

”高崎エリアの賃貸オーナー様を応援するお役立ち情報誌”

メイクワン 通信

～2019年5月号～

入居率が**信頼の証**

管理運営物件入居率

94.28%

2019年4月末現在

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！
低入居率時代の救世主となりうるか？



(写真：こいのぼり祭り)

特集1 賃貸管理コーナー

業界ニュース・相続相談コーナー

特集2 不動産ソリューションコーナー

売却情報・不動産セミナー情報

株式会社 メイクワン
群馬県高崎市石原町1187-6

TEL : 027-325-0068

FAX : 027-325-0045

<http://www.make-1.jp/>

メイクワン 高崎

検索





取締役 本部長
堀口拓也

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？】

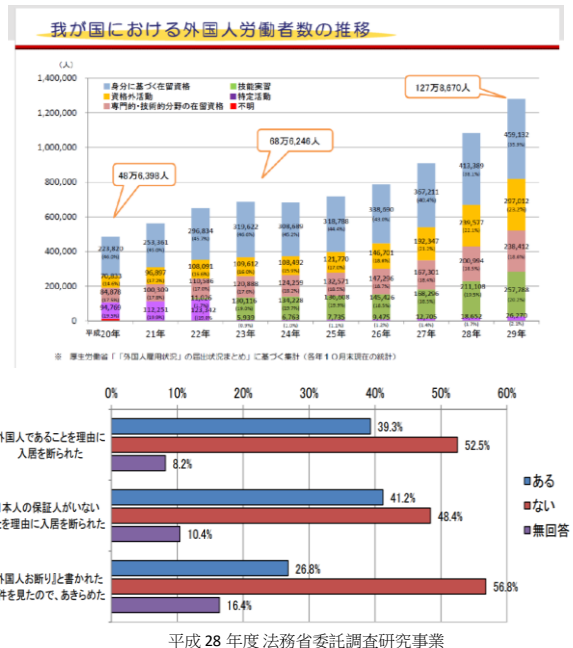
では在留外国人の部屋探し事情はどうでしょうか。多くの在留外国人は民間の賃貸住宅を求め、住まい探しを始めますが、そこには大きな壁があります。

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 0120-689-840

担当： 堀口（ほりぐち）



株船井総合研究所
不動産支援部
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。

賃貸住宅標準契約書		賃貸住宅標準契約書	
1. 賃貸借の目的	2. 賃貸借の期間	1. 賃貸借の目的	2. 賃貸借の期間
3. 賃料	4. 敷金	3. 賃料	4. 敷金
5. 修繕	6. 原状回復	5. 修繕	6. 原状回復
7. 保証人	8. 雑則	7. 保証人	8. 雑則
9. 契約の締結	10. 契約の締結	9. 契約の締結	10. 契約の締結

**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？**

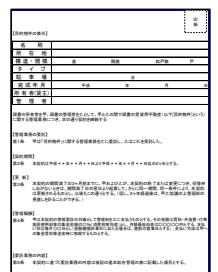
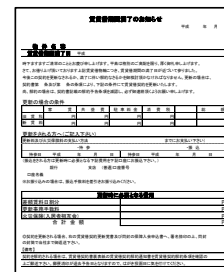
A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと確認しましょう。

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 0120-689-840 担当：堀口（ほりぐち）

不動産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。

売却情報

※価格変更や取引の有無の変動につきましてはご了承下さい。

購入・売却・資産整理・終活・相続 ご相談下さい！！

No.	種別	所在地	想定利回り	価格
1	一棟AP	高崎市鼻高町	16.90%	2,800万円
2	売店舗	高崎市飯塚町	13.91%	1,000万円
3	一棟AP	高崎市下小鳥町	11.54%	3,000万円
4	一棟AP	高崎市井野町	10.72%	3,600万円
5	一棟AP	高崎市山田町	9.73%	2,280万円

ご売却物件のご掲載依頼につきましてはお気軽にご相談下さい！



外壁診断等につきましても**無料**にて行っておりますのでお気軽にご相談下さい！





◆セミナー参加者特典◆ オーナーズランチ会 無料招待

※3回シリーズセミナーを全て受講した方

6.30(SUN) セミナー終了後 開催



◆普段なかなかお話をすることができない他の大家さんへ気軽にお話ができるチャンス！

◆個別相談だけでは時間が足りなかったという大家さんも弊社スタッフへたっぷり相談ができます！！

0120-689-840

(担当：吉澤)



住所：群馬県高崎市寄合町25-12 スタービル2F

参加無料

参加特典：セミナー終了後 豪華ランチ会へご招待



全国100人の大家さんから学ぶ！空室対策成功事例&失敗事例ご紹介！

満室実現

家賃収入が
アップする！

長期空室物件が
すぐ決まる！

即戦術

日時 2019年

6/30 (日)

【時間】9:30~11:30 (受付) 9:20~

会場

エースダイニング

〒370-0822 ※高崎駅より徒歩10分
群馬県高崎市寄合町25-12 スタービル2F



講演内容(全3回)

- 高崎市の賃貸市場動向 ●最新空室対策方法
- 家賃UP手法 ●税金対策方法
- 資産活用方法 ●相続対策 ●成功事例

ゲスト講師

株式会社船井総合研究所
賃貸支援部 シニアコンサルタント

青木 一将氏



船井総合研究所とは

本社は東京都千代田区丸の内。コンサルティング業界では、世界ではじめて株式公開(現在:東証1部大証1部上場)をした日本最大級のコンサルタント集団。地域一番店作りを、100業種6000社を超えるご支援先のサポートにあたっている。



参加
申込

お電話・FAXにてお申込みください！

TEL : 027-325-0068

FAX : 027-325-0045

今回のセミナーに参加が難しい、次回も参加したい方必見！空室対策勉強会

次回：2019年7月 満室にするための心得 最新の成功データ大公開

2019年8月 築20年以上の家賃収入大幅UP事例と取り組み

2019年9月 あなたの物件で考える将来の成功する賃貸経営計画と出口戦略

<問い合わせ> 株式会社メイクワン 〒370-0864 群馬県高崎市石原町1187-6

セミナー受付担当：堀口(ほりぐち)

参加者		TEL	
住所	〒	MAIL	@