

“賃貸オーナーさまのためのお役立ち情報誌”

光陽満室新聞

2019年5月号

管理物件戸数

2,020戸

2019年4月末現在

平成

令和

今月の注目ポイント：特定技能導入による在留外国人の増加
民法大改正 賃貸借契約に関わる4つのポイント

光陽興産 株式会社

高岡市京田619

国土交通大臣(3)第7473号



**KOYO
KOUSAN**
KOYO MAKES YOU IMAGINE

光陽興産

検索

~今月の主な内容~

- P,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 今月のトピックス①
- P,2 今月のトピックス②
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 ソリューションコーナー

お世話になります

夢を持ち、夢を実現できる会社に

新緑の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。
日頃は大変お世話になっております。

いよいよ平成の時代に幕を閉じ、令和という新しい時代を迎えました。初の10連休となったゴールデンウィークもあっという間に過ぎていきましたが、オーナーの皆さまはいかがお過ごしでしょうか。私も、近場ではありますが久しぶりに家族と下呂温泉に宿泊し、心身ともにリフレッシュしてきました。英気を養い、連休明けから新たな気持ちでスタートを切っています。



話は変わりますが、先月24日、弊社にとって最重要行事である「経営計画発表会」を執り行いました。会社の方針、長期的な事業構想を記した新しい経営計画が社長から発表されました。昨年の過ちを正し、お客様に愛され支持される会社を実現するために、数字による目標と方針を明確にし、何をしなければならぬか、また、何をすればいいかかを社員全員で共有するための行事です。光陽興産で働く社員が夢を持ち、夢を実現できるよう、私自身が先頭に立って汗をかき、働いてまいります。

取締役営業本部長 米納 克彦

入居率地域1番を目指して

人気設備の「エアコン」買い替え時期はいつ？

賃貸物件の必須設備といえる「エアコン」ですが、もう間もなくエアコンが欠かせない季節がやってきます。毎年、夏になると「エアコンの効きが悪い」「エアコンから水が漏れてきた」という入居者からの問い合わせが増えますが、対応を迫られたことのあるオーナー様も多くいらっしゃるのではないでしょうか。特に、真夏のエアコン故障は入居者の熱中症などにも繋がりがねず、迅速な対応が必要です。



【エアコンの寿命は？】

故障後の対応は手間もかかり、入居者の心象も悪くしてしまうため、理想は「壊れる前に交換」ですが、そもそもエアコンの寿命は何年なのでしょう？

エアコン本体の保証期間は1年と短い場合がほとんどですが、メーカーごとに故障した時に修理するために必要な「性能部品」の最低保有期間が定められています。部品にもよりますが、大体5～10年となっており、この保有期間を過ぎると修理対応ができなくなってしまいます。

また、内閣府の消費動向調査「主要耐久消費財の買替え状況の推移」によると、エアコンを買い替えるまでの平均使用期間は13.6年、うち65.2%が故障により買い替えているそうです。（2017年3月データ）

住宅設備の寿命を知り、完全に故障する前に修理や交換をしていれば、トラブル自体を減らし、入居者の満足度を上げることができます。上記調査でもあるように、家電製品は故障してから交換する人が多いですが、エアコンがよく売れる夏や冬にはお店の在庫が切れがちです。ぜひ空室となったタイミングで、正常に動くかどうか点検することをおすすめします。

今月のトピックス①

第42期経営計画発表会を開催しました

4月24日（水）、昨年続き2回目となる「第42期経営計画発表会」をANAクラウンプラザホテルで行いました。

第1部は経営理念の唱和から始まり、今期より新たに優秀な社員や事業部の発表と表彰を行いました。記念すべき第1回の社長賞は、今年創業15年を迎えるスーパー銭湯「陽だまりの湯」南部支配人が受賞、優秀事業部賞は、ゴルフ練習場「ベイウエスト」が選ばれました。

その後、新たな経営計画書をもとに、長期事業構想、会社方針が発表されました。



第1部の厳粛な雰囲気とは打って変わり、第2部は食事をいただきながら、社員による余興、来賓も参加されての早食いゲーム等で楽しいひと時を過ごすことができました。



歓喜の涙を流した人、それとは逆に悔しい思いをした人、思いはさまざまですが、それぞれが今年一年のさらなる飛躍と成長を誓う経営計画発表会となりました。

今月のトピックス②

ニュータウン嬉野 北日本新聞住宅展を開催しました♪

4月6日～28日までの計8日間にわたり、弊社が株式会社ロクショウと業務代行を行っている富山市下飯野「ニュータウン嬉野」区画整理事業の住宅展を開催しました。



ハウスメーカー全17社17棟の最新住宅が勢揃いし、期間中は大勢のお客様で賑わいました。「ニュータウン嬉野」は、あいの風とやま鉄道 東富山駅からほど近く、富山市に初出店の大型スーパーやドラッグストア、コンビニ、衣料店なども隣接する全60区画の複合大型分譲地です。済生会富山病院もすぐ近くにあり、利便性と安心を兼ね備えた新しい街が誕生しました。

分譲地は好評販売中です！ 土地をお探しの方、お知り合いの方にご紹介頂ける方がいらっしゃいましたら、ぜひお気軽にお問合わせ下さいませ。



富山店 管理営業
植竹 伸明

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。新しい在留資格として、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。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の実情のようです。

【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、不動産管理会社では、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。

【ご相談・お問合せ】 オーナーさま管理ご相談窓口
高岡店：林 富山店：植竹

民法大改正・2020年4月施工 賃貸借契約に関わる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ってい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、影響は大きくなるのが予想されます。

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のでしょうか？

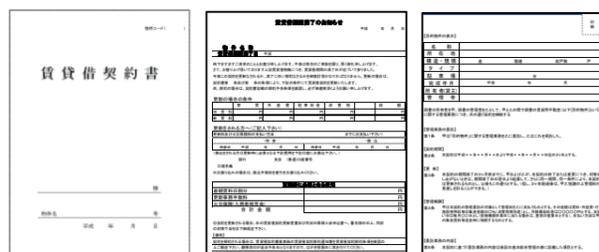
A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと確認しましょう

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、サブリースに対する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。そうはいつて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

そうはいつても、「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て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。**



不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
 高岡店：林 富山店：植竹

「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のでしょうか？二代目オーナーは「知らない、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

不動産のことならお任せください！
私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！

高岡店



〒933-0874
高岡市京田619
TEL : 0766-25-1110
FAX : 0766-25-1119

富山店



〒930-0887
富山市五福8区3548-14
TEL : 076-444-9988
FAX : 076-444-9977

営業時間 09:30~18:00

定休日 水曜日

光陽興産はお客様の資産運用のために
専門スタッフ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

お問合せ先：光陽満室新聞事務局
TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977
MAIL : info@koyo-f.jp