

**成功する
賃貸経営のために**



株式会社チンタイバンク

As a best partner



おかげさまで

賃貸仲介実績⑧管理戸数

長野県 No.1

賃貸仲介実績 13,379 件 / 2023.1 発表 管理戸数 23,060 戸 / 2023.8 発表
いずれも全国賃貸住宅新聞社発表 チンタイバンクグループの実績

オーナー様の大切な資産を活用する
良きパートナーとして。

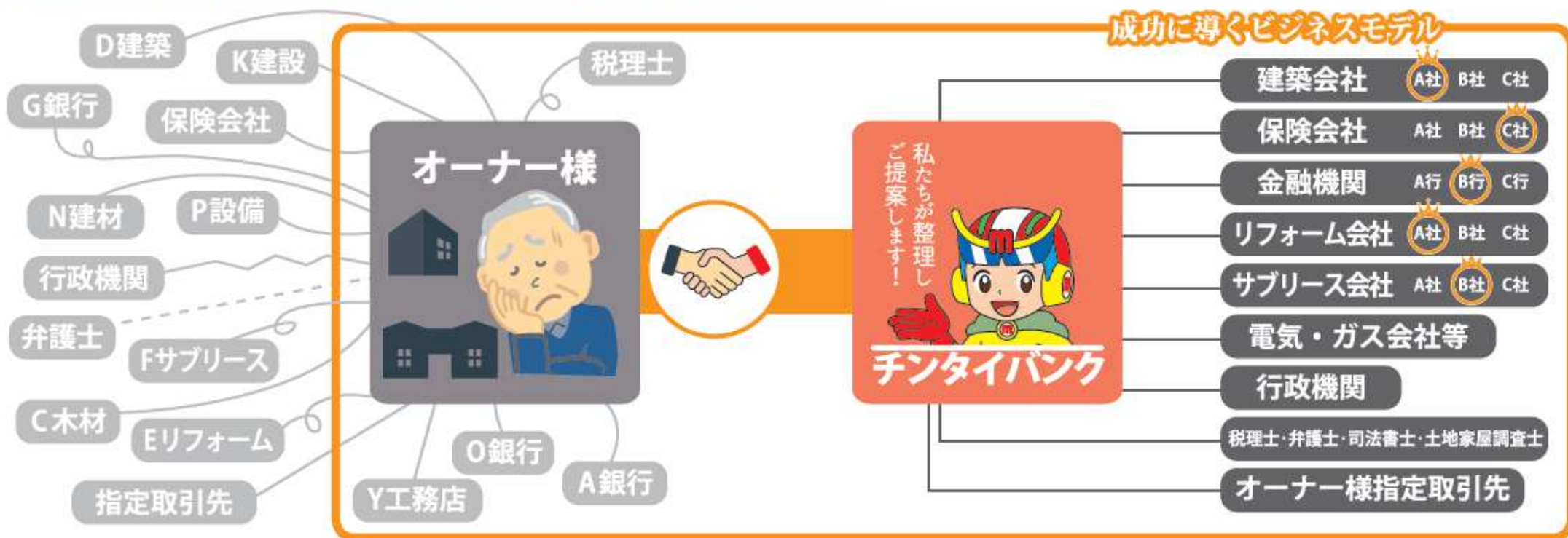
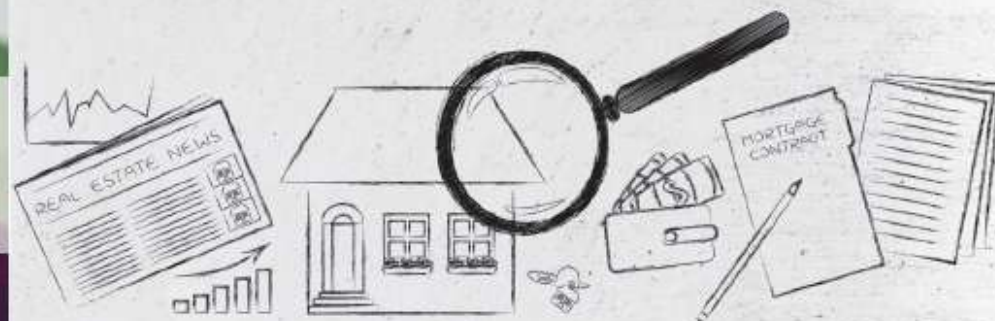
menu

- はじめに
- 賃貸経営のサポート
- 土地活用のサポート
- 売買のサポート
- 実例紹介

はじめに

賃貸経営のプロだからできる チンタイバンクのコンサルティング

長野県内において賃貸仲介業界のトップを走り続けるチンタイバンクは
オーナー様の大切な資産を総合的な視点からサポートすることが
可能です。現在のお困りごと、そして長期的なお悩みに対し 最も
有益な選択肢をご提案致します。



計画途中の事業であってもチンタイバンクにご相談いただければ
オーナー様のご意向を尊重しサポートいたします。

今 どの企業・業者を選ぶべきかをチンタイバンクは複数候補の中から
中立な立場で見極め、最も有益な選択肢をご提案致します。

もちろん、オーナー様の指定業者との打合せや交渉にも対応します。

賃貸経営のサポート

既存物件の入居率改善のために
管理物件にご登録下さい。

入居率と築年別割合



安定経営を大きく左右するもの、それは入居率です。取引する業者及び方法によりそれには驚くほどの差が出ます。管理をお任せいただいた場合、紹介用の写真や動画撮影に徹底的に拘ります。物件の周辺状況などもリサーチ、その為店舗で詳細な説明が可能となり一般物件に比べて入居希望者様により印象強くアピールすることが可能となります。WEBや各種媒体への露出も増えますので高い入居率を維持できます。

2つの管理プランのご案内

多岐にわたる管理業務をお任せいただくことでオーナー様の手間を軽減し、長期安定経営を実現致します。

一括管理プラン

- 入居者募集業務
 - ・ 入居希望者への最優先仲介
 - ・ 入居者並びに保証人の審査
 - ・ 賃貸借条件のご提案
- 契約管理・契約更新
 - ・ 賃貸借契約の締結
 - ・ 賃料等の徴収および未収金の催促
 - ・ 借主の更新意思の確認および解約の受付と手続き
 - ・ 退去時の原状回復および敷金・保証金の精算業務
- 入居者管理・建物管理
 - ・ 建物、設備の苦情および借主からの苦情対応
 - ・ 夜間、休日の緊急対応
 - ・ 清掃および巡回

一括借上(家賃保証)プラン



一括借上は弊社パートナーの日本管理センターが扱います。

● アパートマンションの一括借上げ(最長新築35年/既築15年)

- ・ 賃貸借契約に基づき管理会社がオーナー様から賃貸物件を一括して借上げて入居募集や家賃管理を行う中で、転借人の有無に関係なく約定賃料をオーナー様に支払うことで家賃収入を安定させ、返済や資金の保全に努めます。

管理物件のメンテナンスサービス

プロのメンテナンスで物件価値を最大限に引き出し、安定経営へと導きます。

基本メニュー

基本メニューの費用は管理料に含まれています。
(メニューの除外・選択も可能です。)



オプションメニュー

関係法令に基づき定期的に点検が必要な場合のサポートをします。(別途費用が必要となります。)



※1はガス供給先がセリタガスの場合にのみオプション選択が可能です。緊急時は24時間以内にお湯が出る状態までの対応を行います。
※ オプション料金は市場の変動に伴い、料金の改定が行われる場合がございます。

賃貸経営のサポート

経営改善のために

年数が経過しても美しく、時代によって変化する入居者ニーズを的確に捉えた賃貸住宅を維持すること。税金について知ることや各種保険等の見直し・対策などのサポートをすることで、チンタイバンクはオーナー様の長期安定賃貸経営を実現します。

建物診断

巡回業務またはオーナー様のご意向により建物や設備などの点検、診断を無料でいたします。専門家が建物診断シートを利用し、20以上の項目を調査します。これにより現状を把握し、プロのアドバイスで建物を健全に保ちます。



！災害等によるリスクについて

頻発する地震や自然災害。建物等の倒壊により家主に賠償責任が生じる場合があります。耐震基準を満たしているのか、修繕が必要な箇所があるかなど、いざという時に備えて耐震診断などメンテナンスを行う必要があります。

リフォーム・リノベーション

既存物件の価値を上げ、賃料の下落を避けるためには時代のニーズを的確に捉えたリフォームやリノベーションが必要です。賃貸仲介業だからこそ知る的確な入居者の需要とオーナー様のご意向を考慮したリフォーム・リノベーションにより建物を再生します。

□ 人気の間取りと設備

同じ間取りや環境でも、人気の設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居は決まります。リフォーム・リノベーションを検討される際は市場ニーズを捉えることが重要です。



単身向け		ファミリー向け
インターネット無料	1位	インターネット無料
エントランスオートロック	2位	追い焚き機能
高速インターネット	3位	エントランスオートロック
宅配ボックス	4位	高速インターネット
浴室換気乾燥機	5位	システムキッチン
独立洗面台	6位	宅配ボックス
システムキッチン	7位	浴室換気乾燥機
24時間利用可能ごみ置場	8位	ガレージ
防犯カメラ (24時間)	9位	ホームセキュリティ
追い焚き機能	10位	24時間利用可能ごみ置場

※ 2022.10 発表 / 全国賃貸住宅新聞調べ

税対策について★

経営改善のために、各種税金を見直すことが重要です。節税についてもご相談ください。

所得税

小規模企業共済(掛金は全額社会保険料控除対象)など収益物件からの得た資金を税額控除で抑えながら、オーナー様の将来資金を上手に貯蓄し、高額修繕発生時には契約者貸付制度を利用することも可能です。

固定資産税

更地での固定資産税に比べて、土地に対する固定資産税・都市計画税は軽減されています。新たな土地活用として賃貸物件を計画されるなど税負担を抑えながら賃貸経営を拡大し、将来的な資産形成を支援します。

相続税

現有資産をどう後世に遺すか。賃貸経営の収益移転を上手に行い、受け継がれる方の相続税の試算や納税資金確保などオーナー様ごとの賃貸経営の承継についてもご相談下さい。

贈与税

最新の税制を利用した生前贈与など長期的かつ安定的に賃貸経営を継続し、相続税負担により収益物件を手放すことのないよう、オーナー様ごと贈与を利用した財産分与対策についてもご相談下さい。

各種保険等の見直し★

損害保険・生命保険等、新規加入の各種保険の見積りから契約プランの見直しまですべてお任せ下さい。

世代交代のサポート★

管理を委託することがスムーズに事業継承する上での対策となります。生前贈与や遺産相続による名義変更等、法人設立のサポートもお任せください。

★このマークは有資格者又は専門家によるサポートを行います。

その他

ごみ問題、放置自転車、近隣からの苦情等、お持ちのアパート・マンションにおける面倒なトラブルもチンタイバンクにご相談ください。オーナー様に代わって対応致します。

オーナー通信の発行

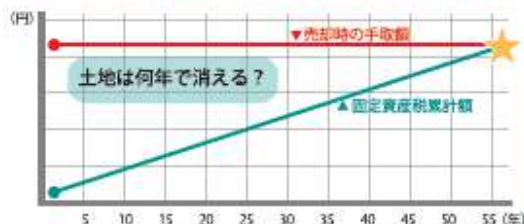
オーナー様に役立つ情報を、年に3回程度お届けしています。メンテナンスの豆知識や最新トレンド、様々な取り組みなど、賃貸市場や業界のニュースを発信しています。



土地活用のサポート

土地診断による有益活用の提案

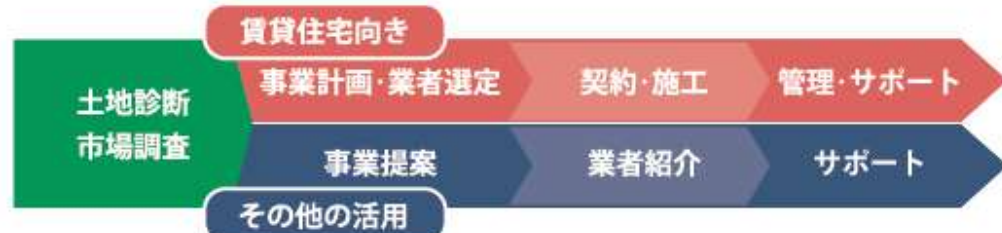
相続した土地の資産価値がなくなってしまう前に...



57年で消滅！ 土地が負の財産に!?

例えば親から相続した土地、持っているだけでは金をお金を生みません。それどころか、毎年の税金^{※1}では約57年^{※2}で消えてなくなるのと同じです。

【シミュレーション例】
路線地 20 万円 / 坪
商業地の地価 22 万円 / 坪
土地面積 300 坪
市地上昇率 0.00% / 年
売却時税率 20.31%
売却総額 (約) 220 万円



賃貸住宅経営による活用

賃貸物件の建築を検討される場合、同一エリアの競合物件の現状がひとつの指標になります。チンタイバンクでは管理契約を前提に、建築業者では提供できない来客数、世帯層、希望家賃など、入居者ニーズを反映した独自の市場データを基に有益な間取り等のプランをご提案します。

● ショールームのご案内

各社のメリットを比較検討することが出来る賃貸住宅ショールームを本社1階に併設。安心・安全・高収益な賃貸経営を強力にバックアップします。

営業時間 10:00～18:30 (火曜日定休・予約不要)



その他の活用

賃貸経営以外でも、広さ、日照時間、エリアなどを考慮し、大切な資産の可能性を最大限に引き出すご提案をします。

- 店舗・事務所
- 駐車場利用
- 太陽光発電
- 売却
- その他

マーケティングリサーチによる オリジナルデータの提供

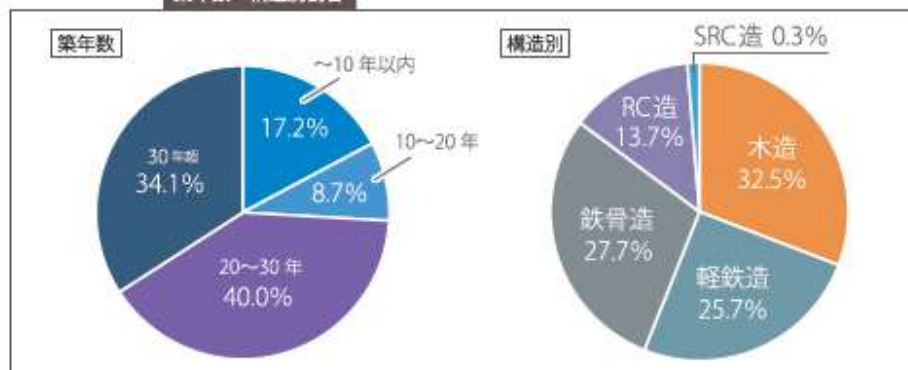
蓄積されたオリジナルデータの分析により最も有効なサポートプランを導きます。

築年数別入居率

築年数	～10 年以内	10～20 年	20～30 年	30 年超
管理戸数	3,948 戸	1,993 戸	9,194 戸	7,836 戸
割合	17.2%	8.7%	40.0%	34.1%
入居率	98.0%	97.3%	94.1%	90.2%

築 20 年超えが 74.1% (全体の 3/4) を占めていますが入居率は平均 91.5% と高水準を維持しています。

築年数・構造別割合



▲チンタイバンク管理物件・2023.3 末時点のデータ

来店客数と希望価格帯

2021 年度 来店客数 計 20,016 組												
単身 12,160 組 カップル 5,325 組 ファミリー 2,531 組												
希望家賃 (円)	～2.5	～3	～3.5	～4	～4.5	～5	～5.5	～6	～6.5	～7	～7.5	7.6～
来店客数	220	828	861	1,910	1,035	2,338	985	1,714	632	855	169	613
2020年	272	971	866	2,051	1,085	2,233	894	1,648	513	683	127	548
2019年	280	876	829	1,916	1,003	2,092	691	1,318	397	537	117	434
比率	1.8%	6.9%	7.1%	15.7%	8.5%	19.2%			40.9%			100.0%
2020年	2.3%	8.2%	7.3%	17.2%	9.1%	18.8%			37.1%			100.0%
2019年	2.7%	8.4%	7.9%	18.3%	9.6%	19.9%			33.3%			100.0%
来店客数	14	61	67	256	198	736	400	1,082	447	874	235	955
2020年	11	64	91	274	241	818	375	1,272	513	842	200	814
2019年	21	76	83	361	266	906	407	1,269	426	760	190	695
比率	0.3%	1.1%	1.3%	4.8%	3.7%	13.8%	7.5%	20.3%		47.2%		100.0%
2020年	0.2%	1.2%	1.7%	5.0%	4.4%	14.8%	6.8%	23.1%		43.0%		100.0%
2019年	0.4%	1.4%	1.5%	6.6%	4.9%	16.6%	7.5%	23.2%		37.9%		100.0%
来店客数	3	19	24	88	88	349	175	480	208	370	69	658
2020年	18	20	19	109	78	441	181	555	193	379	80	614
2019年	2	22	42	154	124	451	178	589	173	376	68	556
比率	0.1%	0.8%	0.9%	3.5%	3.5%	13.8%	6.9%	19.0%	8.2%	43.3%		100.0%
2020年	0.7%	0.7%	0.7%	4.1%	2.9%	16.4%	6.8%	20.7%	7.2%	39.9%		100.0%
2019年	0.1%	0.8%	1.5%	5.6%	4.5%	16.5%	6.5%	21.5%	6.3%	36.6%		100.0%

Market Reports

長野県 賃貸住宅着工数



長野県 人口推移と世帯数推移



考察 賃貸市場の将来性

年間1万戸を超える物件供給が県内でさかんに行われていた30年前、当時の建物は老朽化が進み、今では市場にある65%以上が防災上の観点からも、少なくとも10年以内には市場性を減失します。また近年では世帯数の増加に反して新築物件の供給は少なく、賃貸住宅の需要が高まっているのに関わらず供給が追いついていない状況です。



土地の魅力を 引き出した 実例紹介

※写真は 2016/3 ～ 2023/8 にチンタイバンクが
コンサルティングした案件の一部です。



借地で活かす、資産形成 フレンテ泉

【敷地 945.26 m² / 延べ床 491.77 m²】

小諸市
鉄骨造 3 階建 1R | 1LDK・全 15 戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

資産形成として新たに建築した賃貸住宅。ご親族様の遊休地を借地として契約することでお互いにメリットをもたらすことが可能になりました。3 階建て特有のスマートな先進さ、多彩な 1LDK の間取りを揃えることで他物件との差別化にも成功しています。



オーナー様の声

親族同士、大変満足しております。清潔感溢れる内装は入居者様にも気に入っていただけたと思います。



収益と税対策を両立する成功法則 クレーレ五加

【敷地 619.00 m² / 延べ床 391.75 m²】

千曲市
鉄骨造 3 階建 1LDK・全 9 戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

千曲駅から徒歩 10 分ほどにあるオーナー様の土地、しばらく休耕地となっていました。先祖代々続く思い出の土地を将来に残せる資産として活用するために賃貸住宅を建てることを決意されました。明るい外装や収納力の高い間取りは若い入居者様から好まれています。



オーナー様の声

新築の話から入居者募集、管理業務まで熱心に動いていただきました。今も安心してお任せしています。



before

旧A棟 外観・内観



旧B棟 外観・内観



資産価値、最大化

コーポサウスウッズ A・B

【敷地 893.25 m² / 延べ床 375.80 m²】※

※2棟あわせの面積

上伊那郡箕輪町

鉄骨造 2階建 A棟 1LDK・全4戸 B棟 1LDK・全4戸

施工会社 / 大和ハウス工業(株)

建て替えにより老朽化に伴う不動産価値の低下や設備維持費の負担増加、稼働率低下など、様々な問題を一気に解消。資産価値の最大化に向けてオーナー様が培ったノウハウを活かし、所有するアパートは今後も順次建て替えされる予定です。



老朽化した空き家の建替え

カサベルデ

【敷地 294.66 m² / 延べ床 139.18 m²】

長野市

鉄骨造 2階建 1LDK・全4戸

施工会社 / セキスイハイム信越(株)

親御様から受け継いだ大切な資産を次世代へと守るために実家を取り壊し、賃貸住宅へ建て替えられました。アパートには再塗装不要の磁器タイル外壁やステンレス屋根を採用することでメンテナンスにかかわる手間や費用を抑え、美しさを長く保ちます。



オーナー様の声

家族の将来のため資産づくりについて日々考えておりました。賃貸住宅なら、代々の土地を安心して引き継ぐこともできそうです。



入居者満足度を重視

ダンドリオン宇木C・D・E 【敷地 603.9㎡ / 延べ床 305.71㎡】※

長野市
木造2階建 4LDK・全3棟
施工会社 / ㈱秀光ビルド

築40年超の平屋と畑が広がる土地を入居者の笑顔があふれる憩いの場に。近隣エリアのファミリー需要が上昇していた状況を踏まえ専有面積100㎡以上の大型貸家を建築。希少性の高い物件は、相場よりどれだけ高い賃料で市場に出せるかを見極めることが重要です。



オーナー様の声

建築会社にはない入居者目線の提案をしていただきました。賃貸経営は建てたあとが本番ですが、おかげさまで貸家5棟満室です。



意匠美と性能が溶け合う住まい

Feliz House AK 【敷地 595.68㎡ / 延べ床 276.17㎡】

小諸市
鉄骨造2階建 1LDK・全6戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

ワイドタイプの洗面化粧台や各所の備え付け棚により周辺物件よりもワンランク上の賃貸住宅が完成。地域性を的確に捉えた競争力の高いハイクレードな賃貸住宅の経営は、人材不要で安定収益が継続する新しい時代に適した副業です。



オーナー様の声

エリアの市場調査や動向予測をしていただいたおかげで、手間のかからない安定した副業を得ることができました。



憧れの暮らしを叶える住空間

コンフォートピア南松本 【敷地 1665.4 m² / 延べ床 1650.09 m²】

松本市
鉄筋コンクリート造 5 階建 1K | 1LDK | 2LDK・全 35 戸
施工会社 / (株)ヤマウラ

JR の線路近くにテナントを所有されていましたが、県による拡張事業が進み、代替地を取得。将来的にはご息様が経営に携わることも視野にいれ法人を設立しました。都会的な外観美、上質な住空間が印象的なコンフォートピアシリーズとして人気を集めています。



ご息様へ安心して引き継いでいただくために周辺エリアの市場調査や動向予測を入念に行い、募集後は即満室とすることができました。



本業を支える次世代の副業

VIENTO COURT SAKANOUÉ 【敷地 673.77 m² / 延べ床 287.30 m²】

小諸市
鉄骨造 2 階建 1LDK・全 8 戸
施工会社 / セキスイハイム信越(株)

本業の資材置き場に利用していた土地の収益性や資産価値を見直し、様々な活用方法を検討。節税効果に期待ができ、経営を守る力強い支えとしても活躍できる賃貸住宅を選択いただきました。入居者の住み心地を第一に考えた魅力ある 1 棟です。



最新の設備や機能を取り入れていただいたおかげで、周辺に比べ高い家賃設定でも満室が続く人気物件になりました。

■多様化するニーズに対応



ウェストバレーM

【敷地 814.00 m² / 延べ床 360.38 m²】

南箕輪村 鉄骨造2階建 1K | 1LDK・全12戸
施工会社 / セキスイハイム信越(株)

独自のマーケティングリサーチにより周辺のニーズを把握。不足していた単身向けに2種類の間取りを提供し多様化する入居者のライフスタイルにも応えます。

■堅実に資産を増やす最善策



Primroze A棟・B棟

【敷地 2077.19 m² / 延べ床 860.61 m²】※2棟あわせの広さ

伊那市 鉄骨造2階建 A棟1LDK・全8戸 B棟2LDK・全8戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

この新たな投資を足がかりに、すでに所有していたアパート・貸家の建て替えを計画中です。ご子息様への相続に向けて最善の方法で資産形成を進められています。

■空室が満室に代わる建て替え



アップルハイム南堀

【敷地 784.74 m² / 延べ床 339.34 m²】

長野市 鉄骨造2階建 1R | 1K | 1LDK・全10戸
施工会社 / セキスイハイム信越(株)

老朽化が進み稼働率の減少に苦慮される折、建て替えにより単身からのニーズが再び活気づき高い入居率と安定した経営を維持されています。

■狙い目を絞り入居者を惹きつける



ヴィラ ナタール

Villa natale

【敷地 528.75 m² / 延べ床 334.80 m²】

松本市 鉄骨造3階建 1R | 1K・全9戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

遊休地となっていた自宅横の土地でしたが、法人からの需要が拡大していることに着目。耐久性・美観性をそなえた趣のある賃貸住宅は入居者からも愛されています。

■子供が喜ぶ富動産



ボヌール・M

【敷地 264.65 m² / 延べ床 148.33 m²】

長野市 鉄骨造2階建 1R・全4戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

古いアパートを相続予定のお子様からの相談でお母さまを交えて運用を検討。修繕費と建替えを比べたうえで建替を選択。遊び心ある内装は家賃以上の満足感を感じ入居者の心をつかみます。

■柔軟な発想で収益向上



ヴァンベール千曲

【敷地 762.60 m² / 延べ床 404.48 m²】

上田市 鉄骨造2階建 1LDK・全12戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

貸家2棟の老朽化による建て替えです。敷地を余すことなく収益へと繋げるために戸数の多いアパートに変更。近隣の土地を購入することで世帯数分の駐車場も確保しています。

■年を経ても色あせない賃貸経営



グレイス 夕映

【敷地 1107.78 m² / 延べ床 445.94 m²】

池田町 鉄骨造2階建 1LDK・全10戸
施工会社 / セキスイハイム信越(株)

相続した農地の転用事例です。防犯カメラやカードキーなど人気の防犯設備を備え今後30年以上にわたる長期安定経営を目指します。

■既存物件の問題も解消



サン・ルミエール

【敷地 925.13 m² / 延べ床 293.83 m²】

上田市 鉄骨造2階建 1LDK | 2LDK 全6戸
施工会社 / 大和ハウス工業(株)

貸していた畑と駐車場不足が問題であった所有する2つのアパート。そこで、繋がっていた畑にまずはアパートを建築、同時に駐車場の増設を行うことで既存物件の問題まで解決出来ました。

企画開発本部



中南信管理課 〒399-0701 長野県塩尻市広丘吉田1044-2 tel:0263-85-1717 fax:0263-85-1718
東北信管理課 〒388-8007 長野県長野市篠ノ井布施高田407-8 tel:026-292-8787 fax:026-292-8789

<https://www.chintaibank.jp>