

”高崎エリアの賃貸オーナー様を応援するお役立ち情報誌”

メイクワン 通信

入居率が**信頼の証**

管理運営物件入居率

93.84%

2018年9月末現在

～2018年10月号～

今月の注目ポイント
賃貸住宅での防犯対策を考える！
増える空家問題への対策



(写真：鼻高展望花の丘コスモス畑)

特集 1 ごあいさつ

入居率地域NO.1を目指して

特集 2 今月のトピックス・スタッフ紹介

業界ニュース・相続相談コーナー

株式会社 メイクワン
群馬県高崎市石原町1187-6

TEL：027-325-0068

FAX：027-325-0045

<http://www.make-1.jp/>

メイクワン 高崎

検索



ごあいさつ

今月は、世間を賑わしてる直近のトラブル事例として、

「業社Tの書類改ざん」についてお話し致します。

今年5月、アパート経営プラットフォーム事業などで急成長を続ける業社Tの社員が投資用アパートの融資にあたり、オーナーの**預金残高を改ざん**して金融機関に提出していた事件が起きました。

業社Tの社員が融資の打診をするにあたり、顧客に「振り込み用の銀行口座を知りたいので、ネットバンクの履歴データをいただきたい」と連絡し、当時の残高は約22万円でしたが、送られてきた預金残高のスクリーンショットを**+600万円**の修正をしてS銀行へ提出していました。そして業社Tの融資の大半はS銀行だったという情報があり、両者がタッグを組んで同様の**不適切融資を繰り返していた可能性**もある」との指摘もあります。



代表取締役
武井 一樹

このように不審に急成長をしている不動産会社や急に融資に対して積極的になったイメージのある金融機関が実は裏で結託をして、不正を行っていたという事例です。本来、スキーム(仕組み)とロジック(論理)にしっかりと基づいて事業を行います。この部分を怠って事業展開をしていった結果、今回の様な大きな事件となりました。今後は各金融機関からの締め付けがどんどん厳しくなっていくと思いますし、それに伴い本物の投資家様だけが生き残っていく時代になります。

本気で不動産投資をしたい又は融資等で悩んでいる投資家様は是非一度メイクワンへご相談下さい！

入居率地域NO.1を目指して

うっかり更新手続きを忘れた！ 注意しなくてはいけない6つのポイント(前編)

人に建物を賃貸している場合、賃貸借契約の期間には注意が必要です。賃貸借契約の期間は一般的に2年などに設定されているので、双方が契約の継続を望むなら、期間満了前に更新手続きをしなければなりません。しかし、うっかりして更新手続きを忘れると、トラブルになることがあります。そこで前編・後編として、更新手続きを忘れてしまった時に注意すべき**6つのポイント**について、解説します。



①不動産を賃貸していて更新の手続きを忘れると、更新はされないのでしょうか？法律上は、賃貸借契約において更新の手続きをしなかった場合、契約は自動的に更新されると定めています。このことを、**法定更新**と言います。法定更新は強行規定なので、これが行われたいという特約をしても、無効になります。そこで、更新を忘れたとしても、法定更新により自動的に賃貸借契約が更新されて継続します。この場合、契約条件は、以前の契約と同じになります(借地借家法第26条1項)。

②法定更新された場合、契約期間がどのように設定されるのかも問題です。この場合、「期限がない契約」になってしまいます。たとえば、もともとの契約期間が2年の場合でも、更新を忘れて法定更新になってしまったら、契約の期限がなくなるので、注意が必要です。

③法定更新されて期限の定めがない賃貸借契約になると、解除する方法が従来と変わってきます。この場合、契約終了の6カ月前に解約申し入れをしなければなりません(借地借家法27条)。また、実際に解約が認められるためには、正当事由が必要となり、正当事由の補完のために立退料が必要になるケースもあります。ただ、正当事由や立退料については、期間の定めのある契約においても必要なもので、法定更新されることで特に要件が厳しくなるものではありません。変わるの**は、解約予告期間**です。

→次月(後編)に続く



取締役 本部長
堀口拓也

賃貸住宅での防犯対策を考える！ ～自宅や近所で空き巣に入られた事がある17.7%！～

警備会社大手である、ALSOKにて20歳から69歳までの男女を対象に、「空き巣被害に関する意識調査」を行いました（調査期間は2018年6月1日～5日 対象600人 持ち家・賃貸住宅は無作為）。その結果、自宅もしくは近所の住宅が空き巣に入られた経験はありますか？では、「ある」と回答した人が、17.7%にもものぼっていました。

空き巣に入られた後に、転居したり、空き巣対策を追加したりしましたか？では、約半数（47.2%）が「対策していない」と回答しています。対策した人の中で最も多かったのは、「鍵を交換した」、「鍵の数を増やした」で、ともに21.7%。空き巣に入られ、盗まれたら困る物がありますか？では、76.3%は「盗まれて困る物がある」と回答。一方、4人に1人（23.7%）は、「盗まれて困る物はない」と回答しています。扉や窓を施錠する以外の防犯対策をしていますか？では、6割以上（62.1%）は、「特に何もしていない」と回答し、対策している人の中では、「玄関扉・勝手口の扉の鍵を二重にする」（64.9%）が最も多く、次いで「窓ガラスに補助錠をつける」（31.5%）の順でした。

今回オーナー様には、貸家・賃貸住宅で絞って考えてみましょう。入居者の方ができる対策は「補助錠を付けるなどで鍵を増やすか」「防犯フィルムをガラスに貼る」、または「それが最初から設備として付加されている物件を選ぶ」になるでしょう。それらがなく不安であれば「転居する」も選択肢の一つになるとも考えられます。基本はオーナー様の判断で防犯対策を強化することになります。

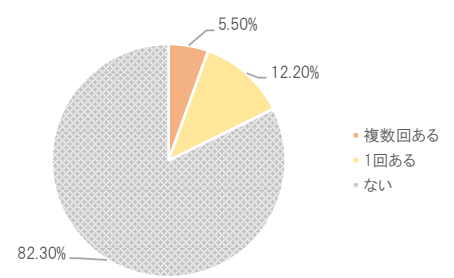
賃貸住宅のうち、特に単身部屋は狙われやすい要素が幾つかそろっているとされます。たとえば日中、部屋を空けていることが多い点です。進入窃盗のうち、空き巣が全体の約三分之一を占めており、家に誰もいないときに侵入することが多いと考えられます。単身者向けの集合住宅の場合、多くが日中は働きに出ており、建物自体にひと気がなくなるため、対象になりやすい、狙いやすい状態になりがちです。また住人が顔見知りではない点です。

最近では隣人同士の近所づきあいがあまりなく、特に一人暮らし向けの賃貸住宅では顕著です。近所づきあいの多い地域では見知らぬ顔がいると、自然と注意が払われるため、泥棒も仕事がしにくいですが、隣に誰が住んでいるのかもわからないような賃貸住宅では、その心配がありません。さらに、賃貸住宅では鍵の交換対策がされていない場合もあります。オーナー様の許可なく、鍵を交換したり、壁に穴を開けるような防犯グッズを使用することができません。そのため、一戸建てや分譲住宅よりも防犯対策が甘くなり、泥棒にとっては侵入しやすいと考えられます。

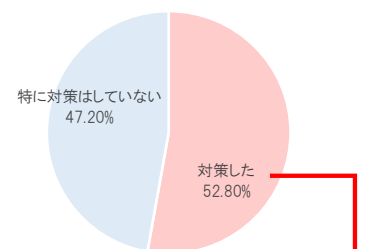
オーナー様に、空き巣に入りにくい対策について整理します。シンプルに言うと、基本は管理が行き届いている建物にすることです。①ゴミBOXがあり、ゴミが指定日に分別されている。②ベランダ、階段、廊下などに物が置かれていない。③長期間不在の場合の把握をする（新聞、郵便物たまる）。④窓や玄関は補助錠やブザー、ライトなどで対策する。人目につきやすくなる音や光を見せます。⑤ダブル鍵、スマートロックなど、最新の鍵への交換を行う。⑥入居者さんへ防犯グッズプレゼント（補助錠、防犯シート）をする。

改めてオーナー様にも防犯に関する意識を高めていただければ幸いです。

Q.あなたの自宅、近所が空き巣に入られたことはありますか？
<回答者数600人・単数回答>



Q.あなたの自宅もしくは近所の家が空き巣に入られた後、あなたは転居もしくは大差をされましたか？
<回答者数106人・単数回答>



Q.具体的な対策内容は？<回答者数56人・複数回答>

1 鍵を交換した	21.7%
1 鍵の数を増やした	21.7%
3 転居した	15.1%
4 防犯ガラスに変更した	11.3%
5 防犯カメラを設置した	10.4%

出典 ALSOK「空き巣被害に関する意識調査」

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 0120-689-840 担当：堀口（ほりぐち）



(株)船井総合研究所
不動産支援部
上席コンサルタント
松井哲也

増える空き家問題への対策 新しい時代の空き家活用事例！

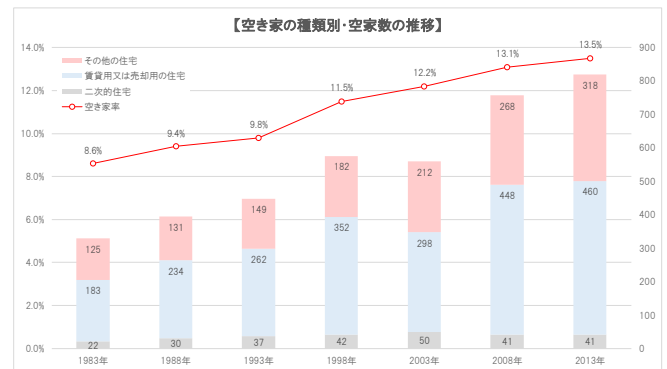
昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、行政も動き出し、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。ぜひ、この機会に空き家の対策の参考にして頂ければ幸いです。

【空き家が増えている理由】

総務省の発表の「住宅・土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は、人口減少と高齢化と考えられます。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えています。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう1つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも、費用がかかり、売却予定できない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えています。逆に50%弱は対処できていない場合が多い為ますます空き家が増える現状です。

【本格化した行政による空き家対策】

- ① 空き家バンクの設置。HPで情報を提供して、所有者と利用者とのマッチングを図る事業です。
- ② 宿泊施設（民泊）の活用。外国人旅行者の増加によるホテルなどの宿泊施設の不足を解消するため、空き家を宿泊施設として活用する動きもあります。
- ③ 空き家の公的活用。空き家を公共施設として活用している自治体が多く見られます。
- ④ 補助金活用。「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受ける制度があります。活用するものに対し、改修工事の一部を補助するものです。



出典 総務省「住宅・土地統計調査」

【新時代 民間による新しい空き家活用方法とは】

① 新たな居住用賃貸

1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸するのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。つまり部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにするのです。

② 古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えています。民泊です。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます。一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

③ 格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした、最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する責務が負われ、管理を怠った場合にペナルティーまで課せられます。また管理のための費用と固定資産税を負担し続けなければなりません。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。地域の信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと、家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。



**Q. 相続を円滑に行なうために、
まず最初に何をすればいいのでしょうか？**

A. 所有財産を把握するために「財産目録」を作しましょう

見本

財産の種類		財産額 (課税価格)	配偶者	子1	子2	子3
自宅	土地	10,000万円	10,000万円	万円	万円	万円
	建物	4,500万円	4,500万円	万円	万円	万円
その他①	土地	11,000万円	万円	11,000万円	万円	万円
	建物	10,000万円	万円	10,000万円	万円	万円
その他②	土地	4,000万円	4,000万円	万円	万円	万円
	建物	5,000万円	5,000万円	万円	万円	万円
自社株		万円	万円	万円		
上場株式・有価証券等		8,000万円	万円	万円	4,000万円	4,000万円

1、まずは所有財産を把握する

自分はどんな財産をいくら持っていて、その財産は相続税評価額にしていくらになるのかということ、
<可視化> = <見える化する> ことから始める必要があります。

長男と次男を平等に分けたいと思ってあれこれ悩んでも、どんな財産をいくら持っているのかを把握していなければ、何と何を分ければ平等になるのかを考えることができません。

また、財産の中には、現金のように分けやすい財産もあれば、不動産のように分けづらい財産もあります。

自分の財産の内訳として、分けやすい財産が多いのか、分けづらい財産が多いのかによって、とるべき対策が変わってきます。

2、財産目録を作る

(何が・どこに・どれくらい)

とはいえ、財産状況は常に変わりますので、生前対策に使用するための財産目録は、相続申告の際に作成するもののようにきちんとしている必要はありません。

下記3点を一覧表にする程度のもので結構です。

①財産の名称

株や投資信託の銘柄・銀行名や口座番号・物件名等

②保管場所

預け入れている証券会社名・通帳などの保管場所・物件の住所等





③作成した時点での評価額

相続税評価額を計算

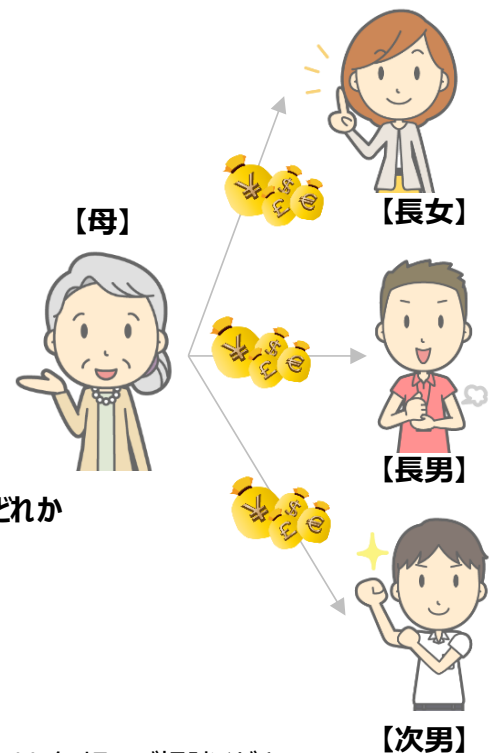
しかし、たったの3点でもこれを一覧表にするという作業は、なかなか大変な作業になります。財産を持っている本人でさえ大変な作業ですから、もしこの作業を行わないまま相続が発生してしまったとしたら、相続人の苦労は並大抵ではありません。つまり、<どこ>に<なに>があるかわからない状況から始めなければならないのです。



3、目録の作成で課題が見えてくる

財産目録を作成すると、下記のようなことが見えてきます。

- ①相続があった場合、相続人同士の間でうまく分割できそうか
 - ②配偶者や子供に生前贈与できる資産はどれか
 - ③相続時までには評価額が高騰する可能性のある資産はどれか
 - ④配偶者の老後のために確保しておくべき資産はどれか
 - ⑤貸地などで低収益となっている資産や有効活用できるものはないか
 - ⑥仮に現時点で相続があった場合、どの程度の税額となるか
 - ⑦相続があった場合、納税に充てられない資産（処分できない資産）はどれか
- など



財産目録を作成した上で、上記のような項目について対策を練っていきます。

そして、一度作成した財産目録は、年に一度見直していきましょう。
どのように作成したらいいかわからない、自分で作成するのが面倒・・・という方はお気軽にご相談ください。



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 0120-689-840

担当：堀口（ほりぐち）

社員紹介



氏名	小平 慎一郎 (こだいら しんいちろう)
出身地	群馬県 高崎市
勤務部署	営業部一課
入社年月	2018年 9月
趣味	家族で遊ぶこと (2人の娘います) ・サッカー
業務内容	LEASING NOW! に所属。 主に賃貸物件の営業・管理に従事しております。一般のお客様のご要望をお伺いし、 新入居先のお探し→ご契約→入居後のサポート→ご解約・退去→次の転居先のお手伝い

メイクワンはこんな会社です!!

【不動産屋らしくない不動産会社】
不動産業界でのベンチャー企業のようなイメージ。
利益ばかり追求するのではなく、皆WIN-WINで、愉しく、やりがいがあり、満足度が高く、未来へつながるビジネスを行っていると感じました。
代表の座右の銘である『未常識を常識に』とても共感します。
私も、『奇想天外』精神で、今の常識は未来の非常識。今の非常識は未来の常識と考えております。0→1を生み出すのは大変なことですが、意識を高く持ち、真摯に日々精進して、メイクワンと共に成長していければと思っております。これから宜しくお願い致します。

私にとって「住まい」とは

家族と1番永く共有し存在する場所。
《衣・食・住》の住。皆様大切にされていますか？
自分が帰宅する自宅。癒しや寛ぎゆしみを求めています。
最近では妻がDIYでリノベーションしております。
日々変化する自宅に成長のようなものを感じております。

今月のトピックス

オーナー様の盲点！よくある失敗事例

オーナー様の中には、築年数がある程度経過している物件を所有されていて、あまり大規模な塗り替えや大規模修繕を全く行っていない、もしくは兼業オーナー様や無頓着で業者に任せっきりの方もいらっしゃると思います。
「分からない」、「考えるのも面倒」などと理由はあると思いますが、
デザインの良し悪しも入居者にとってはとても重要なポイント
なのです。今回は、弊社が見てきた「失敗してしまった事例」をいくつかご紹介します
事例①



このオーナー様は管理を自身で行なっている専業オーナー様です。
お持ちのアパートの中で、ほぼ新築当時から原状回復や修繕等を行っていないアパートを所有されていました。
弊社からは賃貸ニーズやマーケット、トレンド等をご説明させて頂き、リノベーションのご提案をさせて頂きました。
しかし、残念ながら弊社ではなく、他社で施工なされました。

『工事が完成したよ!』とのご連絡を頂き、現場を確認に行くと...トレンドとは大きくかけ離れており、設備も新品とのことでしたがどこか型落ちしているような仕上がりでした。
どちらで工事をされたのかお聞きすると

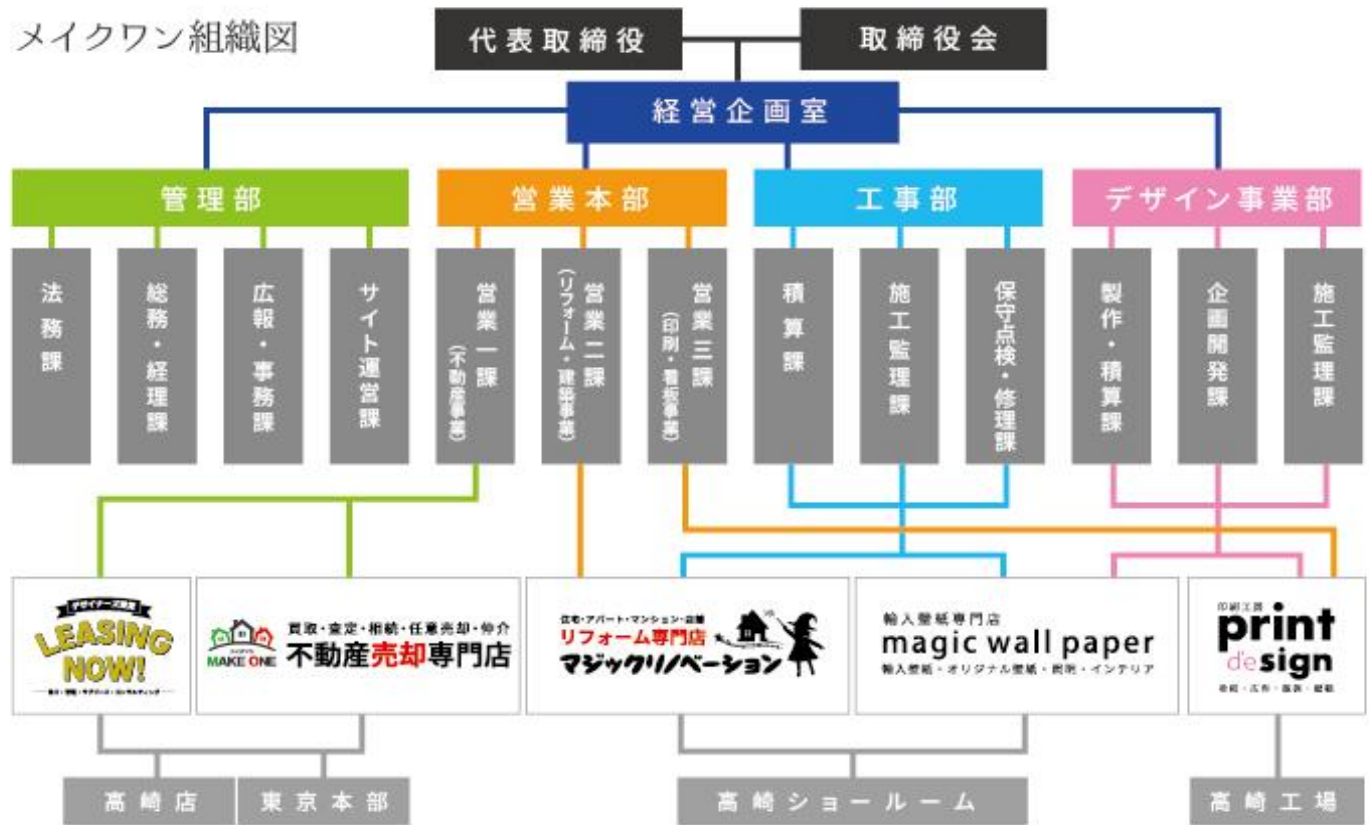
『知り合いの器用な元大工さん！在庫を使うからって安くやってもらったの!!』
今となっては後の祭りです。そのオーナー様は、**入居者様が求めるものではなく、尚且つコストパフォーマンスでもなく、工事の総額だけで選んでしまった失敗例**です。
その後、止むを得ず賃料を下げましたが、未だに入居状況は芳しくないようです。



店舗紹介

おかげさまで 創業22周年！
株式会社メイクワンは高崎エリアNO.1を目指して
お客様の大切な不動産の運用をお手伝い致します

メイクワン組織図



高崎市のアパート・マンション・貸家・土地・建物
賃貸も売買も不動産の情報ならメイクワンへ



より良い賃貸経営
のご相談はこちら

- 空室について
- 売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について

お問い合わせ
メイクワン通信事務局 担当 堀口
TEL:0120-689-840



2018年7月1日 資産管理セミナー開催 ビエント高崎にて

メイクワン 高崎 検索

