２０２５年1月１５日

当社管理家主様各位

有限会社共栄産業
宮崎市淀川２丁目７番３２号
TEL0985-53-3211/FAX0985-54-3211
https://www.m-kyoei.com
文責：代表取締役　米尾健太郎

新年の挨拶

１．新年の挨拶

念頭にあたり謹んで新年のご挨拶を申し上げます。旧年中も変わらず不動産管理のご用命を頂き誠にありがとうございます。

当社スタッフは宅地建物取引士で代表の米尾健太郎と他の宅地建物取引士２名を含め計５名にて運営しております。５名（３０代１名、５０代３名、６０代１名）の平均年齢は５２歳です。５年前と比較してみたところ同じでした。年を重ねた分あがっていると予想してましたが、少しは循環できているようです。しかしながら、ここ数年社員の採用が進んでおりません。採用条件の見直しなどにより、採用できるように努力してまいりたいと思います。

また、今いっしょに働いてくれている社員の全員が働きやすい環境になるようにも努力してまいります。具体的には、不動産管理における苦情受付などでのカスタマーハラスメント対策、業務のミスを防ぐためのマニュアル整備や業務フロー改善、加えて給与アップなどにより実現していきたいと思います。

つきなみではございますが、巳年にふさわしいように社員一同脱皮を繰り返し、改善を意識した１年にしたいと思います。本年も何卒よろしくお願いいたします。

２．昨年の災害

昨年８月８日に震度６弱の地震が発生し、８月２８日から２９日にかけて台風１０号が通過し竜巻が発生いたしました。いずれも当社管理物件で多数の被害が出てしまいました。当社管理物件においては、現在ほぼ修繕は終わっている状況ではありますが、家主様にて対応されている物件で終わっていないものもある状況です。

台風竜巻被害についてはほとんど家主様がご加入頂いている保険で賄えることができるケースが多くあり、また、地震については修繕にいくらかかるかではなく被害の状況で鑑定人による鑑定結果次第となり保険金が少ないと感じたケースが多くありました。

３．家主様へのお願い

３－１．契約１年後から１年に１回5,000円継続保証料負担のお願い（月極駐車場除く）

今まで多くの賃貸物件の新規契約において、賃貸保証料家賃１ヶ月分を家主様に負担していただいております。今までの利用していた賃貸保証会社の保証内容で大きな問題が起こっておりませんでした。しかしながら、最近この今まで使っていた保証会社の商品ではカバーできない事例が増えてきました。

結果として、家主様の負担が増えるリスクが発生してしまいます。このリスクを補うための保証会社の商品を利用するためには、契約１年後から１年に１回5000円の負担をお願いしたく存じます。

大きな理由は、借主様が亡くなられた時のリスク（費用負担や家賃減収）が軽減されるためです。

借主様が亡くなられたら、賃貸保証会社の保証がストップしてしましまいますが、従来は相続人や連帯保証人や同居人が部屋の明け渡しをきちんとやっていただいておりました。そういった方が明け渡しされなかったりいらっしゃらなくても、県外のご家族などでも宮崎にきて、明け渡しをされたりすることで通常の退去と同じように終わってました。

しかしながら、最近では相続人・連帯保証人・ご家族などが知らんぷりされる事例が増えてきております。法的には相続人や連帯保証人に明け渡し等を依頼する権利はありますが、正式には裁判所に明け渡し訴訟を起こす必要がります。これには弁護士に依頼する必要があります。弁護士費用を抑えるために、自分で裁判をするにしても慣れない裁判のため手間がかかり強制執行を行うにしても、裁判所に支払う一定のお金が発生してしまいます。

これらのリスクをカバーする賃貸保証会社のサービス商品がここ数年できており、このサービス商品を利用するための費用が契約１年後から１年に１回5,000円の負担というわけです。

これは賃貸保証会社ジェイリースを使った事例であり、実際には借主様死亡時の明け渡しの費用だけでなく、明け渡しが完了するまでの家賃の保証、室内での事故（孤独死、自殺、犯罪死）が発生した際の損害の補償（特殊清掃、リフォーム、事故発生後の空室家賃補償、但し、期間や補償額の上限など条件有り)、通常の退去において原状回復費を本人の承諾無しに家賃の３ヶ月分保証なども同時に実現する内容となっております。

ジェイリースの審査に通らなかったお客様で、他の賃貸保証会社の審査に通った場合には違う提案をさせていただく可能性もありますのでご了承ください。

尚、どの賃貸保証会社の審査にも通らないお客様は皆様にご提案しておりません。

（借主様がお亡くなりになり現在もまだ相続放棄手続き途中の事例）

昨年借主様が他界され、現在もまだ明け渡しが完了していな事例が発生いたしました。その後の新規契約に関して、前述の5,000円／年の継続保証料負担の賃貸借契約を推進しております。

【大まかな流れと今後の予想)】若い方一人暮らし　→　他界　→　賃貸保証会社の対応ストップ　→　順位１番目のお子様（離婚されていて配偶者不在）が相続放棄　→　順位２番めの親が相続放棄　→　順位３番目の御兄弟が相続放棄　→　国庫帰属　→　相続財産管理人選任の申し立て→・・・

相続対象の関係者の方々とお話させていただいたところ、皆さん明け渡しできないことを申し訳なさそうに謝られるのですが、相続放棄をするため明け渡しに関し何もしていただけない結果となりました。私の予想では、亡くなられた借主様はご自身でご商売をされていた方でしたので、銀行の借り入れなどのなんらかの債務があったのではないかと考えております。明け渡しをしたくないから相続放棄をしたというより、債務の肩代わりをしたくないから相続放棄をされており、もし債務がなければ、ご家族が明け渡しの対応をしてくれたかもしれません。

結果として、部屋を貸して収入を得られず、費用と手間がかかってくることになってしまいました。

３－２．明け渡し交渉の業務は当社でお受けできません

アパートを老朽化で解体したい、貸家では自分で土地や建物を活用したいなどで、入居者さんに出て

いってもらいたいことがあると思います。このようなご相談をお受けした時は、現在認定司法書士をご紹介しております。

当社で明け渡し交渉をすることは、弁護士法第７２条で定められている非弁行為に抵触する可能性があります。弁護士第７２条に違反すると「二年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。」となってしまいます。ご理解いただくようよろしくお願いいたします。

以下に、条文と明け渡し業務により罪が成立した判例情報を参考のため掲載させていただきます。

弁護士法第７２条　条文（https://laws.e-gov.go.jp/law/324AC1000000205 引用）

（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）

第七十二条　弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

明け渡し業務について弁護士法第 72 条違反の罪が成立するとされた判例

事件番号　平成 21(a)1946　裁判年月日　平成 22 年 7 月 20 日　詳細は下のアドレス参照

最高裁判所判例集　https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail2?id=80472

３－３．貸室・設備等の不具合による賃料減額

雨漏り漏水、インフラ（水、電気、ガス）が使えない、トイレ・お風呂・エアコンが使えない、テレビが見れないなど発生した場合は賃料が減額されます。家主様におかれてはあまり聞き慣れない話かもしれません。過去には、給湯器の故障などでお風呂に入れない間に銭湯代を入居者から要求されて支払ってあげて対応したことが何回かあります。これが似た話しではあります。

以前、民法第 611 条には「～省略～減額請求できる。」と表記されていたのが 2020 年 4 月の民法改正より「～省略～減額される。」と改正されました。これにより当然に賃料を減額する必要性がでてきております。

それではいったいどれだけ賃料を減額すれば良いのかという問題を解決しやすくするために、当社では 2022 年頃から賃貸借契約書に「賃貸借物の一部滅失による家賃の減額一覧」をつけさせて頂いております。この一覧は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成している「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を参考に作成させていただいております。当社の規定と多少数値が違うところがございますが、フローチャートなどわかりやすい資料ですので添付させていただきます。今後、家主様の物件で不具合が発生したときの対応方針の参考にしていただければ幸いです。

減額すると収入が減ってはしまいますが、借主様からの過剰な減額の要求を防ぐ側面もございますのでご理解いただきますようよろしくお願いいたします。

実際、昨年の台風被害による雨漏りに関してこれにもとづき家賃減額分を家主様から借主様へお支払いした事例がでてきております。

３－４．管理料について

アパート貸家の管理料	集金家賃等の５％＋消費税。但し、家賃４万円未満は１戸 2,000 円＋消費税。
月極駐車場(貸地)の管理料	集金駐車場代等の１０％＋消費税。但し、月極駐車場に関しては駐車場代５千円未満は１台集金当り 500 円＋消費税。

現在、アパート貸家及び月極駐車場（貸地）管理料について上の内容を基本といたしております。

家主業（賃貸業）はリスク０ではありませんが、空室対策や不動産の適切な維持修繕、適切な保険や家賃保証をきっちり行うことで、安定的な収入を確保できるビジネスだと思います。管理料に関するご理解ならびに当社からの修繕の提案等に関して、引き続きご理解いただくようよろしくお願いいたします。

５．不動産経営（家主業）周辺の動向

５－１　インフレ基調

ご周知の通り現在日本では物価が上昇しております。これによりアパート経営にとりまく出費も残念ながら上がってきております。（例）住宅設備の値上げ→修繕費上昇、当社の維持費用もアップ

５－２．職人さん不足

空室対策や建物維持の修繕していただける各種業者さんが少なくなってきてます。このことと物価上昇で当然修繕費が上昇してきております。

５－３　損害保険料が大幅に上昇

昨年の宮崎の地震と竜巻の災害だけでなく、特に大雨の災害などが全国で日常的に発生していることにともない、損害保険料（火災保険）が大幅に上がってきております。損害保険会社によっては、一定の築年数の建物に保険がかけれないという回答もございました。今支払っている保険料には昨年の災害の影響が盛り込まれていないため、今後も損害保険料の上昇が予想されます。

５－４．金利が上昇

昨年、日本銀行がマイナス金利政策を解除し、約１７年ぶりに短期プライムレート引き上げられ、連動する変動金利がわずかに上昇する結果となりました。金融機関で借り入れされて不動産の購入や修繕を行っている場合は、月々の出費がわずかに増えてきてしまいます。

５－５．家賃は上げれるのか？

当社管理物件において、家主様の依頼により家賃の値上げを実施した物件は２棟ございました。値上げによる退去リスク（家賃収入ストップと募集のための修繕費発生）を考えると、特に築古物件では値上げは現実的でないと考えております。しかしながら、ハイパーインフレ等が発生したときには必然的に家賃値上げが可能と思います。したがって、引き続き厳しい環境ではありますが、現金よりは収入のある不動産（不動産経営）はそういったリスク回避する手段の一つだと考えております。

５－６．アパート貸家の売却

アパート貸家の売買情報資料（宮崎市大橋）を送らせて頂いたとおり、当社でアパートや貸家の売却を進めることが可能です。実際定期的に当社で取引されております。また、お急ぎの場合や第三者との

売買契約がわずらわしいなどの場合は当社での買い取りも実施しておりますのでご相談ください。

アパートに関しては一般的に入居者が多い方が高く売れやすく、貸家に関しては退去されたタイミングが高くうれやすいです。

理由は、アパートに関しては投資用の目的での購入されるお客様が多く、入居率が高いことで購入直後の収入もある程度確保できているからです。まれに、会社・施設・部活の寮としての活用目的のお客様もいらっしゃいますのでアパートの入居率が低い場合も売却をご相談いただけます。

貸家に関しては、空室であることで実際にその貸家を持ち家として活用される目的のお客様が購入を検討しやすくなります。また、古い貸家の場合は建物を解体してその場所に新築住宅を建築したいお客様がいらっしゃいます。これらの場合は、投資目的のお客様よりも貸家を高く評価していただけることが多いためです。

５－７．売買手数料に関する宅建業法改正

昨年、空き家等の流通促進を目的として、800 万円以下の売買取引について仲介手数料の上限が 33 万円に変更されました。これにともない当社においても、800 万円以下の売買取引における手数料を 33 万円とさせていただいておりますのでご理解いただきますようお願いいたします。

６．代表 米尾健太郎の近況他

- 孔子が「五十にして天命を知る（知命）」と残した５０歳に昨年なりました。
- 娘が春に高校３年になります。受験を意識した１年となり、遠出の家族旅行はできなさそうです。１年後に娘が家を出るかもしれないと考えると涙が出そうです。
- 昨年は久しぶりに宮崎日日新聞社主催の囲碁アマ本因坊戦で県内ベスト８に入ることができました。今年もベスト８に入れるようがんばります。
- 昨年めだかを飼い始めました。夏に５匹買って、まだ小さいですがすでに数百匹に・・・
- 昨年は、自分の体質を把握するために、実験的に小麦の摂取を極端に減らしました。大好きなラーメンも２回しか食べにいきませんでした。今年は少し小麦を摂取する予定。また、久しぶりに大腸の内視鏡検査をしたところポリープがありその場で切除してもらいました、検査結果も問題なく一安心。２年に１回は内視鏡検査してもらおうと思います。
- ここ数年、休肝日を週２日以上はずっと継続中。ポテトチップ健康法と勝手に称して、低塩分と低？カロリーとアレルゲン 28 品目該当無しで(ｶﾙﾋﾞｰﾎﾟﾃﾄﾁｯﾌﾟｽうすしお 60g で塩分 0.5g カロリー 336kcal)で満足度アップさせています。
- 母米尾道子は、四季折々の景色や食事を楽しみながら、平日はスポーツクラブ通い、地元の祭りがあるときは手伝ったりと、充実した老後を楽しんでおります。

以上、なんでも盛り込んでしまい長文になってしまいましたが、ご不明な点や疑問質問等ございましたらお気軽にご質問ください。米尾にてご回答させていただきます。

それでは、改めて本年もどうぞ宜しくお願いいたします。　　代表取締役　米尾健太郎