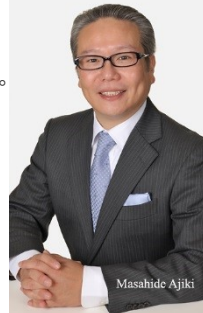




未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301
Mail: info@asset-adv.co.jp
Web: [アセットアドバイザー](#)



AA通信

2015年(平成27年)12月1日 第 53 号

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■ ■ アパートの管理会社を賢く選ぶには ■ ■

■ 土地活用の相談会で、アパートの管理について質問を受けることが多くなりました。相続税対策でアパートを計画、あるいは既に建築された方が多くなったからではないでしょうか。

■ よくある質問が、管理会社は「必要ですか?」という確認です。私は「必要です」と答えます。必要性に疑問を感じるオーナーは、新築だから、駅から近いから、満室は間違いないので必要ないと思っています。その通りなのかも知れません。そこで、必要を感じていない方には、夜中に「お湯が出ない」「鍵を失くした」と電話があっても対応できますか?と質問をします。みなさん驚いて「え〜っ、そんなこと滅多にないでしょ?」と聞き返します。その通り滅多にありませんが、あった時にはオーナーが大変な負担をすることになります。

■ ■ アパート管理は賃貸と建物の2つある ■ ■

■ では、管理会社に依頼する業務を整理してみましょう。混同されている方が多いですが、アパート管理には“賃貸管理”と“建物管理”の2つの管理があります。

■ “賃貸管理”は、主に入居者の管理です。その主な業務は、①入居者の募集・審査・契約締結、②家賃、共益費などの徴収、③クレームの対応、④契約の更新手続き、⑤退去立会い、⑥退去時の室内リフォームの手配、⑦退去時の敷金等の清算です。

■ “建物管理”は、①共用部分の清掃・管理、②建物や設備の保守・点検業務、③補修・修繕工事の提案および実施、④大規模修繕工事の提案および実施です。消防法が改正されて、アパートなど共同住宅の消防設備点検は、延床150㎡以上の建物に義務つけられています。1Kで23-4㎡の部屋が6戸で対象です。

建物管理は、これらの点検や消防署への報告なども代行します。賃貸と建物の管理を同じ会社に委託した場合は、賃貸管理の担当者が主導権をもち、必要に応じて建物管理に業務を依頼するのが一般的です。

■ ■ どのような管理会社を選ぶのがよいか ■ ■

■ 昨年、全国に空き家が820万戸あると発表されました。そのうち賃貸住宅が430万戸でした。特に、東京都では82万戸の空き家のうち、60万戸が賃貸住宅です。空き家と聞くと、地方の戸建てを想像してしまいがちですが、首都圏では賃貸住宅の問題です。アパート管理会社の必要性は、保険のように万一の時に安心だからという考えから、空き家が顕在化する時代に、アパートを長期に安定して経営をするために必要だと考えます。

- 賃貸管理会社を選ぶポイントは、以下の4つです。
- ①入居者募集に強い会社…募集店舗の場所だけでなく、やはり物件がある地域の特性をよく知っているかが重要です。募集賃料の提案金額だけでなく、具体的な根拠も確認します。また、不動産流通機構などを利用し、他社と提携する体制の有無も重要です。
 - ②建物管理や修繕を万全に行える会社…建物は定期的なメンテナンスをすれば長持ちします。ポイントは防水です。不具合の修繕だけでなく、長期修繕計画の提案などが受けられるかどうかも確認します。
 - ③迅速に対応してくれる会社…トラブルの対処はやはりスピードです。担当者の行動力は確認します。
 - ④担当者との会話ができる会社…管理会社とオーナーとのトラブルの多くは会話不足が原因です。距離がある管理会社からの連絡は、空室になった、家賃を下げたい、設備が壊れたなど悪い話ばかりです。お互いがよきパートナーとして理解するには会話が重要です。
- 最後に、管理会社を決めたら、オーナーから担当者へ、率先して感謝の気持ちを伝えることが大切です。

■ ペット同伴の宿泊施設について勉強中 ■

■ ペットを同伴できる宿泊施設について、賃貸経営に参考になると考え、ある団体と一緒に勉強をしました。ペットは好きな人もいれば、嫌いな人もいます。その共存が難しいです。後日視察をしましたが、宿の考え方で対応に違いがあることが明確に解りました。経営者がペット好きで、ペットを連れてくる方を好んで受け入れる施設と、大型の宿泊施設のように、大勢の中にはペット連れもいるので、やむを得ず義務的に対応するものです。後者のペット部屋は、ペット用のケージ(金網)を積み上げた専用部屋であることが多いようです。

■ 近隣のスキー場で閉鎖が目立つ新潟県の宿では、年間を通じて宿泊者を確保する目的もあつてか、ペット同伴を特色として前面に打ちだしています。食堂以外の共用施設に連れることも可能で、休日前は満室、近隣の閑散とした雰囲気とは違い、ペット連れの宿泊客の家族が、楽しい時間を過ごしているようでした。



◆◆◆ 株式会社アセット・アドバイザーが主催する「東京国際フォーラム」におけるセミナーのご案内 ◆◆◆

「事例に驚かされ、わかり易く対策の基本が学べる！」と、ご来場の皆さまに好評を戴き、継続して開催しています！

株式会社アセット・アドバイザーの相続対策セミナー

『相続対策を成功させる
8つのステップ!』

【開催日】

- 12月 9日(水) 10時15分受付 -G606会議室-
- 1月 27日(水) 10時15分受付 -G506会議室-
- 3月 16日(水) 10時15分受付 -G506会議室-

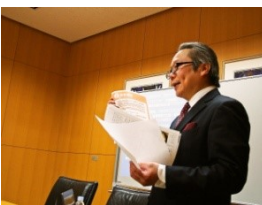
株式会社アセット・アドバイザーの不動産対策セミナー

『失敗しない老朽化建物の建替え事業』

2月24日(水) 18時30分受付 -G506会議室-

『人口減少時代に備える、
余った不動産を賢く売る方法』

※国際フォーラムでは、2016年4月に開催予定です。



会場：東京国際フォーラム ガラス棟会議室

千代田区丸の内3丁目5番1号 (〒100-0005)

参加費：3,000円 (※AA通信読者価格。事前に銀行振込の場合。親族2名様まで受講可)

◇振込先等の情報は申し込み後にお知らせします。

◇当日ご持参の場合は5,000円 (親族2名様まで受講可)

定員：各回4組様限定、計8名様まで

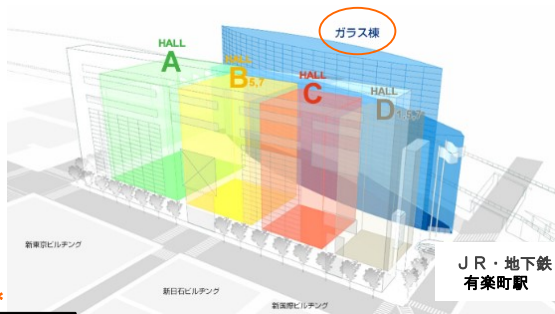
時間：セミナー60分、昼12時or夜21時終了(相談時間含)

申込先：FAX 03-6240-2301

Mail info@asset-adv.co.jp

※ご注意：参加人数に限りがありますので、お申し込みを戴いても先約のお客様が有って、お断りする場合があります。

** 以下の必要事項を記載のうえ、FAX(03-6240-2301)でお申し込みください。 **



| | |
|-----|----------|
| お名前 | ご住所 |
| お電話 | E-mail @ |

※ 月 日()のセミナーに 名で申し込みます。

※ 個人情報の保護に関する方針 ⇒ 上記に記載して戴きましたご連絡先等の個人情報は、当該セミナーへの参加を再確認する、案内状等を送付するなどの目的以外に使用する事はありません。詳しくは当社ホームページ記載のプライバシーポリシー(個人情報の保護に関する方針)をご参照下さい。(株式会社アセット・アドバイザー)ホームページ http://www.asset-adv.co.jp/

【JR線】
有楽町駅より徒歩1分
東京駅より徒歩5分(京葉線東京駅とB1F地下通路で連絡)
【地下鉄】
有楽町線 : 有楽町駅(B1F地下コンコースにて連絡)
日比谷線 : 銀座駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩5分
千代田線 : 二重橋前駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩7分
丸ノ内線 : 銀座駅より徒歩5分
銀座線 : 銀座駅より徒歩7分/京橋駅より徒歩7分
三田線 : 日比谷駅より徒歩5分