

## 「リノベーションのすすめ」

この数年で、賃貸市場を取り巻く環境は目まぐるしく変化しました。インターネットが普及したことにより、Web上での部屋探しが主流になり、部屋探しで来店される店舗は、平均1~2社となり、予め物件を決めて来店される方が多くなりました。

これらのことから、仲介業者の営業力もさることながら、物件そのものの魅力を向上させて、物件のプロモーション力を高めることが重要になる時代が到来したと言えます。また、人口減少による空室率の増加や、価格競争により家賃の下落も生じています。このような環境にあって築年数が古くなっていく物件に何も対策を打たなければ、収益は下がっていくばかりです。

当然のごとく、日本では中古物件よりも新築物件の方が評判が高いですが、欧米では、築100年以上の物件がたくさんありまして、その価値は下がるどころか「リノベーション」することによって、むしろ価値が上がっているところも少なくありません。

弊社も「リノベーション」させて頂くことにより、家賃水準の維持、あるいは家賃を少しでもアップできるようにと思っております。尚、「リノベーション」にかかった費用は原則として、修繕費に計上されるため、節税（相続）対策にもなりますので工事をおすすめするところです。

アパート 築不詳

新築時より3.5%UP  
家賃40,000円→54,000円  
工事後すぐに成約

**Before** **After**



某マンション リノベーション例  
2DK→1LDK  
賃料 3,000円アップ(新築時より)  
入居率 50%→100%  
長期空室を短期間に解消!  
築30年



貸家  
築不詳



賃料90,000円→135,000円

**Before**

工事後すぐに成約

**After**

ここでは、弊社の管理物件（マンション・アパート・貸家）で実施しました「リノベーション」の一部の事例をご参考までに紹介致します。弊社は今後も空室・老朽化・相続対策等の問題解決のためお手伝いさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

常務取締役 松岡 英樹

## 続々と新法誕生、改正法成立

6月18日に閉会した通常国会において、不動産にかかわる法律が誕生し、あるいは改正法が多数成立しました。

基本的な法律であります民法をはじめ、住宅セーフティーネット法、生産緑地法、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法、住宅宿泊事業法、旅行業法等々の改正により広範囲な分野に影響が及びますので、施行が近いものから逐次当社業務の取扱いを変更してまいります。貸主・借主の皆様、管理受託先の皆様には契約書類の再作成をお願いすることもあるかと存じますが、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

「みやこだより」の次号より改正法を順次取り上げ、顧問弁護士に応援いただいで説明してまいります。  
店主 岡本秀巳

## 「宅地建物取引士」試験、合格に向けて

毎年10月に実施される宅地建物取引士試験合格に向けて、ただいま勉強頑張っています。

宅地建物取引士とは、宅地建物取引業法に基づき定められている国家資格で、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の取引に対して、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通の助けとなるよう、公正かつ誠実に法に定める事務（重要事項の説明等）を行う、不動産取引法務の専門家です。

現在は宅地建物取引士という名称ですが、この名称に至るまでには変遷があります。当初は「宅地建物取引員」と言う名称でした。その後、1965年（昭和40年）の法改正により「宅地建物取引主任者」となりました。さらにその後、2015年（平成27年）4月1日より現在の「宅地建物取引士」となりました。そして、名称の変遷につれて有資格者には職務の質や責任や能力の向上等の資質のレベルアップが求められるようになりました。

このような宅地建物取引士ですが業法により、宅建業者には社員の5人に1人の割合で設置する事となっていて、現在、都ハウジングには資格者が9名おります。

昨年よりこの業界に入った私ではありますが、宅地建物取引士に挑戦することで知識をより深め、オーナー様、入居者様、地域の方々に喜んでいただけるよう努力してまいります。

管理営業担当 増田義久

## よろしくお願ひします

6月21日より正社員として入社致しました新居功己（にいこうき）と申します。私が都ハウジングに入社した理由としましては、企業説明会や会社訪問等で会社の説明を聞く中で、職場の雰囲気良く働きやすい環境作りをされており、会社として従業員を大事にされていると感じたためです。



前職は自衛隊にて奉職しており、不動産業界で仕事をするのは初めてなので、まだまだ分からない事ばかりですが、先輩方の仕事を隣で拝見しながら仕事を覚えつつ、分からないところは丁寧できびしい指導を受けており、新しい知識を得る中で仕事の楽しさややりがいを感じています。社員として一日でも早く戦力になり、皆様のお役に立ちたいと考えております。誠意をもって仕事に臨み、一つ一つ丁寧に覚えながら日々確実に成長していきたいと考えておりますので、今後ともよろしくお願ひいたします。 高齢者住宅担当 新居功己