良き人生は良き出会いから

エイブル通信

2017 1月号
vol. 88

編集：株式会社サンヨーホーム

教えて！マイナンバー Q&A
マイナンバーの疑問にお答えします。

Q アパートの借主さんから「マイナンバー」を教えてと言われましたが、教えていいのでしょうか？

A はい。
アパートを法人に貸している場合は提出の必要があります。
法人や個人事業主は1年間に支払った不動産の使用料などを税務署に「支払調書」で報告します。この支払調書に支払先である貸主のマイナンバーを記載することになっています。そのため、**個人家主のオーナー様で、法人や個人事業主から賃料を受け取っている場合**は、賃借人である法人、個人事業主にマイナンバーを提供する必要がでてきます。
※法人契約のみですので、個人契約は不要です。

Q マイナンバー手続きは、エイブルさんで代行してもらえますか？

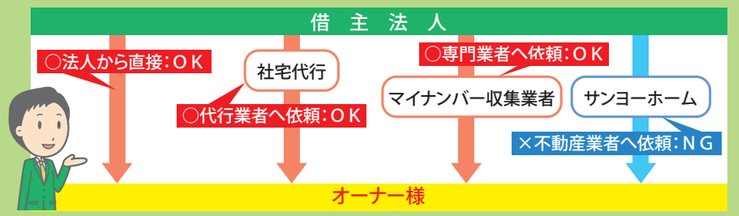
A いいえ。
当社で代行してマイナンバーを教えることはできません。

Q 教えなくてはいけないのですか？

A はい。
借主の法人が、貸主のマイナンバーを取得するのは「法的な義務」となっておりますので、ご協力ください。
書面での依頼が届いたら**「個人番号カード」または、「通知カード」と「運転免許証などの本人確認書類」をご用意ください。**「物件名」「号室」「法人名」などを確認の上、マイナンバーをお知らせください。

Q 退去した借主からマイナンバーを求められました。

A はい。
退去後の部屋でも、必要になる場合があります。
例：2016年5月に退去（法人契約）
→その後別の方が入居（個人契約）の場合
5月まで住んでいた法人から指定の書類が届いたら提出してください。
※法人から連絡が無いときは何もしなくて良いです。



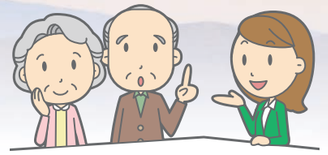
売却物件大募集!!

一戸建住宅　土　地　マンション　アパート

物件売却のご相談

当社は、物件において豊富な経験とノウハウがございます。全国レベルでの売却対応や、売却戦略立案サポートなど、お客様の不動産売却を実現する当社サービスをご活用ください。

ご所有の不動産を市場価格を基に適正な査定を致します！



価格無料査定　スピード回答　秘密厳守

販売部 お問合せ先

まずはお気軽にご連絡下さいませ

株式会社
サンヨーホーム 販売部（つくば）
〒305-0033 茨城県つくば市東新井19-5
お電話の方 029-886-5122
メールの方 info-tsukuba@1-able.com

株式会社
サンヨーホーム 販売部（牛久）
〒300-1234 茨城県牛久市中央5丁目18-1
お電話の方 029-874-0178
メールの方 info-ushiku@1-able.com

買取実施中！お売りください！買取強化中！

土地活用のご相談も承ります

エイブルネットワーク

Sanyo home

株式会社サンヨーホーム
〒300-1234　茨城県牛久市中央5-18-1
株式会社サンヨーホーム　管理センター 2F

エイブル通信チーム 担当
阿見荒川沖店　荒井
研究学園店　寺田

■エイブルネットワーク 牛　久　店 TEL 029-874-8337
■エイブルネットワーク つくば中央店 TEL 029-860-5607
■エイブルネットワーク 阿見荒川沖店 TEL 029-846-6801
■エイブルネットワーク つくば学園店 TEL 029-861-1156
■エイブルネットワーク 土　浦　店 TEL 029-835-1128
■エイブルネットワーク 研究学園店 TEL 029-875-5708
■エイブルネットワーク 取　手　店 TEL 0297-71-4035
■エイブルネットワーク 我孫子店 TEL 04-7186-1020
■エイブルネットワーク 守　谷　店 TEL 0297-47-8778
■エイブルネットワーク 天王台店 TEL 04-7168-0177

定期清掃で入居率アップ！

エイブルでは、オーナー様のアパートの定期巡回、定期清掃を行っております。なかなか見に行けない、掃除も難しい、防犯面が心配というオーナー様に、好評を頂いております。建物及び周辺をキレイにしておくことは、入居率アップにも繋がります。ぜひ、ご検討ください。

定期巡回・定期清掃の管理委託内容

委託内容	作業内容	頻度	月額費用
定期巡回	建物及び周辺状況の確認をいたします。 建物・設備等に問題があればご報告します。 遠距離家主様向けです。 （清掃作業は含みません）	月1回	無料
定期清掃 建物管理	●1回目 建物・付帯設備及び周辺状況の確認 ゴミ拾い、掃き掃除を実施します ●2回目 清掃作業：建物及び周辺の掃き掃除、手摺・扉・照明器具等の拭き掃除を行います ※法定点検のご提案 ※除草・低木剪定（処分費別途） ※電球等消耗品交換（材料費実費） ※残置物処分（処分費別途）	月2回	1世帯あたり 月額1,000円 （税別）
戸建、建物管理	建物及び周辺状況を確認してご報告します。 ※除草・低木剪定（処分費別途）	月1回	月額3,000円 （税別）

失敗しない不動産投資

ローン返済中の家の売却について

家を売って住宅ローンを返したい。住宅ローンが残っていても、家を売却することはできますか？というご質問を頂きます。答えから言うと「売却出来ます」。そのためには条件があります。

●家の売却が終わった時に、住宅ローンは全額返済してあること

これは、住宅ローンで買った家には抵当権がついているので、それを抹消するためにはローン完済が条件になるからです。

〈返済額が売却額より少ない場合〉
返済額より高く売れれば問題ありません。

〈返済額が売却額より多い場合〉
返済額を下回る場合は、手持ち資金を足して売却するようになります。

いずれの場合も、どうしたら高く売れるか、情報や知識を持った業者に相談することが重要です。

■任意売却を利用する

任意売却とは、住宅ローンが払えなくなった時に、融資を受けた金融機関の同意を得て、ローン残高があるまま売却する方法です。任意売却が出来る不動産業者（当社）が間に入りますので、面倒な手続きは代行いたします。そして、売却後に残ったローンは無理のない範囲で分割して支払っていきます。

ただし、この方法は経済的理由などでローンが支払えなくなった場合に限ります。任意売却のご相談を承っておりますので、競売になる前に、まずはお声掛けください。

保険を見直してみませんか。

エイブルでは、三井住友海上保険と提携し、オーナー様の建物に合った火災保険のご提案をしております。保険金額は妥当なのか？保障は十分か？一度、見直してみてはいかがでしょうか？

火災保険の基礎知識

オーナー様は建物保険が対象になります。家財に関しては借主の負担となりますので、加入は不要です。

保険金をお支払する事故

1. **火災、落雷、破裂・爆発**
〈例〉火災による建物の焼失
2. **風災、雹災、雪災**
〈例〉台風で屋根が飛んだ
3. **水濡れ**
〈例〉給排水設備が壊れて部屋が水浸しに
4. **盗難**
〈例〉泥棒に窓ガラスが割られた
5. **水災**（プランにより対象）
〈例〉常総市の水害など
6. **破損・汚損等**（プランにより対象）
〈例〉自動車が飛び込んできて建物が壊れた

地震のリスクもお忘れなく！
地震・噴火・津波は火災保険と併せて地震保険にご加入が必要です。

思いがけない不慮の事故に備える

アパートの部屋で死亡事故が発生したら…。最近、一人暮らしの方の孤独死が増加というニュースが話題になっています。エイブルでは、孤独死が起きないよう、契約時から細心の注意を払っております。それでも、不慮の死亡事故が起こってしまった場合は、火災保険の特約として孤独死保険（家主費用特約）で損失をカバーすることが出来ます。

保障内容

- 新たな入居者の家賃を値引きした期間の損失
- 死亡事故が発生して、30日以上空室期間が生じた時の損失
- 部屋の原状回復にかかる費用（遺品の整理費用なども含む）
- 上下左右の隣接の部屋が空室になった時の損失

この特約は三井住友海上保険の家賃収入特約とセットでの契約となります。
期間や金額に制限がありますので、詳しくは担当者にお問い合せください。