

# CLEAR TH TIMES Vol.4

クレアタイムズ

■発行元 株式会社クレアスレント 0120-360-580  
〒105-0003 東京都港区西新橋2-39-3 SVAX西新橋ビルディング2F

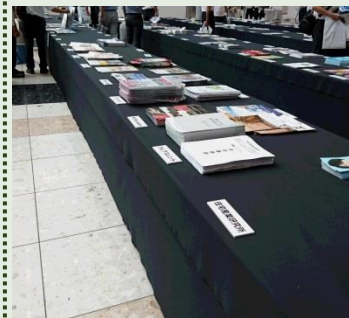
今月のメニュー  
1.賃貸住宅フェア出展  
2.民法改正のポイント  
3.新築マンション紹介  
4.老朽化物件の価値の維持  
5.クレアスレントニュース

## 賃貸住宅フェアに出展しました！

7月25日・26日に東京ビッグサイトで「賃貸住宅フェア」が開催されました。全国賃貸住宅新聞が主催としている大規模なイベントで、私も毎年足を運んでいます。当社は、会場内に設置されたカタログ展示コーナーにパンフレットを出展しました。2日間で200部のパンフレットを用意していましたが、お陰様で2日目の午前中にはなくなっていました。

### 不動産オーナー様と不動産業界で働く人の展示会

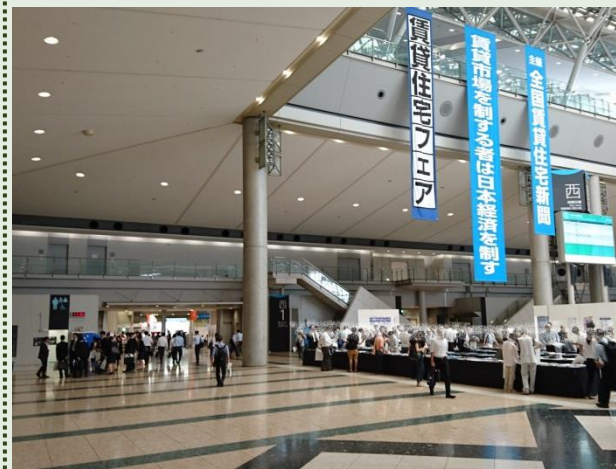
賃貸住宅フェアは、不動産業にかかわる多くの人が足を運ぶ一大イベントです。全国賃貸住宅新聞の調べによると、今年は19,348人の来場があったようです。事前予約が必要ですが、不動産業界で働く人だけでなく、オーナー様も来場している姿が見受けられました。入口を入ると、当社も出展したカタログ展示やパネル展示コーナーがあり、ブースを設置していない不動産業者もアピールをします。



出展したカタログ展示コーナー



フェア当日の東京ビッグサイト



その年のトレンドや新たな発見が見つかり、非常に楽しめます。

### 見どころ満載のセミナー

東京ビッグサイトの1階と2階にフロアが分かれ、テーマに沿ったセミナーが開催されています。相続・税金、リフォーム・リノベーション、法律・トラブル関連、資産運用、不動産投資といった興味をそそる内容がズラリと並びます。それぞれ講演をする会社や人も違い、多くの刺激を受けることができます。また、リフォームや住宅設備の会社も出展し、実際のものを見ることが出来ます。

### オーナー様による講演

今年の賃貸住宅フェアでは、実際に不動産経営をしているオーナー様の講演がありました。15名ほどの実際のオーナー様の生の声を聴くことが出来た貴重な2日間となりました。メインのトークライブでは、お笑い芸人のレッド吉田さんが、大家さんとして多くの体験談を語ったようです。余談ですが、レッド吉田さんはTVの撮影ですがクレアスレントにも来社されたことがあります！

## 物件価値の維持 ～収益アップの方法～

近年不動産価格は上昇を続けています。不動産投資をしてみたい、資産を増やしたいと思ってもなかなか購入することもできません。しかし、年月がたてば所有物件は少しずつ老朽化をしていきます。所有不動産との付き合い方、所有資産の価値の維持する方法をお伝えします。

### 新規設備投資で魅力アップ

年々築年数が経過していく所有物件はどのように価値を維持していくのでしょうか。方法の一つとして、リノベーションや新規設備投資があります。比較的安い金額で、かつ築浅物件に近い設備を導入することで、賃料を維持することが出来ます。

また、新築物件は賃料も高く、入居者の入れ替えが多くみられますが、築年数のたった中古物件は一度入居者が付くと比較的長いスパンで借りて頂ける傾向にあります。見た目の美しさはもちろん重要ですが、入居者目線の生活環境の整備を行うことで、オーナー様の安定収入に繋げることが出来ます。

### 事例：IHコンロ投入

1994年9月に完成した「菱和パレス新宿七丁目」というマンションの1室の事例です。

ちょうど築23年になるマンションの2階のお部屋です。築19年の2013年に電熱コンロからIHコンロに替えました。当時空室が続いていましたが、交換の影響で入居者が決まりました。また、エアコンも新品にし、お客様に喜ばれました。このお部屋は新築当時から今までずっと賃料は変わっていません。むしろ2015年に1,000円アップしています。



このように、物件価値の維持も様々な方法があります。大切な資産ですから、多くの皆さんに喜んで住んで頂きながら収益確保を狙いたいですね。これらはあくまで事例の一つですので、管理会社の担当者と相談するのも良いでしょう。

## クレアスレントニュース

### 一棟オーナー様からのお食事ご招待！

先日、当社へ管理変更して頂いたオーナー様より、当社の受託担当を含めた8名がお食事に誘って頂きました。ちょうど変更してから1年ですが、管理変更をしてから今までの1年間の賃貸収益が過去最大となり、管理会社変更をして本当に良かったとおっしゃって頂き、お食事の場を設けて頂きました。こういった関係を多くのオーナー様と築くことを当社は目指しています。

### 【編集後記】

第4回目のニュースレターの情報はお役にたちましたか？

熱気にあふれた甲子園も終わってしまいましたが、夏はまだまだ続きそうです。室内外の温度差に注意をし、体調管理をなさってください。

2017年8月31日発行 Vol.4

■発行元 株式会社クレアスレント

〒105-0003 東京都港区西新橋2-39-3 SVAX西新橋ビルディング2F

TEL:0120-360-580 (営業時間10:00～18:30)

<https://pm.clearth-rent.co.jp/>

東京都知事免許(6)第70319号 (社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (社)東京都宅地建物取引業協会会員



# 入居者審査と保証会社の利用

連帯保証人の保護の観点から、オーナー様や賃貸管理会社も今までと同じように「敷金1ヶ月をもらい、連帯保証人を立てて賃貸借契約を結ぶ」ということが、リスクになることが考えられます。入居者が滞納しても、ある一定の基準の限度額をもって連帯保証人には請求できません。今後は保証会社を利用して契約をすることでそのリスクを極力回避する方法が増えていくでしょう。また、入居審査についても、ジャッジが厳しくなっていくでしょう。当社も数年前から原則保証会社を利用することとしています。募集の入口は狭くなったと感じるオーナー様もいらっしゃるかもしれませんが、結果としてリスクを軽減することとなっています。

# 民法改正によるオーナー様が気を付けるべきポイント

## ポイント①保証会社の利用

管理会社・オーナー様の入居審査の重要性はもちろん、保証会社の利用で万が一のリスクを軽減します。

## ポイント②対応の速さ

入居者とのやり取り、管理会社とのやり取りなど素早い対応が必要になります。スムーズな段取りは「当然賃料減額される」というのを未然に防ぐかもしれません。

賃貸管理を行う上では、素早い情報収集が必要になってきます。知らないままでは、利益を取り損ねるかもしれません。そういった情報は自分で収集しようとしても難しいときもあります。そういう時に管理会社を頼るのも良いでしょう。頼れる管理会社を見つけることが賃貸経営を行う上では重要な要素の一つかもしれませんね。

# 新築一棟マンション The Waseda Residence紹介

神田川の風情や自然を感じる街並みの豊島区高田一丁目に完成しました。Wi-Fiをはじめインターネット利用料無料や防犯カメラ、独立洗面台付きの快適設備になります。コンクリート打ちっ放しのお洒落な外観にホワイトのタイルがアクセントになっています。神田川や椿山荘が近く四季を感じることのできる閑静な住宅街に立地し、住み心地も良好です。



The Waseda Residenceの外観と間取り



The Waseda Residenceの募集図面

新規受託した【The Waseda Residence】をご紹介します。お客様からオーナー様に当社を紹介して頂いたことがきっかけで受託になりました。オーナー様には建築中の段階にも関わらず、都度写真撮影などのご協力もして頂きました。また、当社では写真撮影や募集資料作成もしっかりと行います。

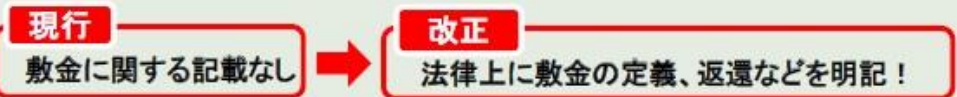
# 変化に注意!？ 民法改正による借主保護の強化

2017年5月に成立した民法改正では、民法制定以来約120年ぶりに大幅な見直しがありました。改正項目は約200項目に及び、公布から3年以内(東京オリンピックのある2020年を目途)に施行する予定です。今回の改正で、賃貸管理を行う上で、どのような影響があるのかをお伝えします。

# 敷金返還や原状回復のルールの特化

まず1つは、何かとトラブルが多い敷金についてです。これまで敷金の定義や返還債務の発生要件、充当関係などの規定はありませんでした。今回の改正では、「敷金は賃借人の債務を担保するために賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義され、敷金の返還時期も「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」と規定される予定です。過去の最高裁の判例や国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などとの差異はな

く、大きな影響はなさそうです。  
※参議院HP参照  
(<http://www.sangiin.go.jp/japanese/joho1/kousei/gian/193/meisai/m19303189063.htm>)



# 賃貸借契約における連帯保証人の保護

2つ目は、賃貸住宅の契約時における、個人の連帯保証人を保護する改正についてです。具体的には、連帯保証人が想定以上の金額を請求されないよう、極度額を限度に保証債務を負うことが規定され、書面により極度額を定めないと無効となるよう規定される予定です。賃貸借契約の新規契約の場合はもちろん、契約更新の際にも適用されます。最近では連帯保証人に代わって家賃保証会社の保証を求められることが増えていますが、改正でこうした家賃保証会社

の利用がますます増加するかもしれません。また、事務所の賃貸など事業のための債務を個人が保証する場合、契約締結時に借主が、保証人に対して借主の財務状況などを説明する義務が定められる予定です(契約締結時の情報提供義務)。義務違反があり、それをオーナー様を知ることができた場合には、保証契約自体を取り消せることになります。



# 賃借物の一部滅失等による賃料の減額

3つ目は部屋の一部が使えない場合の賃料減額についてです。民法606条の改正では、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。」現行の民法では、部屋の一部が使えない場合に、賃料減額請求ができる、という定めのところ、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。つまり、これまで「請求できる」であったものが、「当然減額される」ことになります。また、定義が曖昧になりがちな「その他事由」を出来る限り契約書に具体的に明記しておく必要があります。例えば、猛暑でエアコンが壊れたけれども、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考えられます。

