

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 ニュース

## 3月

■発行日：2020.3.1 第5巻6号（通算54号）  
■発行所：ピタットハウス平塚店  
神奈川県平塚市紅谷町12-22 TEL.0463-23-8187  
■発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>

### 記事1 賃貸経営塾

## いまこそ 空室対策の基本を知ろう

### 記事2 賃貸トラブルの現場レポート

## 【4月1日民法改正】 個人の連帯保証と家賃保証会社

### 記事3 賃貸ちょっと一言

## 大家さん、 契約書を読んでいますか？

### 3月の花 ミモザ(アカシア)

マメ科・アカシア属 花言葉 「優雅」「友情」

ミモザ(アカシア)はオーストラリアの国花・原産で、葉がシルバーがかったグリーンであることから銀葉アカシア、花が房のように咲くので房アカシアとも呼ばれます。ミモザは本来はオジギソウ属を指す名前でしたが、房アカシアの葉がオジギソウに似ていたため、誤ってミモザと呼ばれたことにちなみます。現在のヨーロッパではピンクのオジギソウも黄色のアカシアも「ミモザ」と呼んでいます。日本に伝わったのは明治の初めですが、房アカシアの花をミモザと呼ぶ慣習も一緒に伝わり、以来ずっと黄色いミモザの花が日本の常識になっています。春を告げる花としてヨーロッパで人気があり、フランスのニースの西側にある海沿いの街モンドリューラナールでは1931年から毎年2月にミモザ祭りが開かれています。祭りでは毎年異なるテーマで飾り付けられた山車によるフラワーパレードや花合戦が開かれています。

# 賃貸経営塾

## 「埋めれば良いわけではない」いまこそ、空室対策の基本を知ろう

春の繁忙期も大詰めです。そこで今回は、空室対策の基本を考えたいと思います。架空の物件事例を元に話を進めてまいります。

3DK 55 m<sup>2</sup> 築 28 年 鉄骨造り

決して好条件とは言えないこの物件を決める手段は、大きく 4 つの方法が考えられます。

1. 家賃を下げる
2. 家賃据え置きでサービスを付加する  
フリーレントや初期費用ゼロで入居できるサービスです
3. 家賃据え置きで少額リフォームする  
壁・床・天井をアクセントクロス等を使って張り替えるなど。
4. 高額リノベ工事して適正に値上げ

では、この中のどれが一番効果が期待できるか？という、実は正解というものはありません。それは「やってみないと分からない」という意味ではありません。経験を積んだ管理会社ならある程度の予想はつくはずです。「一番良い方法」という答えは、大家さんの賃貸経営への考え方によっても、競合物件や地域の賃貸需要によっても異なるからです。

たとえば築 28 年の物件だから、あと 5~6 年で取り壊すかもしれない、という思いがあるなら、多額の費用をかけてリノベ工事を行う意味はありませんね。反対に 10 年でも 20 年でも賃貸建物として運営したいなら、家賃の値下げや、初期費用ゼロなどの目先のサービスに頼るよりも、物件に力を与える方が長期的にみて正しいはずです。

老朽化が目に見える物件を所有することが許せない大家さんもいるでしょうし、部屋が埋まっているなら気にしない大家さんもいらっしゃるでしょう。

ただし正解はないと言っても、どの方法であれ、共通する判断基準はあります。それは「収益」です。結果的に「部屋が埋まったか」だけでなく、「収益がどうなったか」というチェックは必要です。この判断基準を持たずに「空室対策＝単に部屋を決める方法」と捉えてしまうと、家賃の値下げが一番効果的な方法ということになってしまいます。家賃さえ下げれば、ほとんどの部屋は決まるであろ

うからです。しかし、値下げだけに頼り続けていたら、10 年後はどうなっているのでしょうか。投資されない物件は老朽化が進み、さらに家賃が下がり、スラム化に突き進んでいくかもしれません。このように、空室対策を考えるときには、「収益がどうなったか」というチェックはとても重要なのです。具体的に数字で検証してみましょう。

この築 28 年の物件は 7 万円の家賃で募集中で、以下の 2 つの空室対策を検討しているとします。

- ・家賃を 1 万円下げて 6 万円で貸し出す
- ・240 万円でリノベして 8 万円で貸し出す

どちらも 1 ヶ月以内に決まるとしたら、どちらの収益が良くなるか簡単な計算をしてみましょう。ただし 1 年 2 年の短期では、値下げの方が良いに決まっているので、高額リノベを検討するなら 10 年程度の期間で考える必要があります。前提として、賃貸の運営費は一部屋あたり 2 万円とします。リノベ費用 240 万は 10 年で経費按分して計算します。

値下げ案は **家賃 6 万 - 運営費 2 万円 = 収益 4 万円**。リノベ案は **家賃 8 万 - 運営費 2 万円 - 経費按分 2 万円 = 収益 4 万円**になります。

(240 万円を 10 年 120 ヶ月で割って月 2 万の経費としました)

結果の収益は、どちらも 4 万円となり、引き分けに見えますが、実際に値下げ案は、10 年間でもっと下がってしまうはず。入居中の部屋にも影響を与えるでしょう。的確にリノベした部屋でも、10 年で家賃は下がりますが、値下げ案ほどではないと思われます。

いかがでしょうか。だから「リノベが良い」という意味ではなく、空室対策の 4 つの方法を選択するときは、「あと何年 所有するか」を予想して、つぎに、「物件の価値を上げるか、募集条件でサービスするか」のどちらかを選択し、最後に「多年度にわたる収益はどうか」を基準にすると、判断しやすくなります。ぜひ試してみてください。



# 賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

## Vol.22 【4月1日民法改正】個人の連帯保証と家賃保証会社

いよいよ今年の4月1日から民法が改正されます。全国の大家さんから相談を受けている司法書士として、この改正で気を付けてもらいたい点がありますので、ここでおさらいしておきましょう。

いちばん大きな点は、やはり連帯保証人の極度額の問題だと思います。今まで連帯保証人は、限度なく賃借人が払うべき賃貸借契約上の債務を負担せざるを得ませんでした。ただ連帯保証を引き受ける方は、賃借人が家賃を払っていれば問題ないと考えて、深刻にならずに気軽に引き受けていた面も多かったと思います。ところがいざ自殺等の事故が起きると、原状回復費や家賃を下げなきゃいけない分の損失補填やらで、あっという間に補償額が数百万円になってしまいます。それもあって極度額（この金額までしか保証しないという上限）を決めることになったものと思われます。

ではこの極度額とは どの程度が妥当かという話になります。私の周りでは12ヶ月とか24ヶ月という声が多いように感じます。一方で家賃にもよるのですが、極端に30万円とか50万円という安い金額の声も耳にします。これは連帯保証人を引き受ける方が不安がらないために、わざと安い設定にしているのでしょうか。実際に賃借人がきちんと払いさえすれば、この金額は上限ラインを設定しているだけに過ぎないのですが、そうは言っても大きな数字がはっきり記載されてしまうと判を押すのも迷ってしまいますよね。そのため今後は、大半の賃貸借契約が家賃保証会社利用になっていくと私は予想しています。

ここでポイントです。家賃保証会社を利用する場合は、その保証の内容を家主さん側で必ず把握しておいてください。免責事由（保証されない範囲）があるので要チェックなのです！たとえば更新の際に保証会社へ保証料が支払われなかったら「保証打ち切り」という規定だったら大変です！個人の保証人に対して属性等を審査するように、保証会社の保証内容もきちんと把握しておきましょう。そして当たり前のこと

でもありますが、ご自身の大切な財産を貸渡すのですから「家賃保証会社の審査が通ったから」ではなくて、きちんとご自身で入居申し込み者を判断していきましょう（もちろん管理会社さんと力を合わせてです）。この積み重ねが、「家主さんの勘所」になってきます。ここを他人任せにしていると、いつまで経っても第六感は働きません（私の経験から入居審査に第六感が必要な要素の一つだと思っています）。常に入居申込内容から判断するようにしていきましょう。



事務所やオフィスといった事業用の賃貸の場合、改正後は連帯保証人になる人に対して賃借人は自身の財務状況を説明しなければなりません。この説明をしていないと、保証人は保証契約を取り消すことができず、つまり賃借人と連帯保証人が結託して「なったふり」ができてしまいます。必ず「財務状況の説明を受けました」という書面を用意してサインしてもらい、入居後の保証取り消しを防ぎましょう。

また不幸にも滞納が発生して分割で支払う約束をしたのち、その約束が滞って全額払いとなった場合、2ヶ月以内に連帯保証人にその旨の連絡をしておかないと、実際に連絡するまでの間の遅延損害金を連帯保証人に請求できなくなってしまいます。とにかく約束通りに事が進まなかった時にはすぐ連絡をする！これが鉄則ですね。

まだまだありますが最後に、収益物件を購入した場合の登記は義務ではありませんが、登記をして初めて「家主です」と言えるようになりますので、登記はきちんとしておきましょう。自分の権利は自分で守る、この考えが民法改正に繋がっていると思います。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣章子

# 賃貸経営 ちよつと一言

## 大家さん、契約書を読んでいますか？

大家さんがご自身の物件の賃貸借契約書をじっくり見る機会は多くないのではないのでしょうか？ 同じ不動産会社にずっと募集を依頼しているなら、一度 契約内容を把握しておけば良いですが、複数に募集を頼んでいる場合は契約書の書式は統一されません。そういう物件を相続で取得したり途中で購入すると、全室の契約内容を把握するのは結構大変です。賃貸借契約書は何か問題が起きた時の拠り所となりますので、その内容はしっかりと把握しておきたいものです。そこで今回は、私たち管理会社が他社からの管理引き継ぎや、自主管理物件を新たにお預かりした時に実際に起こる問題点から、賃貸借契約書類の重要性について考えてみたいと思います。



問題点の一つ目は、入居時の賃貸借契約書の原本が見当たらない、ということです。更新時の書類だけはあるのですが肝心の契約内容の詳細が分からないことが多いのです。一番困るのが退去時で、敷金精算の特約事項が分からない場合、大家さんに不利な結果になってしまうことがあります。他にも同じ不動産会社が仲介したお部屋があれば、賃貸借契約書は同じだろうと予測出来ますが、すべての条項が完全に同一とは言えません。万一訴訟になった場合は契約書がないと不利になります。賃貸借契約書のコピーだけ残っている、というケースもありますが、改ざんや偽造の可能性があるため、訴訟になれば原本より証明力が落ちます。原本はとても大切なものなのです。

問題点の二つ目は連帯保証人（以下、保証人）です。賃貸借契約書が古いと、いざという時に保証人に連絡が取れないということが起こります。電話番号が変わっただけ、転居されただけなら良いのですが、既に他界されている場合もあります。契約更新の書類に保証人の署名捺印をもらわないことも多く、ま

してや自動更新が長く続くと、いつの間にか保証人の意味が無くなってしまうのです。また保証人の印鑑証明書が添付されていないこともよくあります。保証人は契約に同席しないので、本人が保証人となる意思証明のために、実印の押印と印鑑証明書の添付が必要です。印鑑証明が無いと「実印を勝手に使われたので自分は保証人にはなっていない」と言われた時に対抗できなくなってしまいます。

三つ目は家賃保証会社（以下、保証会社）を使用している際の控えがないことです。個人の保証人をお願いする代わりに保証会社を使用することが多くなりましたが、大家さんがお持ちの賃貸借契約書類の中に、この内容が分かるものが入っていないことが多いのです。中には保証会社と契約している事すら分からない場合もあります。保証契約は賃借人と保証会社との契約ですので大家さんは当事者ではありません。しかし、家賃滞納が発生した時にその補償を受けるのは大家さんですし、入居審査も保証会社と契約することを含めて承認していますので大家さんが無関係なはずはありません。保証契約は会社ごと、商品ごとに、契約内容や保証の範囲や滞納発生時の申請方法も違います。申請が遅れると補償が受けられない場合もあります。新築から同じ管理会社ならば保証会社の内容は全て把握できているので問題ありませんが、複数の不動産会社が契約に関わっている場合には、大家さんもその内容をきちんと確認しておく必要があります。さらに入居者さんが損害保険会社と契約する火災保険も同じです。入居者の過失で火災や水漏れが起きたときに大家さんも損害を受けるからです。

以上のように賃貸借契約書類の内容はとても重要です。しかし仮に問題があったとしても、入居者さんとの関係が良ければ、退去まで平穩無事に過ごすことができます。もし契約書類に不備が見つかったとしても、そのリスクを知った上で入居者さんとの良好な関係維持に努めることが大事です。まずは、賃貸借契約書類に興味を持つことから始めてみてはいかがでしょうか。