの方からご意見いただきありがとうございました！  
ご意見・ご要望がありましたら、ご遠慮なくお申し付け下さい！  
では、本編をどうぞ!(^^)!

### 敷金・原状回復

※対策内容が同じため  
対策案も一緒に記載します

#### 【改正案の対策】

1、契約書の特約事項・約款等に内容の明記を行う。

例文1) 退出時にハウスクリーニングと  
玄関錠前交換を行うものとする。  
ハウスクリーニング 〇〇〇円  
玄関錠前交換 〇〇〇円

例文2) 上記金額を敷金から差引くものとする。

↑このように明記すると、敷金から費用を差引ける。

2、負担区分基準表を明確化して契約書に明記する。

※当社の契約書に明確化された内容のものが明記されています。  
ご興味のある方はお問合せ下さい。

#### 【対策の結論】

- ①請求に関するものは予め金額の明記を契約書にする。
- ②賃貸人・賃借人が加入している火災保険・賠償保険をうまく使い繕費用等に充当する。

**この2点をしっかりと行うことで、退出時のトラブル回避に繋がります！**

### 連帯保証人

#### 【改正案の対策】

1、契約書に保証人の極度額を明記  
(極度額の目安は家賃2年分)

2、賃貸保証会社を利用する。

保証会社を利用した場合・・・

- ①家賃滞納を防げる。
- ②賃借人の家財(荷物)の処分費用を補填できる。

上記のメリットがある。

大きくこの2点で対策が可能です！

今後の賃貸借契約に大きな影響を与えそうな案件を、事前に情報発信できれば幸いと思い記しました。  
そして注意して欲しいのは、上記法案が適応になるのはあくまで「居住用物件」ということです。  
つまり、**事業用物件には関係がない**ということです。

最近では、賃借人の立場が非常に強く、賃貸人の負担が増える傾向にあります。

退出時の原状回復トラブル・入居時の設備トラブル・入居中の様々なトラブルを、事前に対策仕切るの  
は難しいです

わかる事・対策できるところから、一個ずつ対策していきましょう！

「もっと詳しく知りたい！」という方は、担当一戸までお問い合わせ下さい！

# 弘前賃貸プラザの賃貸再生事例 満室再生！

## 入居率 94%

## 満室物件続々誕生中！

成都地所の満室事例②ユニオンスクエア（満室までの期間：65ヶ月 H22.10～H28.2）

こちらのアパート。  
ご相談をお受けしたときは15部屋も空いている  
という大変な状況でした。

1部屋、2部屋空いているというレベルではありません。賃貸経営が崩壊してしまっています。



即、荒療治を行う事にしました。

その荒療治とは・・・

- ①家賃を2万円代へ設定
- ②1ヶ月無料キャンペーン
- ③初年度家賃6,000円サービス
- ④ペット可
- ⑤生活保護可

という内容です。

いわゆる **リフォームという費用をかける対策内容ではなく  
アイキャッチを基本とした条件付けで募集を開始しました。**

今回のように多数の条件付けをした場合のメリットとして、  
「何で」入居希望者様がこちらの物件に問い合わせしてくるのか？  
想像などではなく実績でわかる事です。

今回、意外だったのは④のペット可での問い合わせが思いのほか  
少なかったことです。

それよりも⑤生活保護の問い合わせが圧倒的に大きく、満室の推進力  
となりました。

順調に満室計画は進行し、平成23年末には残り4部屋となったのですが、  
ここで予想外の問題が発生！

2階で水漏れが発生のです。  
残りの空き部屋がちょうど、その2階だったのですが4部屋とも水漏れ  
被害を受けてました。

このままだと、入居される方にご迷惑！ そこで一時、募集停止。

費用的に無理なく、雨漏り工事を行えるように、賃料を貯めていた  
きました。（コンクリート躯体なので費用が高額になるのです。）  
預かり前より10部屋以上も埋まっていたので、家賃収入もそれなりに  
見込めます。

ある程度、家賃収入が貯まったところで雨漏りの原因であった外壁を  
修繕し、募集再開。平成28年2月で満室になりました。

ここでのポイントは二つ

**①リフォームではなく、ペットや生活保護などの条件変更で満室にな  
った**

**②雨漏りを急いで直すのではなく、収入とのバランスをみて修繕を行  
って いったという事でしょうか？**

皆さまのアパート経営健全化の参考になれば幸いです。

## スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 氏名      | 宮川 敬一                     |
| 出身地     | 青森県弘前市                    |
| 担当      | 賃貸集客                      |
| 休日の過ごし方 | 子育て                       |
| 座右の銘    | 行動しないと始まらない               |
| ひとこと    | アパート・貸家、建物の悩みなんでもご相談ください。 |

### 売却時の注意点 (相続時精算課税制度事例のメモ書き)

Aさんには、事業をやられているBさんという息子がいます

Bさんは事業のために銀行からお金を借りました。

銀行では融資するにあたって担保が必要なので、父親Aさんの土地に抵当権をつけました。

時は流れて・・・

Bさんは残債を返済するために父親Aさんの土地を売る事にしました。

売るのはいいのですが、あくまでもAさんの財産なので、売却代金はAさんが受け取る事になります。

Bさんが残債を銀行に返却するためには、Aさんから売却代金を譲り受けなければなりません。

銀行側とすると、それで融資金額が回収されたことになっていいのですが、  
税務上、AさんからBさんの贈与にあたるため、高い税率の税金を支払う事になります。

具体的には110万を超えると贈与税が発生します。税率は最大55%です。

債務を返してしまおうと、それだけの税金を支払える、お金は手元に残りません。

どうしたらいいでしょう？

一つの解決方法として・・・  
相続時精算課税制度という方法があります。

この制度を利用すると2500万まで贈与税が発生せず、税率も一律20%です。

ただし、いったん相続時精算課税制度にしてしまうと通常の贈与税（暦年課税制度）に戻れないので110万の基礎控除が使えなくなります。

戻れないというデメリットもあるので注意が必要です。

# 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。父は心労がたま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たいいけない忘れがちなこと

アパートを満室にする方法とは？

アパートを満室にする方法があります。

当たり前のことなのですが、知っているアパートオーナー様が少ないので、今回、この紙面を借りてお話ししたいと思います。

\*\*\*\*\*

通常、アパートオーナー様は、不動産会社のかたでアパートを満室にできると考えている方が多いようです。

しかし、実際は違います。  
アパートを仮に来るお客様は次のようにしてアパートを契約します。

- ・アパートの家賃
- ②アパートの場所
- ③アパートの間取り

この3点を満たしているアパートを探します。

次に、この3つが揃っているアパートを内覧します。  
内覧してアパートを契約する確率は、なんと50%です。

ですから、不動産会社からすると、2件案内すれば1件契約になるはずですが。

お客様は、①②③が良いので、忙しい時間をつぶしてアパートを見に行きますが、見に行く理由は一個だけです。

④アパートの内部の状態  
を見に行っているだけです。

ですから、アパートの内部をきれいにリフォームしている方が契約しやすくなります。

そこで、アパートを沢山管理している会社の営業マンは考えます。

『なるべく契約になりやすい（＝内部が綺麗なアパート）を案内しよう』

そこで、綺麗な物件から案内されます。

アパートオーナーにとって大事なことは、

- ・アパート家賃は適正か
- ②アパートの場所には必要があるか
- ③アパートの間取りは必要があるか
- ④アパートは綺麗になっているか

の4つになりますが、

**特に重要なのは、④番です。**

**アパートを綺麗にしておいて、不動産会社に部屋数×2件のお客様を案内してもらっているだけで、お部屋は満室になります。**

空き部屋が多い場合は、一部屋だけモデルルームとして直しておくのが経済的です。

それでは、また次回お会いします。

最後までお読みいただきありがとうございました！

## 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)