



★新築管理物件のご紹介★

当社では本年も多くの新築物件を募集・管理させて頂く事になりました。色々なご縁からお取引を賜る事になったオーナー様には御礼を申し上げると共に、借越ながらお取引に至った当社の強みをご紹介します。

1) 地元溝の口の管理提案はお任せください。～「ボスコ・ドゥーエ」・「仮」下作延一丁目AP～

こちらの2物件は、地元溝の口でありながら、これまで取引のなかったオーナー様から新築後の募集と管理業務について提案機会を頂いた事からスタートしました。両物件とも溝の口駅から徒歩10分圏内という好立地の新築物件ということで、大手管理会社を含む複数社が競合となりましたが、最終的には地元溝の口に拠点を置く当社を選んで頂きました。当社は地域のマーケットを熟知しているだけではなく、競合他社(大手)と比較しても遜色のない募集体制や管理・入居者対応を行っておりますので、地理的に優位性のある地元物件の管理に関してはどこよりもオーナー様のお役に立てると自負しております。尚、「ボスコ・ドゥーエ」は既に満室となり、「仮」下作延一丁目AP」は5月末の竣工に向けて、早期満室を目指し鋭意準備中です。



2) 綿密な事業計画に基づいた土地取得・管理までエヌアセットグループのトータルサポート～「アート・フル日吉」～

こちらは、当社のグループ会社で不動産投資のコンサルティングを行っている(株)エヌアセットBerryが不動産投資家のお客様に対し、東横線日吉駅から徒歩7分という好立地の建築用地の取得のお手伝いから、オーナー様が求められる収益性と安全性を保つために事業計画策定のサポートを行い、さらに当社ではオーナー様の要望で中長期の収支を安定させる為にサブリース(一括借上)を行った事例です。当社では、グループの機能を活用することで、オーナー様の事業計画において最善の選択肢を選んで頂ける体制をご用意しております。



- 株式会社エヌアセットグループ
問合せ先
- 賃貸管理・一括借上【管理部】
044-870-2355
 - 建物管理・清掃・工事【BM・工事部】
044-870-2355
 - 賃貸経営全般のご相談【オーナー様相談室】
044-873-9433
 - 賃貸募集・更新・保険【賃貸仲介チーム】
044-877-2634
 - 住宅の購入・売却【売買仲介センター】
044-873-9282
 - 広報・地域イベント企画【ワクワク広報室】
044-870-2356
 - 資産活用・不動産投資【エヌアセットBerry】
044-382-0200
 - 東京都内の賃貸管理【エヌアセットTOKYO】
03-6419-4118
 - 改修工事・建築企画設計【フロムワン】
044-870-2355



N-Asset情報局 ★第23回 N-Assetな人★



名前 板山 和馬 (いたやま・かずま)
所属 営業部 賃貸仲介チーム
出身 大阪府豊中市



皆様、初めまして4月1日より入社致しました板山和馬です。入社後の研修期間を経て、賃貸仲介チームに配属されました。1日も早く仕事を覚えてオーナー様やお部屋探しのお客様に喜んで頂ける営業マンになれる様頑張ります。社会人1年生として全力で仕事を頑張りたいと思います。皆様、今後とも何卒宜しくお願い致します！

データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年4実績)★

有料管理・借上戸数計	管理物件稼働率	滞納回収率
2, 513戸 (前年同月比+285戸)	93. 2% (前年同月比 +0. 9%)	96. 3% (未回収額 5, 631千円)

【発行日】
2015年5月1日

【編集】
株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

賃貸経営センスアップ講座 Vol.23 (法律編) ～私道の通行とその他の問題～



【講師】

弁護士法人アリスト

代表弁護士 田畑 淳 先生

<http://mizonokuchilaw.com/>



今回は、土地所有者の方からの法律相談に多い「私道の通行権」についてポイントをご説明します。

1. 私道通行のトラブル:所有地が公道につながっておらず他人の私道を通らざるを得ない人に対して、私道の所有者が通行を認めず争いになることがあります。こうした問題の発生するタイミングはどちらかの所有者が変わる(売却あるいは相続による代替わり)が代表的な例です。私道の所有者側が交代するケースでは私道を自分の宅地や駐車場等として使うために急にブロック塀やポールを立てて通行できなくなったり、逆に私道の利用する側が交代するケースでは、建物を建てようとして、「私道の通行・掘削についての許可」を私道の所有者に貰おうとしたところ、拒絶されるケースがあります。

2. 各種の通行権について私道は所有者の承諾なしに通行できないというのが原則です。しかし公道に出るために他人の私道を通らざるを得ないような人は、多くの場合、その私道に対して何らかの根拠の通行権をもっているはずで、法律上は、その通行権として、「囲繞地通行権」、「通行地役権」、「契約による通行権」の三つがあり、裁判例では、「通行の自由権」というもの等も認められています。囲繞地通行権というのは、袋地の所有者がその袋地を囲んでいる他人の土地を、承諾を得ないで通行できる権利をいうものです。土地の有効利用を図るために法定されたもので、民法に条件と内容が定められています。囲繞地通行権により、建築確認に必要な幅の通路の通行権が認められることもあります。

通行地役権というのは、当事者間の契約により設定される、他人の土地を自分の土地の通行のために使用でき、第三者にも対抗できる通行権です。通行地役権については時効の取得もあり得、これがしばしば争いの対象になります。具体的には通行する人が道路を開設し善意なら10年以上、悪意なら20年以上経ったときは通行地役権が認められることがあります。通路の幅については、人が通れる幅であることが多いですが、場合により自動車の通行が出来る幅も認められ得ます。

契約による通行権というのは、賃貸借とか使用貸借等の契約による通行権を設定するケースを指します。この場合当然内容は契約によります。

通行の自由権というのは、私道のうち建築基準法による道路位置指定を受けたものやみなし指定道路(いわゆる2項道路)について、開設済の通路部分の通行が妨害された場合に、利用が日常生活のうえで必須である人に認められる権利です。

実際には多くの土地で、お互いの行為や気遣いで通行の実態が出来ているケースが多く、上記のように他人に土地が渡った時に初めて具体的な権利が問題になることが多いです。とはいえ、実際に①通行がどの範囲で認められるかに争いがある②通行・掘削の承諾書が取れない、と言う状況は、金融機関の融資に影響し、裁判になってしまう可能性も低くありません。折り合いがつかない際、「どのあたりが落としどころなのか」については不動産の専門家・法律家に相談してみることをお勧めします。

N+culture開催報告 ★体験農園を活用した農地活用セミナー★



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

オーナー様相談室

室長代行 松本 慎二

TEL 044-873-9433

4月25日(土)にN+culture「事例から学ぶ!体験農園を活用した農地活用セミナー」を開催致しました。

セミナーでは、全国で体験農園の開発や運営を行っている株式会社マイファーム社から講師を招き、近年農地の有効活用として注目を集めている「体験農園」事業について解説を行いました。

都市農家の方にとっては市民(貸し)農園は比較的ポピュラーな存在ですが、農地の管理が利用者任せになってしまう事による農園の景観や利用者マナー等の問題点があります。一方で、今回のセミナーテーマである「体験農園」事業は、農園主が自ら農地の管理を行いながら「体験農園」として農地を利用者に貸し出す方式で、利用者にとっても農業に対するハードルが低くなり、より多くの方が農業に触れ合う機会が増える事が期待できます。更には農園主が技術指導やイベント等のソフト面を充実させる事で幅広い世代からの利用者が見込まれ、事業の安定にも繋がるメリットもあります。ご興味がある方は是非当社までお問い合わせ下さい。



N+(エヌプラス)では今後もオーナー様の賃貸経営に『プラス』になるイベントを続々と企画中です!お楽しみに!!