横浜快適住環境研究所

成功大家の秘策を伝授

横浜快適住環境研究所（神奈川県横浜市）石川達朗代表

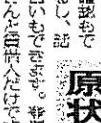
商品開発支援を手がける横住研の清水勝社長が講師を務め、「満室恐怖！オール電化賃貸住宅の作り方」について解説する。

第3部は、東京電力の営業部生活エネルギーセンターの草刈和世氏を招き、「賃貸住宅における オール電化活用術」について講演。会場内では、IH家電などショールームの見学もできる。第4部では、「デザイナーズ賃貸の成功事例と管理会社の重要性」と題し、アニマデザインの吉原敦宏代表が講師を務める。

会場は、東京電力ショールームみなとみらいで13時から17時30分まで。参加費は無料。

ケンプラザンニングアンドオペレーティング

省エネ高齢者施設を視察


ケンプラザンニングアンドオペレーティング（東京都千代田区）西村胡夢社長

ケンプラザンニングアンドオペレーティング（東京都千代田区）は8月24日（火）、「環境・人にやさしいまちづくりガイ」をテーマに視察・見学研修ツアーを開催する。環境省の「街区まるごとCO2 20%削減事業」採択プロジェクトに指定された省エネ・低コスト型高齢者施設「エコタウン信州・茅野」を訪れ、高齢者や環境にもやさしい住まいを見学する。

外断熱工法や高気密・高断熱構造を取り入れ、高効率なキープ。省エネ・環境改善、ランニングコスト低減効果などが高い評価を受けている。

参加費は一般1万700円、高齢者住宅データ・サービス契約者は1万2000円（昼食弁当込み）。定員は50名。

時間は12時15分から17時まで。現地集合・解散。

無料の見学会による介護施設「松ハウス五川」（長野県茅野市）も見学する。

ツアー内では、省エネ工法を提案する総半導機（長野県飯田市）の宮下一哉社長や、エコタウン信州の田代吉夫事務局長を招き、説明、質疑応答の時間が設けられている。

セミナー&イベントトピックス

ビラハウジング

リフォーム入居率改善

ビラハウジング（東京都中央区）は8月20日（金）、「賃貸住宅対策セミナー」を開催する。

講師は、リフォーム業界新聞社（東京都中央区）の小平隆樹氏を招き、賃貸業界のリフォームについて講演を行う。成功事例を交えながら、入居率を改善するための方法を紹介。若干に支持される賃貸住宅リフォームについて解説する。

また、同社林俊二社長が「低価格で実現できる効果的な改修とは？」と題し講演。入居希望者はインターネットで物件を探す傾向にあり検索エンジンにかけられる。そのため、低価格でインターネットで物件を探す傾向にあり検索エンジンにかけられる。そのため、低価格で実現できる賃貸対策の事例を多数紹介する。講演後には、45分間の個別相談会が設けられている。

ビラハウジング職業訓練校で、14時から17時30分まで。参加費無料で定員は20名。

福岡ビルストック研究会

名店をレトロビルで紹介

家賃や建て替え、地域住民を巻き込んだ福岡のビルストックの利効活用を探求するNPO法人福岡ビルストック研究会（福岡市）。

同研究会では、第51年の昭和レトロビルを活用した「珈琲レトロビル」（福岡市）を貸切している。8月5日（木）から30日（月）までは冷蔵庫「山」が開催中。ギャラリーでは、コンセプトに沿ったづく飲み・食べ・歩きコースを紹介する。入場者からのオススメコースを募集し、壁面いっぱいに描かれた「喫い山マップ」には新しいコースが追加されていく。マップを巡ることができる。

開放時間は11時～19時（火曜日休館）。入場は無料。

また、8月21日（土）には、役者・立石義江氏を招いたトークショー、22日（月）には、現役の料理教室を盛りだくさんのイベントが予定されている。

ランドマーク税理士法人

相続税が当付

ランドマーク税理士法人（神奈川県横浜市）は8月25日（水）、相続税対策セミナーを開催する。

第1部のテーマは「土地の評価でこんなにも違う相続税」。相続税が当付される3つの理由を伝授。さらに、相続税が当付された成功例を紹介する。

第2部では、「プランディング戦略で賃貸モデルを構築」と題し、ものの契約より神経を使わねばなりません。

それは何故でしょう？

堀田は何点かありますが、まず、はポイントを。通常の契約なら、いったん退去して原状回復を確認の上、敷金等も返還します。何かそこでトラブルがあっても、当事者同士で確認もできるし、話しないもできます。第三者人だけです。

しかしながら法人契約から個人への切り替えの場合、入居者は居住した訳です。まず原状回復を確認することはできません。物が入ったままで、生活しているから、まじまじと部屋の中を見られ続けます。

そこでこのようなケースの場合、まず、物件内の確認をしないまま契約だけを書き換えがちです。敷金の返還もあいまいで、新たな敷金を確保することも難しいのが現状です。だからこそ、退去時にすべて入居者が負担する特約にすれば問題はありません。それができない場合は、きちんと室内を確認し、責任の所在を明確にすべきです。

（毎月第3週掲載）

Q：法人契約で部屋を貸しましたが、入居者が法人を退職するようです。引き続き住み続けたいと言われたのですが。

A：法人契約の入居者が、会社を辞めるけれど住み慣れた部屋を離れたくない、と個人契約への切り替えを望まれるケースは多いと思います。家主側としても、住んでいる人は変わらないわけなので、通常の賃貸借契約より軽く考えてしまいがちです。

しかし、ここは要注意！ 新規の契約より神経を使わねばなりません。

それは何故でしょう？

堀田は何点かありますが、まず、はポイントを。通常の契約なら、いったん退去して原状回復を確認の上、敷金等も返還します。何かそこでトラブルがあっても、当事者同士で確認もできるし、話しないもできます。第三者人だけです。

しかしながら法人契約から個人への切り替えの場合、入居者は居住した訳です。まず原状回復を確認することはできません。物が入ったままで、生活しているから、まじまじと部屋の中を見られ続けます。

そこでこのようなケースの場合、まず、物件内の確認をしないまま契約だけを書き換えがちです。敷金の返還もあいまいで、新たな敷金を確保することも難しいのが現状です。だからこそ、退去時にすべて入居者が負担する特約にすれば問題はありません。それができない場合は、きちんと室内を確認し、責任の所在を明確にすべきです。

（毎月第3週掲載）

初法人・太田垣章子の 法律質問箱

⑧法人契約から個人への切り替え対応

原状回復費が入居者負担の特約締結

家主さんと賃借人、そして前の賃借人である法人となってしまいトラブルの種です。

このようなケースの場合、まずはきちんと法人契約の清算をしましょう。もし入居者の同意が得られるのであれば、原状回復費はすべて入居者が負担する特約にすれば問題はありません。それができない場合は、責任の所在を明確にすべきです。

（毎月第3週掲載）

大家さんのためにがんばりました！
重量鉄骨造の賃貸マンションをこの価格で！
XINCL S40 ジンクル
ジンクルS40は重量鉄骨造でこの価格
施工坪 26.5万円より（税込27.8万円）
お客様の声 品川区 S様
新築より、自宅の建て替えを検討し始め、自宅併用の賃貸住宅であれば、ローンの支払いも軽減できると考え、いくつかの建設会社へ相談しました。しかし、私の想いをかなえてくれるような提案はなく、現実も考えていた数字とは程遠いため、計画をあきらめかけていました。そんな中、新昭和さんと出会いました。私の希望を話したところ、すぐに対応していただき、ジンクルS40という商品をベースに、2世帯住宅＋賃貸住宅45の理想どおりのプランを作成してくださいました。外観デザインも配慮してくださったのですが、お見積もりを見て「ビックリ、そしてニッコリ。想定以上の本当に安くなり、とても感謝しています。完成が楽しみです。
土地からでも、好利回りを期待できる
木造在来工法アパート Pro·seed プロシード
1K（約23㎡）×8戸＝2,000万円（税別） 木造1K 1戸当り 250万円（税込263万円）
株式会社新昭和
（特建事業本部）〒299-1144 千葉県君津市東坂田4-3-3
賃貸経営・リフォームのご相談、お問合せもお気軽にどうぞ。
0120 FreeDial 0120-431-502
株式会社新昭和は、おかげさまで創立40周年。
www.shinshowa.co.jp/ownerz/

税理士事務所

税務調査を解説

笠井昌一税理士事務所（福岡県福岡市）は9月11日（土）、税務セミナーを開催する。

テーマは「不動産賃貸業の税務調査とその対応」。税務調査のタイムスケジュールや収入・経費の項目ごとのチェックポイント、否認を受けないための注意点について言及する。福岡市中央区のビューリック福岡ビルで、14時から16時まで。参加費無料。定員は30名。

プロセールジャパン

海外市況を報告

海外不動産の情報提供を行うプロセールジャパン（東京都港区）は8月21日（土）、定期セミナーを開催する。

今回は、来年1月からユーロを導入するエストニアへの不動産投資についての現地視察報告や、海外投資コンサルタントの講師で代による講演が予定されている。

参加費無料。定員は30名。

業種にも共通する売り上げアップと集客力向上の術を解説する。講師は、同法人の酒井雅弘代表が務める。

横浜ランドマークタワーで、時間は15時から16時30分まで。参加費は1000円。2回目以上の参加者は無料。定員50名。