

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

14

VOL



☆今月の注目ポイント☆
民法大改正・2020年4月施行
賃貸借契約にかかわる4つのポイント

★今月の特集★

特集 1 お世話になります
管理物件入居率地域1番を目指して

特集 2 今月のトピックス
賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

Presented by



有限会社 三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索



お世話になります

お世話になっております。

「令和」が幕開けいたしました。
心よりお慶び申し上げますとともに、皆様にとって幸多い時代となりますことをお祈り申し上げます。
いつもお引き立てを賜り、まことにありがとうございます。

さて、まるで大みそかを迎えるように「平成」という時代を惜しみ、お正月が来たかのような「令和」の幕開けでみんなの期待は高まるばかりです。
大型連休、改元カウントダウン、改元に伴うイベントなど日本中で盛り上がっていました。

特に新天皇陛下の即位を祝う一般参賀のテレビ中継を視聴した時など、このところ薄れかけていたような思いがしていた日本人の一体感というか団結力を垣間見たような気がしました。

弊社のGW休暇は毎年定休日を挟んで3連日と決まっておりますが、今回は、世間一般10連休ということもあり、4月30日～5月3日までの4連休とさせていただきます。
「令和」のスタートに当り社員一同、休養十分です。
たくさんのお部屋を決めて新しい時代を迎えたいと思っております！

令和の時代も、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

▼「by my desk」
令和元年5月5日



(有)三枝商事
代表 三枝 信之



空室対策の紹介

物件をお持ちの賃貸オーナー様に置かれましては、空室対策が課題かと思われます。
一口に空室対策といっても方法は様々あり、必ずしも費用と効果が見合っていると限らないのが実情です。
そんな中今回は、10万円以下で出来る空室対策を紹介したいと思います。
気になる項目がございましたら、ぜひご相談いただければと思います。

①Wi-Fi設置

賃貸住宅新聞の「設備ランキング」でも一位を取り続けていますが、インターネット無料は人気があります。



共用部にWi-Fiを設置し一棟丸ごとネット環境!

- ～対象物件の目安～
- ・壁材サイディングやALC
- ・3階建以下
- ・1部屋40㎡以下

- 共用部設置で入室いらず
- 設置工事は一日で完了
- 低コストで導入できる

低コストで導入可能

物件の規模に合わせた導入が可能となし、工事共用品部分だけの簡単なもので、初期費用を抑えてサービスが始められます。

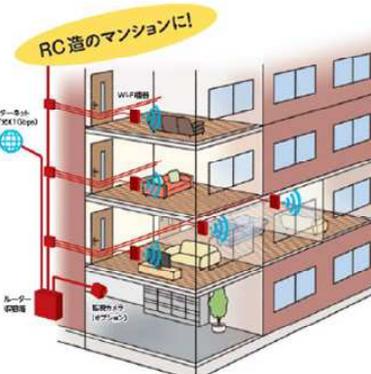
工事は1日で完了! すぐに開通

Wi-Fi工事は、外壁に機器を取り付けるだけなので、工事は1日で完了し、早明に開通させることができます。
※インターネット回線業者の工事の都合により、開通日にまたがる場合があります。

お部屋専用にWi-Fiを設置!

- ～対象物件の目安～
- ・基本的にどのような物件でもOK
- ・鉄筋コンクリート造
- ・4階建て以上
- ・1部屋40㎡を超える広さ

- 広いお部屋でも利用できる
- 有線でネット接続できる
- 据置型・埋込型を選べる



据置型



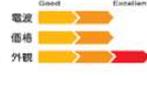
電波が強く、価格もお手頃。壁掛か卓上設置用です。



埋込型



外観を重視し、壁の中にWi-Fiを埋め込みます。



空室対策の紹介

②排水管洗浄

目に見えないところですが、詰まりや異臭防止に役立つため、重要な内容です。



③消防点検

もし火災が発生し、未設置又は機器の故障が原因で怪我や死亡が発生した場合、管理会社（オーナー様）が民事上の損害賠償責任を問われます。



火災警報器の耐用年数は**10年**

一般社団法人 日本火災報知機工業会
Japan Fire Alarms Manufacturer's Association, General Incorporated Association

一般社団法人 日本火災報知機工業会のホームページで、10年を目安に交換を推奨されています



住宅用火災警報器は、**10年**を目安に交換をおすすめします!

④室内プレート交換

小さいところですが、室内プレート交換だけで築古感が薄れます。

Before



After



⑤防犯カメラ設置

意外かもしれませんが、防犯カメラのニーズはあります。

セキュリティ意識は高まっている傾向にあるため、オートロックはつけられなくても防犯カメラがあれば入居者に対して安心感を訴求することができます。





賃貸管理部
二宮秀一

特定技能導入による在留外国人の増加！ 低入居率時代の救世主となりうるか？

2019年4月より、在留資格「特定技能」が導入されました。新しい在留資格で、深刻な人手不足と認められた14の業種に、外国人の就労が解禁されました。制度が始まったばかりで、まだ整備しなければいけない問題は多くありますが、賃貸住宅のオーナーにとっては、低入居率時代の救世主になりうる存在として、現実的に考えて頂ければと思います。

14業種とは①建設業、②造船・舶用工業、③自動車整備業、④航空業、⑤宿泊業、⑥介護、⑦ビルクリーニング、⑧農業、⑨漁業、⑩飲食料品製造業、⑪外食業、⑫素形材産業、⑬産業機械製造業、⑭電気電子情報関連産業になります。これらの業界での仕事は単純労働を含んでいるため、これまで外国人が行うことはできませんでしたが、昨今の少子高齢化の影響が深刻で、このままでは業界そのものが立ち行かなくなることから、外国人労働者を受け入れることとなりました。2017年末の外国人労働者数は全国で128万人でしたが、現在政府主導で、これら特定技能外国人などを含め2025年には+50万人増計画があります。2018年末の在留外国人の総人口は約250万人、昨年対比増加率は7.5%まで上がってきています。確実に人口増が予測されるため、賃貸住宅への入居は増えていくと考えられています。

【外国人賃貸の実情は？】

では在留外国人の部屋探し事情はどうでしょうか。多くの在留外国人は民間の賃貸住宅を求め、住まい探しを始めますが、そこには大きな壁があります。

法務省が2017年に公表した「外国人住民調査報告書」によると、日本で住まいを探したことがある外国人約2000人のうち、約4割にあたる39.3%が「外国人であることを理由に入居を断られた経験がある」と答えています。「外国人お断りと書かれた物件資料を見たのであきらめた」という回答が26.8%、「日本人の保証人がいないことを理由に入居を断られた」が41.2%でした。これが在留外国人の部屋探し実情のようです。

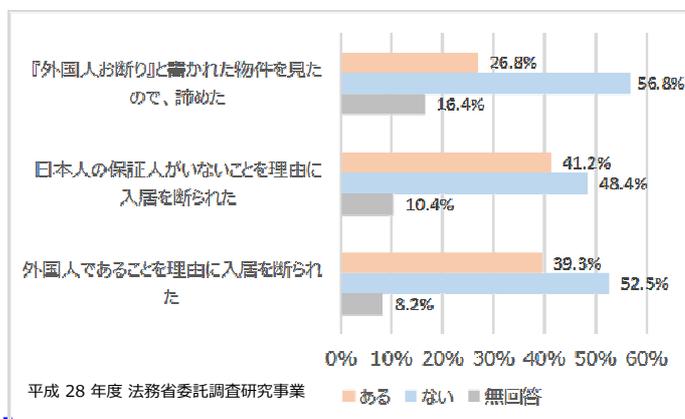
我が国における外国人労働者数の推移



【外国人賃貸を受け入れ入居率を上げるためには？】

外国人賃貸を進めるにあたっては、事前に対応策を考えておくことは重要です。現在、不動産会社では、積極的に外国人専用の保証会社を活用しています。母国での保証人確保、属性確認を代行してくれます。さらに早期解約金、原状回復費用、更新料、家賃に至るまでの滞納保証プランもあります。また外国語のコールセンターも複数できてきました。言葉の壁は大きいですが、必要なコミュニケーションを代行したり、翻訳したりするサービスが整ってきています。翻訳サービスのついたアプリやソフトを活用する場面も多くなってきました。オーナー様が最も気にされているのは、生活習慣やルールを知らなくてトラブルになるのではと感じている点ではないでしょうか？正直、これは文化の違いからくるものですから、入居時に最低限のルールブックなどによる説明と理解が必要です。日本人も海外に行けば全く違う文化から戸惑うことと同じです。相手を理解する事が重要です。

日本では久しぶりに経験する、人口増（急増する在留外国人）ですので、空室が増える賃貸業界にとっては、絶好の機会ととらえ、準備と心構えをもって推進していきましょう。



空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一



株船井総合研究所
賃貸支援部
上席コンサルタント
松井 哲也

民法大改正・2020年4月施行 賃貸借契約にかかわる4つのポイント

現在の民法は、1896年（明治29年）に制定されたものですが、債権関係の規定について、およそ120年ぶりの大改正となる民法改正法が公布され、約200項目の見直しがありますが、いよいよ施工（2020年4月）まで1年をきりました。今回はその準備として、賃貸借契約にかかわる4つのポイントを整理したいと思います。

民法改正による賃貸借契約への影響として考えられるポイントは以下の4つです。

①敷金および原状回復のルール

賃貸借の終了時に家主は敷金から未払い賃料などを差し引いた額を返金しなければならないと明記されます。借主は原状回復の義務を負うが、通常の生活で生じた傷や経年劣化については修繕費を負担する義務はないとしています。例えば、冷蔵庫裏面のクロスがやけるなどの普通に使用して汚れるようないわゆる通常損耗については、経年劣化で貸主負担です。しかし、冷蔵庫下の水漏れ放置による床の損傷等は借主負担です。

②連帯保証人の保護に関するルール

「連帯保証人が個人である場合に「極度額」を書面で合意しないと連帯保証契約は無効になる」ということになっています。現在の賃貸借契約では、ほとんどの契約が極度額を決めていませんので、連帯保証契約は無効になってしまう恐れがあります。民法改正の時期はまだ確定していませんが、今後は賃貸借契約に連帯保証人の極度額を記載する形が増えていくのは間違いありません。ただ、極度額を明示すると、連帯保証人を嫌がる方も増えることが予想され、保証会社の利用が増える可能性があります。

③建物の修繕に関するルール

賃借している物件の修繕について、今までの民法では賃貸人に修繕義務があることが明示されているだけでした。改正後の民法では、借借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや急迫の事情があるときには、修繕をする権利があることが明文化されました。これは借主に有利な変更ですので、逆に貸主側が注意したい変更です。

④賃借物の一部滅失、その他の使用収益の不能による賃料の減額に関するルール

現行では、お部屋が一部使えない場合に賃料減額請求ができるという定めでしたが、改正民法では、「当然減額される」という内容に変更になります。

例えば、「地震でエレベーターが壊れてしまい、1週間使えない。しかし、お部屋は15階にあるため、とても階段では上り下りができない」となると、その分の賃料を減額することが当然に認めることになります。また、先ほどのエレベーターの事例のように滅失とまではいかなくとも、お部屋が使えない（使用収益ができない）事例も、減額の対象になります。

猛暑でエアコンが壊れたが、エアコン修理業者の手配が混んでいて、修繕するまでに時間がかかった場合なども対象になるといわれており、影響は大きくなることが予想されます。

■		■	
賃貸借の目的物		賃貸借の目的物	
1. 賃貸借の目的物	2. 賃料	1. 賃貸借の目的物	2. 賃料
3. 保証人	4. 借主	3. 保証人	4. 借主
5. 借主	6. 借主	5. 借主	6. 借主
7. 借主	8. 借主	7. 借主	8. 借主
9. 借主	10. 借主	9. 借主	10. 借主
11. 借主	12. 借主	11. 借主	12. 借主
13. 借主	14. 借主	13. 借主	14. 借主
15. 借主	16. 借主	15. 借主	16. 借主
17. 借主	18. 借主	17. 借主	18. 借主
19. 借主	20. 借主	19. 借主	20. 借主
21. 借主	22. 借主	21. 借主	22. 借主
23. 借主	24. 借主	23. 借主	24. 借主
25. 借主	26. 借主	25. 借主	26. 借主
27. 借主	28. 借主	27. 借主	28. 借主
29. 借主	30. 借主	29. 借主	30. 借主
31. 借主	32. 借主	31. 借主	32. 借主
33. 借主	34. 借主	33. 借主	34. 借主
35. 借主	36. 借主	35. 借主	36. 借主
37. 借主	38. 借主	37. 借主	38. 借主
39. 借主	40. 借主	39. 借主	40. 借主
41. 借主	42. 借主	41. 借主	42. 借主
43. 借主	44. 借主	43. 借主	44. 借主
45. 借主	46. 借主	45. 借主	46. 借主
47. 借主	48. 借主	47. 借主	48. 借主
49. 借主	50. 借主	49. 借主	50. 借主
51. 借主	52. 借主	51. 借主	52. 借主
53. 借主	54. 借主	53. 借主	54. 借主
55. 借主	56. 借主	55. 借主	56. 借主
57. 借主	58. 借主	57. 借主	58. 借主
59. 借主	60. 借主	59. 借主	60. 借主
61. 借主	62. 借主	61. 借主	62. 借主
63. 借主	64. 借主	63. 借主	64. 借主
65. 借主	66. 借主	65. 借主	66. 借主
67. 借主	68. 借主	67. 借主	68. 借主
69. 借主	70. 借主	69. 借主	70. 借主
71. 借主	72. 借主	71. 借主	72. 借主
73. 借主	74. 借主	73. 借主	74. 借主
75. 借主	76. 借主	75. 借主	76. 借主
77. 借主	78. 借主	77. 借主	78. 借主
79. 借主	80. 借主	79. 借主	80. 借主
81. 借主	82. 借主	81. 借主	82. 借主
83. 借主	84. 借主	83. 借主	84. 借主
85. 借主	86. 借主	85. 借主	86. 借主
87. 借主	88. 借主	87. 借主	88. 借主
89. 借主	90. 借主	89. 借主	90. 借主
91. 借主	92. 借主	91. 借主	92. 借主
93. 借主	94. 借主	93. 借主	94. 借主
95. 借主	96. 借主	95. 借主	96. 借主
97. 借主	98. 借主	97. 借主	98. 借主
99. 借主	100. 借主	99. 借主	100. 借主

**Q. アパートを相続したばかりです。
全国的に大手のメーカーでサブリースしているのですが、
どんなポイントに気を付ければよいでしょうか？**

A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと確認しましょう。

契約内容を把握し今後の経営に備えていくことが重要です

昨今、サブリースに対してのマイナスな報道が多くありますが、不必要に怖がらず、まずは現状の経営をきちんと把握することから始めましょう。

ポイント① まず、契約当時の書類、その後の更新した書類などを確認する。

はじめに大事になるのが、引き継いだ契約がどんな内容だったかをきちんと把握しておくことです。そのうえで契約当時の書類や、その後の契約変更などの書類を確認できる状態にしておくことをお勧めします。



ポイント② 今後の経営がどうなるか、整理する。

今後の経営で最も大事なことは、収入がどれだけ残るかを推測し、対策を打っていくことです。そうはいつでも先のことはなかなかわかりませんから、どんな契約内容かで判断することが大事です。主に見ておきたいのは以下の3つです。

- ① 賃料減額がどのタイミングで起こるか（起こりそうか）
 - ② 空室時の賃料の免責
 - ③ 修繕契約内容（対象の工事とそうでない工事内容、費用の目安など）
- 将来に渡って安心できる・収入が確保できる内容かどうかを判断しましょう。

ポイント③ 専門家に相談する

そうはいつでも、「ご自身の経営を今後どうしていけばいいか」、「今の収入で大丈夫なのか」、「契約内容が細かくてそうはいつでもどこがポイントになるかいまいちわかりづらい」など気になるところあると思います。**気になる方は無料でご対応しますので気軽にお問い合わせください。**



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729 担当：二宮秀一

「相続に備えてご所有物件の見直しをしましょう！」



子供のために少しでも資産を残してあげたい！そんなオーナー様の気持ちが伝わっていないケースも多いのではないでしょうか？二代目オーナーは「いない、煩わしい、よくわからない」後ろ向きにとらえているケースもあります。次の代に上手に承継するために、「上手な資産引継ぎのポイント」をお伝えします。

2代目オーナーの声

- ▶ 借入金の返済が返しきれぬのか心配・・・
- ▶ 空室が増えてきて、将来もうまく経営できるのか、対策もわからない
- ▶ 引き継いでから、突然の修繕工事で費用が必要になって困った
- ▶ 建物が古くなっていく中で、賃貸経営の将来が見えない
- ▶ 入居者の問い合わせやクレームなど、自分自身が仕事をしているので対応ができない



資産を円満に引き継ぐための具体策・見直しをしましょう！

募集

賃料が適正か、新築時と相場が変わっていないか？
空室期間が以前と比べて長くなっていないか？

建物

大規模修繕計画はできているか？そのための費用は用意できているか？
日ごろのメンテナンスで出費を抑えることも可能。

設備

入居者のライフスタイルに合ったリフォームになっているか？
建築時から1度も変えていない設備は一通りチェックしましょう。

管理

2代目との面識・信頼関係があるか？橋渡しができているか？
引き継いでいくためのサポート体制をつくりましょう。

保険

建築当時の契約内容よりも保険商品が“進化”しているケースもあります。
契約内容やほかの保険をチェック！

ご所有不動産の把握、改善ポイントのほかに、建物の老朽化が進んでいる場合、建て替えや売却、賃貸経営が煩わしい場合は売却や管理会社のサポート体制を強化するなどの対策を行う必要があります。次世代に引き継ぐ前に、上手な対策のサポートでお困りの場合はぜひ弊社までお問い合わせください。

店舗紹介



有限会社 三枝商事

私たちは不動産を通じて
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております!



三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Yosikazu



二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美
Kubota Mayumi



田谷 まみ子
Taya Mamiko



小林 優子
Kobayashi Yuko



酒井 慎介
Sakai Shinsuke

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください!

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局 担当:二宮秀一
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索