

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～不動産の表示に関する公正競争規約が改正！～

強化される規定・緩和される規定

管理物件
入居率

98.75% 戸建賃貸

※2023年2月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!
詳しくは裏面へ

売れずに困っていませんか?
土地買います!

～テナントリテンション(入居者保持)を考えていこう!～
実施すべき理由や具体的な施策



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> **フィット 賃貸 検索**

建設業者許可番号 国土交通大臣(1)第10366号

宅地建物取引業者免許番号: 国土交通大臣免許(3)第8312号 四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448

【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 副島 康弘 仁田 真子 室富 佳広 清水 明菜

地域×スポーツで地方創生！

徳島をサッカー🏆で元気に！FC徳島
(Fortua) 設立総会に密着！

Jリーグ参入を目指すクラブチーム、FC徳島（株式会社Fortua）の設立総会に参加しました。

- ・なぜ、参画したのか
 - ・地方にスポーツが必要なのか
 - ・なぜ、世界一を目指すのか
 - ・どう、スポーツで地方を盛り上げるのかなど
- を動画にまとめています！



動画はこちら▼



バスケットで日本を元気に🏀Bリーグ島田チェアマン
講演に密着！徳島ガンバロウズが目指すもの

公益社団法人ジャパン・プロフェッショナル・バスケットボールリーグ（Bリーグ）チェアマン島田慎二氏による講演会が開催されました。講演会の前には島田チェアマンと、株式会社メディアドゥ・株式会社ががんばろう徳島藤田恭嗣社長と弊社代表鈴江崇文のオフショット対談を実施！徳島ガンバロウズの活動が、徳島の地域経済にどの程度インパクトをもたらすのかというテーマについてお話をさせていただきました！



動画はこちら▼



LINE
配信中

／ ぜひご登録ください！／

メールマガジン配信中

脱炭素
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」
に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



脱炭素デキルくん
YouTube



脱炭素デキルくん
twitter



脱炭素デキルくん
Instagram



売れずに困っている土地はありませんか？

買います！

ずっと売れずに困っている
土地 中古物件

このような方はご相談ください

- ✓ 囲繞地、雨漏れ、傾きがある
- ✓ 土地の形が悪くて売れない
- ✓ 古い建物がある
- ✓ 全室空室の賃貸住宅
- ✓ 草刈りなど管理に困っている
- ✓ 相続したばかりでどうすれば良いか…
- ✓ 残存物多有のアパートや戸建て
- ✓ 固定資産税がもったいない

無料査定いたします！



査定無料

秘密厳守

だから
安心

5棟同時！

戸建賃貸物件竣工しました！

戸建賃貸管理戸数

567 戸

入居率 **98.75%**

※2023年2月末時点

まずはお気軽にお問合せください！



088-638-0039



メールアドレスはこちら tintai@fit-group.jp



今月の話題

～不動産の表示に関する
公正競争規約が改正！～

強化される規定 緩和される規定



不動産取引における公正競争規約とは？改正されたのはいつ？

不動産取引における公正競争規約は不動産業界が自主的に定めた、不動産広告に関するルールです。景品法の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けており、**違反者には調査や警告・違約金が課される可能性があります**。不動産取引における公正競争規約は定期的に改正されており、直近では**令和3年10月に改正規約が定められ、令和4年9月1日に施行されています**。

強化される規定

今回の改正では以下のポイントが強化されています。

距離や所要時間の記載に関して

不動産の広告等に記載する物件までの距離や所要時間に関しては、以下のような改正がなされています。

- ・ **最も遠い距離の記載**「〇〇駅から徒歩2分から5分」
- ・ **朝の通勤ラッシュ時の所要時間を記載する**(平常時の併記可能) 例：A駅からB駅まで通勤快速で35分※平常時は25分
- ・ **乗り換えの明示と乗り換えに要する概ねの時間を所要時間を含める**

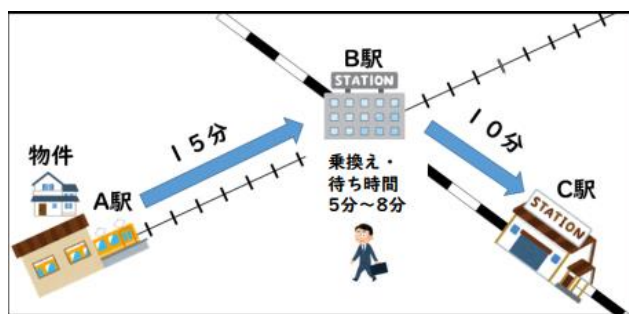
例：A駅からC駅まで30分※B駅で〇〇線に乗り換え※所要時間には乗換え、待ち時間含む

- ・ **建物の出入口を起点とすること**
「物件から駅に向かう」所要時間とする

特定事項の明示義務に関して

- ・ **“がけ”規制に該当するときはその旨の記載**

例：「本物件は擁壁に覆われていない“がけ”下
あり、建築する際は建物の主要構造部をRC造にする必要があります」



追加された事項

・インターネット広告の表示事項に入居可能時期の記載

緩和される規定

一方、緩和される規定には以下のようなものがあります。

物件名称の使用基準に関して

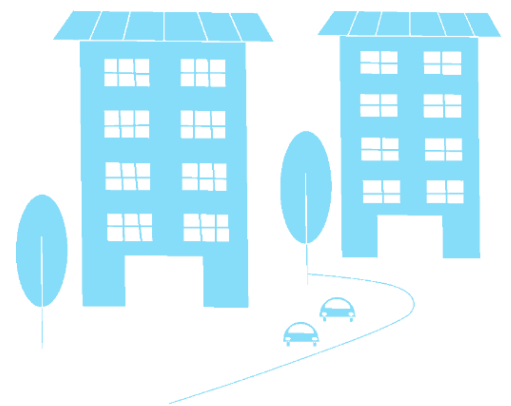
- 海(海岸)や湖沼、河川から直線で300m以内であればこれらの名称を使用できる
- 街道から直線で50m以内であればこれらの名称を使用できる※従来は物件が面しているときのみ

未完成物件の外観写真に関して

- 建物が未完成物件の場合、以下の条件に該当すれば他の建物の外観写真を表示できる

- 1.施工者が過去に施工した建物であること
- 2.構造、階数、仕様が同一であること
- 3.規模、形状、色等が類似していること

※当該写真を大きく掲載する等取引する建物であると誤認されるおそれのある表示をしてはなりません。



公共施設や商業施設への所要時間に関して

- 「徒歩所要時間」の表示も認める

例：「〇〇スーパーまで徒歩3分」なお、従来の道路距離での記載や徒歩との併記でも問題ありません。

二重価格表示に関して

二重価格表示とは値下げ前の価格と値下げ後の価格を併記することで、以下のように規定が変更されています。

- 過去の販売価格の公表日と値下げした日を明示
- 価格は値下げの直前の価格で過去に2ヶ月以上にわたり公表された価格であること
- 物件の価値に同一性が認められること

なお、二重価格表示は販売価格のみであり、賃貸物件の賃料では比較表示できません。

予告広告やシリーズ広告できる物件に関して

- 予告広告やシリーズ広告が実施できる物件種別に「一棟リノベーションマンション」を新たに追加

以上のように細かな改定が多いため、広告を掲示する際は変更内容をしっかりと確認しておきましょう。



～テナントリテンション(入居者保持)を
考えていこう！～

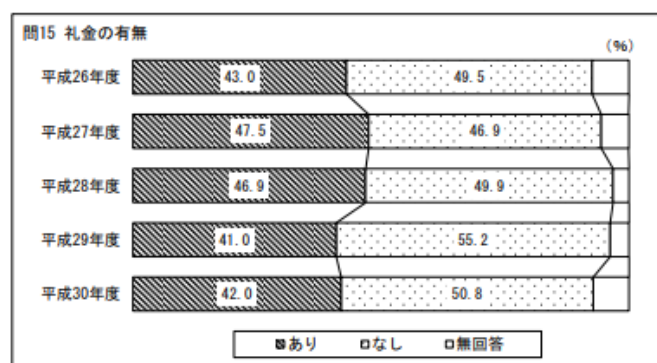
実施すべき理由や具体的な施策

テナントリテンションとは

テナントリテンション(Tenant Retention)は、日本語で「**入居者の保持**」を意味し、入居者に長く住み続けてもらうための取り組みを指します。

バブル時代など、かつての不動産賃貸業界では、賃貸契約の際に入居者から2～3ヶ月分の礼金を受け取ることが多く、オーナーさんは入居者を積極的に入れ替えたほうが良いという考えが一般的でした。一方、近年では、契約の際に礼金を受け取らないケースが増えており、国土交通省「平成30年度住宅市場動向調査報告書」によると、平成30年度は「礼金があった」と回答した人が42.0%であるのに対し、「なかった」と回答した人が50.8%と上回っています。

こうした背景から、**現在ではテナントリテンションの考えを取り入れ、入居者にできるだけ長く住んでもらうことが賃貸経営を行ううえでより効率的になってきているのです。**



テナントリテンションが重要な理由

礼金の問題以外にも、テナントリテンションが重要な理由として以下のようなものがあげられます。

経年劣化による修繕費はオーナーさん負担

退去時の修繕費を入居者が負担するのか、オーナーさんが負担するのかという問題は、過去に多くのトラブルの原因となってきました。そうした状況の中、平成17年に「入居者は通常損耗の回復義務を負わない」旨の最高裁判決が出たことにより、「経年劣化による修繕費はオーナーさん負担」であることが明確になりました。このため、**入居者の入れ替わりが激しいほど、オーナーさんは退去した際の修繕費負担が大きくなるのです。**

少子高齢化による空室率の上昇

近年、少子高齢化が進み、この傾向は今後も続く見込みです。これに伴い、空室率は年々上昇しています。

例えば、国土交通省「平成30年住宅・土地統計調査の集計結果」によると、平成5年に9.8%だった全国の空き家率は平成30年には13.6%まで増加しています。今後人口が減っていく中、既存物件が余っていく状況が予想されるため、**オーナーさんはこれまで以上の経営努力＝テナントリテンションが求められるでしょう。**

テナントリテンションの具体的な施策

では、テナントリテンションは具体的にどのように実行すれば良いのでしょうか？アメリカでは、テナントリテンションの一部として、オーナーさんが入居者を招いてパーティを開くこともあるようですが、日本の賃貸契約者に対しては、こうした交流よりも「**マイナスポイントを作らない**」対策のほうが有効です。

トラブルやクレーム対応をしっかり行う

最も重要なのは、トラブルやクレームに対する対応です。スピーディに対応した上で、後日アフターフォローを行うなど、**入居者の困りごとにしっかりと向き合うことで、安心感が高まり、逆にトラブルをきっかけに長く住みたいと考える人も現れるでしょう。**

設備を新しいものにする

退去者が出た後に設備を変えるのではなく、長期入居者がいる場合は、**入居中から積極的に設備を更新していくことを検討しましょう。**自己負担なく快適な設備や環境を整えば、**入居者が長く住み続けたいと考えることにつながるでしょう。**

更新料を廃止・値下げする

賃貸契約では、2年毎に更新料の支払いを求めるのが一般的です。※地域により差はあります

更新料は、入居者が「どうせ出費があるなら新しい物件に引っ越そう」と考えるきっかけになり得るため、**長く住んでくれそうな入居者には、更新料を廃止したり値引きしたりするのも有効です。**



お部屋が足りません！

空室借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

フィットの
入居率

98.75%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2023年2月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

2～3月開催日程

3/12 (日)・3/19 (日)	①10:00～12:00
3/26 (日)・4/2 (日)	②13:00～15:00
	③15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先
賃貸管理課

F!T

お問合せは

TEL.088-638-0039

各SNS更新中！



株式会社フィット

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号: 国土交通大臣(1)第10366号
四国地区不動産公正取引協議会加盟 (公社)全日本不動産協会加盟