賃貸経営改善塾

第34号　平成29年7月号

お問合せ:(株)関西建設　大阪市中央区博労町1丁目4番6号

今月の 一行知識

皆様こんにちは、関西建設の大田です。

生産緑地制度２０２２年問題というのをご存じでしょうか？

まず生産緑地制度とはなにかというと、１９９２年に主に三大都市圏の市街化区域内の指定された、農地に対して固定資産税や相続税を優遇する代わりに農地として管理する事を義務付ける制度です。

この制度が１９９２年に制定され２０２２年は生産緑地地区が最初に指定されてから３０年となり、農家が自治体に対して**生産緑地の買い取りの申し出が可能**になる年です。申し出を受けた自治体は農地を買い取るか違う農家に斡旋します。そのどちらも成立しない場合は農地の所有者は管理の義務を解除され、宅地に転用する事が出来ます。

三大都市だけで約４，０００ｈａの生産緑地が住宅用地に転用され、約３０万戸の住宅が新たに建設される可能性があります。これはオリンピック後の**地価の下落**に拍車をかけるかもしれません。
この農地の解除に関連する問題を２０２２年問題と言います。

短い文ではなかなかお伝えする事が難しいので次回もこの問題を取り上げていきたいと思います。

大田

賃貸経営改善の 知恵

後付けオートロック
セキュリティーの向上が空室対策につながる本当の訳

山口

最近の賃貸住宅において入居者ニーズが高いのが、セキュリティーの強化です。
居室のインターホンで開錠できるタイプのオートロックだと、設備投資に数百万単位の金額がかかります。本当なら物件の価値を上げる意味でも、オーナー様には是非取入れて頂きたいところです。しかし、費用の事を考えるとなかなか踏み出せないのが現状。そこで下記のような後付けの暗証番号で開くタイプのオートロックで検討されては如何でしょうか？
設備投資も数万円ですみますし、セキュリティーも高まります。
もちろん、空室募集にも大きな効果が期待できます。

皆さん既にご存じだとは思いますが、今、お部屋探しの主流はインターネットです。
しかもパソコンではなくスマートフォンです。例えば部屋探しサイトで［オートロック］［TVモニターホン］に検索条件を絞ると、それらの設備が無い物件は表示すらされません。

統計データによりますと、空室を探す際、オートロック付きの部屋を条件に検索する方が全体の70%もいらっしゃいます。もちろん女性だけに限って見れば、その割合はもっと多くなります。実はこの、**インターネットの検索に引っかかる事**が今一番重要とされていて、募集の拡大に絶大な効果をもたらします。

もし、エントランスにオートロックがついていない物件をお持ちのオーナー様がいらっしゃいましたら、是非一度ご検討下さい！！

最近の気になるニュース

先日、**個人根保証契約の極度額の定め**について、民法改正がおこなわれました。この民法改正は、賃貸借の業務において大きく影響を与えると言われており、我々管理会社はもちろんのこと、オーナー様もそれを正しく理解される必要があると思われますのでご紹介させて頂きます。

条文等は割愛させていただきますが、簡単に内容を説明致しますと、個人が賃貸借契約の保証人になる場合には、**極度額**を定めなければならないことになりました。

極度額は、借主が賃貸借契約に基づいて負う債務を想定して、高めに設定することが必要です。貸主としては、賃料の他に原状回復費用、自殺等による損害賠償責任等も極度額に入れ込みたいところですが、あまりに高額な極度額は公序良俗に反するものとして無効となる可能性があります。

また個人を賃貸借契約の保証人とする場合には、**極度額を契約書に記載**しなければならないため、個人の保証人を付けられない、又は付けたくない入居希望者が今よりも更に増えてくると思われます。

保証会社を利用するにしても、入居者の自殺等の免責事項を設けていることもあるため、極度額を低めにする等、保証人を付けやすくするように条件設定を考えなければいけません。個人的には、免責事項を緩和してくれる保証会社がきっと現れるだろうと、秘かに期待しております（笑）。

公布後、3年以内の施工を予定していますので、皆様も、そして特に我々は、今からしっかりと準備と対策を練ってください。

金本

今月のサービス商品　ハウスクリーニング

① 1K　通常15,000円→10,000円
② 諸経費込（交通・ガレージ）
③ そしてさらにWAX仕上げ

かなりお得ですよ！！

お気軽に申込下さい。

三島

経営企画室長 **山本 雅仁**

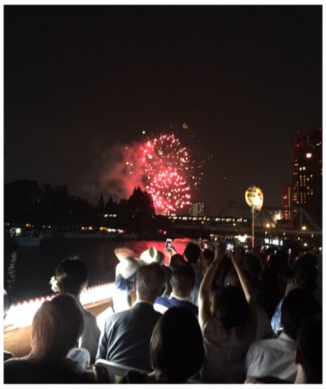
ＣＰＭ®（米国不動産経営管理士）
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
上級相続支援コンサルタント
相続プランナーズ協議会認定会員
住宅ローンアドバイザー
空家相談士

【編集後記】

みなさんこんにちは。編集担当の山本です。
暑い日が続きますが皆さんいかがお過ごしでしょうか？
大阪では天神祭も終え、いよいよ夏本番といったところです。

毎年弊社では、天神祭の日、花火の観る事の出来る大川に浮かぶ船に、お客様や金融機関等の取引先様をご招待させて頂いております。

大阪を代表するお祭りを間近で体験でき、とても風情を感じられるので、ご招待させて頂いた皆様には大変喜んで頂いております。もし、来年は一度乗ってみたいという方がいらっしゃいましたら、物件担当の弊社スタッフにお気軽にお申し付け下さい。



船の上から観る花火

弊社は創業４３年の賃貸管理専門の会社です。
有資格者による賃貸経営コンサルティングを得意とし、また自社に工事部を持っていますのでクレームや修繕工事にも迅速に対応できます。賃貸経営についてや、今の管理会社にご不満がある等、お困り事がございましたら何でもお気軽にご相談下さい。

自社ビルの2階が事務所です

大阪府知事（12）第14258号
建築許可（般-24）第128003号
国土交通大臣（1）第130号

社内の様子

発行元
株式会社 関西建設
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

お気軽にご相談下さい 06−6266−6060

服部