

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2019年5月号～



管理運営物件入居率

95.7%

2019年4月末現在

**在留外国人の増加は低入居率時代の救世主となりうるか？
2020年4月民法大改正！賃貸借契約にかかわる4つのポイント**

Presented by

SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索

～今月の主な内容～

ご挨拶

今月の特選物件

賃貸管理コーナー

業界ニュース

相続相談コーナー

ソリューションコーナー

[サッとくらせる♪さくらす]

会社紹介

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券事業、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件

物件名 : ルイズチクシノ

住 所 : 筑紫野市上古賀4-8-25

土 地 : 934.56㎡（282.70坪）

建 物 : 鉄筋コンクリート造6階建

2019年2月築

間取り : 1LDK × 23戸

駐車場 : 23台

（普通車19台・軽4台）

年間収入 : 17,740,000円（満室想定）

売却価格 : 320,000,000円

利回り : 5.54%

コメント : 2019年2月築の新築です！

イオンモール筑紫野近いです！



売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田



不動産鑑定士
井上 慶一

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、これまでは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。

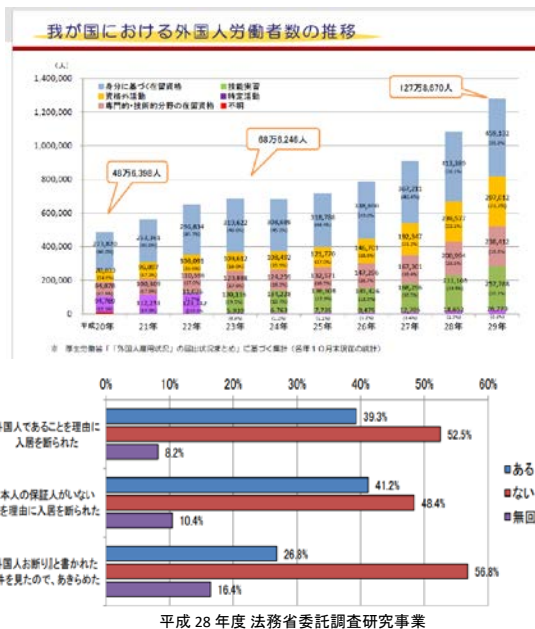
法務省が2017年に公表した「外国人住民調査報告書」によると、日本で住まいを探したことがある外国人約2000人のうち、約4割にあたる39.3%が「外国人であることを理由に入居を断られた経験がある」と答えています。「外国人お断りと書かれた物件資料を見たのであきらめた」という回答が26.8%、「日本人の保証人がいないことを理由に入居を断られた」が41.2%でした。これが在留外国人の部屋探し実情のようです。

【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。



空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田



不動産鑑定士
井上 慶一

民法大改正・2020年4月施工 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、賃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。

賃貸住宅標準契約書		賃貸住宅標準契約書	
第1条 賃貸物件の目的	第1条 賃貸物件の目的	第1条 賃貸物件の目的	第1条 賃貸物件の目的
第2条 賃料	第2条 賃料	第2条 賃料	第2条 賃料
第3条 敷金	第3条 敷金	第3条 敷金	第3条 敷金
第4条 保証人	第4条 保証人	第4条 保証人	第4条 保証人
第5条 修繕	第5条 修繕	第5条 修繕	第5条 修繕
第6条 滅失・使用収益の不能	第6条 滅失・使用収益の不能	第6条 滅失・使用収益の不能	第6条 滅失・使用収益の不能
第7条 解約	第7条 解約	第7条 解約	第7条 解約
第8条 雑費	第8条 雑費	第8条 雑費	第8条 雑費
第9条 禁止事項	第9条 禁止事項	第9条 禁止事項	第9条 禁止事項
第10条 雑則	第10条 雑則	第10条 雑則	第10条 雑則

**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？**

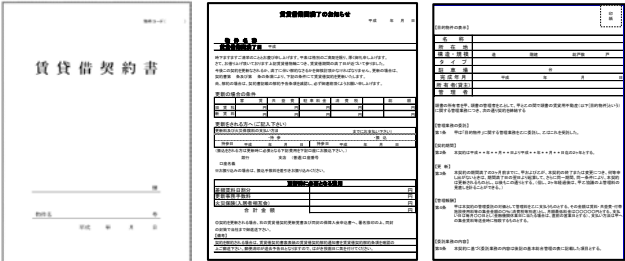
A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと確認しましょう。

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。そうはいっ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

そうはいっても、「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っ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。



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 092-737-8588 担当：宮崎・村田

ソリューションコーナー

「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「いらない、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。



サツとくらせる♪

さくらす

マンスリー事業を立ち上げました！

管理・サービスはお任せください！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



マンスリーに関する
お問い合わせは

WEBサイトからも
お問合せが可能です



サツとくらせる♪

さくらす

TEL 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F
株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：河野 武英

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>

会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【住所】

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

【TEL】

092-737-8588

092-737-8522

営業時間 9:30～18:00

定休日 土日祝日



アパマンショップ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1088

営業時間 10:00～19:00

定休日 水曜日

●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: さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588