



株式会社エヌアセットグループ
問合せ先 一覧

賃貸管理・一括借上
【オーナー担当チーム】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事
【建物管理チーム】

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・契約チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却
【ライフコンサルティング事業部】

044-873-9282

広報・地域イベント企画
【ワクワク広報室】

044-870-2356

相続・事業承継のご相談
【かわさき相続サポートセンター】

0120-007-413

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



【発行日】

2015年11月1日

【編集】

株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

★海外拠点の近況報告★

【投資法が改正となり、国内不動産投資市場の活性化が期待されるホーチミン(ベトナム)】

2011年9月に当社初の海外拠点として設立されたエヌアセット・ベトナムでは、現在4期目を迎え、これまで300社以上の日系企業のベトナム(ホーチミン)進出をサポートさせて頂きました。ベトナムでは今年7月の法改正で外国人のベトナム不動産への購入(投資)についての規制緩和がなされ、急成長を続ける新興国市場に向けて日本を始め全世界の投資家から注目を集めています。その影響からか、最近では当社にもベトナム進出を目指す日系企業や各業界団体からベトナム不動産についての講演やパネラーの依頼が多くなりました。ベトナムの不動産市場は法整備や商慣習を含め未整備な部分が多いため、当社のように現場の取引を熟知した企業がしっかりと体制を整えてサポートして参りたいと思います。(写真:エヌアセット・ベトナム 現地法人代表 西村 武将)



【設立1年目で大型取引を達成！メコン経済圏の要として工業団地の取引が続くバンコク(タイ)】

2014年10月に設立したエヌアセット・タイランドは、代表を務める来住がこれまで現地の不動産実務で培ったノウハウと人脈を活かした事業用不動産の取引に精通している事が強みです。今年2月には、日本でも有数の自動車部品メーカーの工場統合に係る用地選定と取得のプロジェクトを当社の仲介で無事に纏める事ができました。この工業団地はバンコク都心部から36キロ程離れた所に位置し、敷地面積で約44,000坪！もある工業用地です。取引規模の大きさもさることながら、タイ国内の許認可や売主との条件交渉等、取引に至るまでの当社のサポート体制を高く評価して頂き、取引完了後には依頼企業様より感謝状を頂きました。



(写真上:表彰を受けるエヌアセット・タイランド 代表取締役 来住 幸典)

(写真下:取引の対象となった工業団地。現在工場の建設工事中です。)



N-Asset情報局 ★第27回 N-Assetな人★



名前 鈴木 美里(すずき・みさと)
所属 本部(インターン生)
出身 神奈川県川崎市



学生アルバイトとして働かせていただいています。毎日出勤している訳ではありませんが、毎回働くたびに新しい発見をしていてとても勉強になります。不動産業界は初めてで右も左も分からないことだらけですが、温かい目で見守っていただけましたら嬉しいです！宜しくお願いします！

データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年10月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,613戸 (前年同月比+224戸)	93.4% (前年同月比 +1.9%)	94.7% (未回収額 7,760千円)

賃貸経営センスアップ講座 Vol.29（賃貸経営編） ～貸家の立退き・明渡し交渉時の「立退料」算出方法について～



【講師】

株式会社エヌアセットBerry
代表取締役 芳村 崇志

【保有資格】

CPM®
(米国不動産経営管理士)

CCIM®
(米国不動産投資協会会員)

不動産コンサルティングマスター
上級相続支援コンサルタント
ファイナンシャル・プランナー
(AFP)

競売不動産取扱主任者
宅地建物取引士

不動産オーナーの中で、ご所有のアパート・マンションや貸家の建替えや売却を検討しており、現在お住まい頂いている方の立退き料についてご相談を頂く事案が増えてきています。現行の借地借家法では、貸主から借主に明渡しを求める場合には、1)契約期間満了の1年前から6ヶ月前までに賃貸借契約を更新しない旨を通知する事 2)貸主側に正当事由がある事が要件とされており、かつ「正当事由」というものは貸主側の事情(賃貸借に関するこれまでの経緯や建物の利用状況・建物状態等を含む)と借主側の事情を比較考慮した上で判断をするというのが裁判所の判断基準となっている事はご存じの方も多いと思います。

大正時代に制定された借家法(旧法)には特に立退き・明渡しに関する法律上の規定はありませんでしたが、昭和38年の最高裁判決(立退料の支払いと引き換えに明渡しを認める判決)以降、多くの判例が「立退料」の支払いをもって貸主側の正当事由を認める立場を取り、平成4年に制定された現行の借地借家法(新法)には「財産上の給付」の規定が盛り込まれ、「立退料」の支払いが貸主側の正当事由の一要素として認められました。

では、その「立退料」はどのように算出すべきかという、目安として以下の2つの算出方法があります。

1)公共用地の取得に伴う損失補償基準をベースとする方法

計算方法:移転先への引越料+仲介料等の実費+敷金(保証金)・礼金(権利金)+家賃差額の最高2年分
※「家賃差額」は同程度の部屋に移転するとして、現住居の家賃よりも移転先の家賃が高額な場合の差額

2)相続税評価基準における借家権割合をベースとする方法

計算方法 1:建物評価額×借家権割合(全国一律30%)×賃貸割合(建物の全体床面積に対する賃貸面積)

計算方法 2:更地価格×借地権割合(全国20%~90%)×借家権割合

一言で「貸家」といっても単身者向けのアパートから庭付の戸建住宅まで様々な種類があるので、どの算定基準をベースとするかは案件毎の判断となってしまいます。また、仮に賃貸借契約の特約に「借主は建物明渡し時に立退料を要求しない」等の条文を入れていたとしても、借地借家法第30条(強行規定)により、借家人に不利になる特約は無効となりますのでご注意ください。

アパート・マンション等の共同住宅に関しては、複数の借主に対し同時進行で立退き交渉を行う必要があります。複数の不動産会社が客付をして、借主との窓口になっている物件に関してはスケジュールや交渉条件をキチンと管理する為にも窓口となる不動産会社を一本化するなどの整理から始める事をお勧めします。



【問合せ】

株式会社エヌアセット
ライフコンサルティング
事業部

石川 嘉治郎

TEL 044-873-9282

★N-Asset イベント・セミナー開催報告★

【10月3日 かわさき相続サポートセンターNA 開設セミナーを開催しました。】

前号でご報告した通り、弊社が運営を行う『かわさき相続サポートセンターNA』の開設セミナーを10月3日に開催しました。当日は「賃貸オーナーが実際にあった相続トラブル事例」をテーマに、生前に行う相続対策の重要性について解説を行いました。サポートセンターでは全6回シリーズの相続対策セミナーを行っており、現在は第2期まで満席となり、第3期のセミナー開催を準備中です。



【10月29日 N+seminar 中古マンション売却セミナー開催】

10月29日はN+seminar 「いつが売り時!?不動産売却で損をしない方法」セミナーを開催しました。本セミナーでは、高津区・宮前区を中心に年間300件を超す売却査定実績を基に、最新の中古マンションの流通動向と高く売る為の方法や売却時の注意点を解説致します。こちらは定員6名で毎月開催予定です。

今後の開催予定 : 11月19日(木)・12月10日(木)・1月21日(木)・2月18日(木) 各19時00分~20時30分