

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～外国人向け賃貸の導入について～
入居者として外国人を受け入れる
メリットと注意点について解説

管理物件
入居率

98.93% 戸建賃貸

※2022年12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

～賃貸物件でネット設備は導入すべき?～

「インターネット完備」や「インターネット導入可」物件について



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 CROSSOFFICE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

新年のご挨拶

謹んで新春をお祝い申し上げます。
株式会社フィット代表の鈴江です。
旧年中は大変お世話になり、誠にありがとうございました。今年のお正月は、楽しくお過ごしのことと存じます。

今年は40代最後の年となるため、健康第一に、趣味のサウナを楽しみながら、本業においても再エネ企業として脱炭素社会に貢献できるようチャレンジする一年にしたいと考えています。

「kWhをもっと、暮らしも地球も豊かになる」そんな新しい常識を生み出す産業社会をつくる、これがフィットの目指すものです。「家計に余裕がないから、チャレンジできない」そんな我慢から解放するライフスタイル革命を起こす、消費者の代表としてフィットが人々の持続可能で豊かな生活を実現する、そんな理想のライフスタイルを地球のサステナブルと共に、ビジネスで実現します。

今後も変わらぬ御指導をよろしくお願い申し上げます。本年も皆様が御健勝で御多幸でありますよう、心からお祈り申し上げます。

株式会社フィット
代表取締役 鈴江崇文

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 眞子 室富 佳広 二宮 亜由美 清水 明菜

おすすめ動画のご紹介

お申込みはこちら▼



動画の内容をわかりやすくまとめました！また2部の動画もこちらからご確認いただけます！

太陽光発電投資は儲からない？松尾式シミュレーションで徹底検証！



「太陽光発電は終わった、遅い」「太陽光発電投資の価値はなくなった」という声が多いですが、本当にそうでしょうか？住宅の省エネ、断熱分野のプロである松尾設計室代表の松尾和也氏が提唱するシミュレーションで具体的に徹底検証します！

動画はこちら▼



保存版eBOOKプレゼント！



脱炭素活動に役立つ情報やサービスを提供する
「脱炭素デキルくん通信」



バックナンバーは
こちらのブログから
ご覧いただけます

メールマガジン配信中

バックナンバーのご紹介

2022年8月19日配信



「貯金できない！から一転？サラリーマン太陽光投資家のリアルな体験」

今回は普通のサラリーマンが、売電投資をはじめて資金を効率的に増やすことができた、そんな生の声をご紹介します！ぼくたちはエネルギーや住まいなど、まちづくりに必要なインフラを開発している会社ですが、実はもう一つの顔があります。それは個人が脱炭素に関わる“きっかけ”を提供する、社会啓蒙活動家の顔です。個人にとって、再エネや脱炭素は少し遠い世界に見えることは理解できます。

2022年10月28日配信



「オフィスは100%再エネ、車はガソリン0を目指す！EV検証シリーズ①」

最近悶々と悩み続けていたこと。事業で脱炭素を推進しているにも関わらず、自分たちのオフィスや社用車のエネルギーは、化石燃料にどっぷり依存している状態であること。化石燃料に依存、海外の燃料に依存、そうしないと何もできない日本にさよならしたいです！化石燃料ジャブジャブ社会も嫌いです！

2022年11月25日配信



「湿度で野菜を育てる！?ソーラーファームが食料・エネルギー危機を救う！」

このシステムは農業の常識を変えるシステムなんです。なんとって水じゃなくて湿度で野菜を育てる技術なんですよ。だから水の使用量を約90%削減できます。世界的に水不足が予想され、水の争奪が増えると言われる中、イノベーションを起こすことが可能かもしれません。

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



～外国人向け賃貸の導入について～

入居者として外国人を受け入れるメリットと注意点



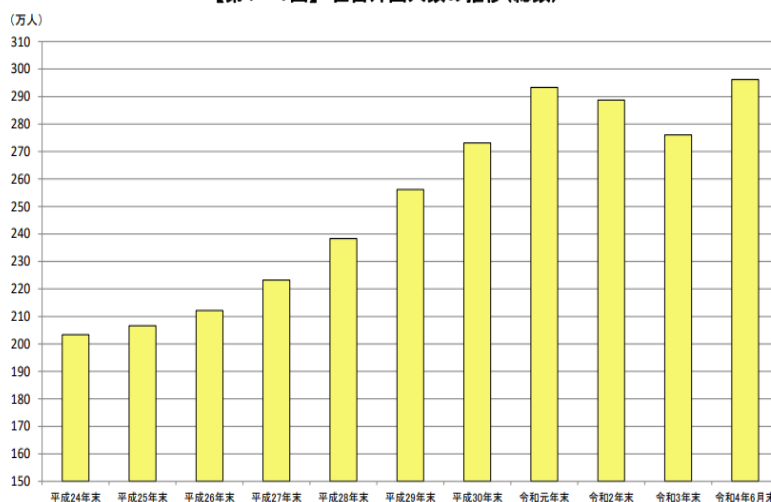
外国人を入居者として受け入れるメリット

外国人向け賃貸について、ここでは外国人を受け入れるメリットを紹介します。

○在留外国人の数は増加傾向にある

平成24年から進められたアベノミクスの効果により、在留外国人の数は**年々増加傾向**にあります。令和2年は世界的にまん延した新型コロナウイルスの影響によって一時減少していますが、出入国在留管理庁が公表したデータを見ると、**令和4年6月にはコロナ禍前の水準を超えていることが分かります。**

【第1-1図】在留外国人数の推移(総数)



○外国人の部屋探しはハードルが高い

令和2年に行われた、SRC在留外国人総合調査によると、外国人の「住居探しにおける主な困りごと」で性別・年代別共にトップ3に入ったのが、**「外国人という理由で断られた」「保証人がいなかった」「家賃が高かった」**という回答でした。外国人が日本で賃貸物件を探そうとすると、こうしたさまざまなハードルがあるため、すでに賃貸を契約している外国人仲間や知り合いからの紹介で賃貸物件を決めることも少なくありません。

○空室改善につながる

在留外国人が増加していることから、外国人向け賃貸の需要が増えていると予測できます。すでに外国人入居者がいる賃貸に申し込みが集中しやすいため、外国人の受け入れを始めることで、家賃が多少割高であったり立地が悪い(駅から離れているなど)場合でも入居者が決まりやすく、**お持ちの賃貸物件の空室改善に向けたひとつの手段**になるかもしれません。

外国人受け入れは**トラブルに注意**

外国人向け賃貸は、「今後も需要増加が見込める」「割高な家賃でも決まりやすい」などのメリットがありますが、一方で**注意しなければならないこともあります。**

○入居審査通過率が低い

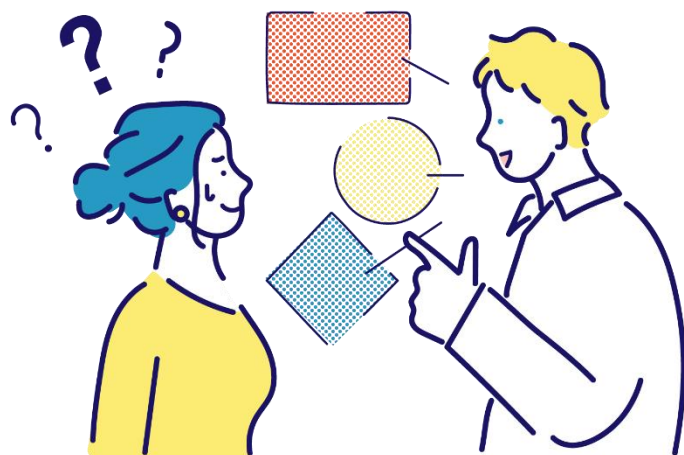
アットハース株式会社が令和3年に公開した「【賃貸&外国人】にまつわる実態調査」によると、**日本人の賃貸入居審査通過率は83.2%**であるのに対し、**在留外国人の場合は61.4%**と、**20%以上の差が出ています。**オーナーさんが審査を調整できるケースもありますが、後々トラブルになることを避けるためにも基準を下げて入居させるのではなく、**しっかり審査しておくことをおすすめします。**

○家賃滞納率が比較的高い

同データによると、**日本人の家賃滞納率は1.6%**であるのに対し、**在留外国人の家賃滞納率は2.1%**とやや高い傾向にあります。保証会社に必須で入ってもらうことや、不動産会社を通じて入居前の説明をしっかりと行う必要があります。

○言語や文化の違いによるトラブルが多い

また、外国人入居者の受け入れは、**言語や文化の違いによるトラブルが起きやすいという点にも留意しておきましょう。**よくあるトラブルとしてあげられるのは、**夜間の騒音やゴミ出しなど、本人にとっては悪気のない行動が他の入居者の迷惑になってしまうケースです。**ただし、こうした言語や文化の違いによるトラブルは、入居者とのコミュニケーションを心がけ、適切に情報提供していくことで、事前に回避することが可能です。外国人向け賃貸をトラブルなく運営していくためには、**「外国人向けの入居ガイドを整備する」「外国人向けのコールセンターを導入する」**など、外国人入居者に対するサポート体制を予め整えておく必要があります。もしご興味のあるオーナーさんがいらっしゃいましたら、今後の空室対策の一環として外国人向け賃貸を検討してみてはいかがでしょうか。





～賃貸物件でネット設備は導入すべき？～

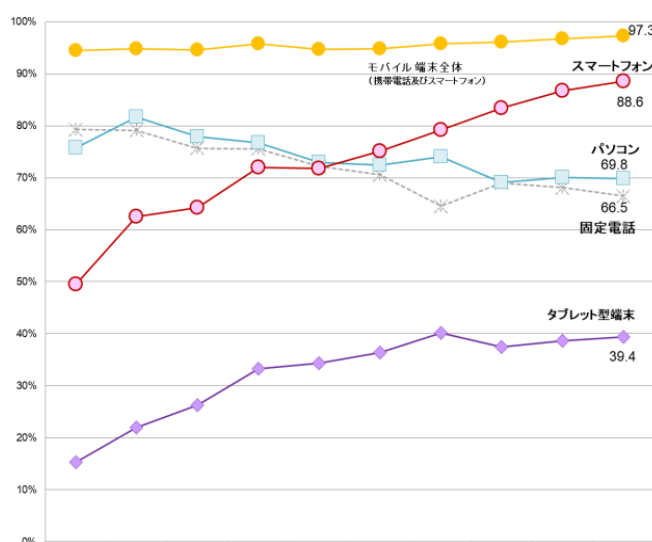
「インターネット完備」や 「インターネット導入可」物件

賃貸物件でネット設備は導入すべき？

賃貸物件でネット設備は導入すべきなのでしょうか？データを交えて解説します。

○約9割の世帯がインターネット機器を保有

総務省の調査によると、約9割の世帯がスマートフォンを含むインターネット機器を保有していることがわかります。スマートフォンでネットを利用する際も、データ通信量や速度の問題を解消するためにWi-Fiを利用するケースを考えると、インターネット設備の需要は高いと言えるでしょう。



○不動産情報サイトの検索項目に入っている

また、不動産情報サイトの検索項目では「インターネット設備」や「インターネット完備」といったワードが選択できます。ユーザーが物件情報を探す際にこれらのワードにチェックを入れると、インターネット設備を導入していない物件は、検索結果に表示されないことになってしまいます。

○インターネット設備で入居を決める人もいる

令和4年に全国賃貸新聞に掲載された「この設備がなければ入居が決まらないランキング」によると、「インターネット無料」が単身者向けで3位、ファミリー向け6位にランクインしています。また、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まるランキング」では、単身者向け、ファミリー向け双方で「インターネット無料」が1位にランクイン。単身者向け3位、ファミリー向け4位には「高速インターネット」もランクインしています。上記よりネット設備は需要が高いことがわかり、導入したほうがユーザーに物件が選ばれやすくなるでしょう。

一口にネット設備といっても「インターネット完備」と「インターネット対応」では、入居者の印象が異なります。ここでは、ネット設備の導入状況の違いごとに、入居者から見た印象や、注意点などを解説します。

ネット設備の違いで変わる入居者の印象

○「インターネット“完備”」の物件

「インターネット完備」とは、ネット回線やプロバイダ契約が済んでいる状態のこと。入居者にとって、「インターネット使用料がかからない」ことはもちろん、「自ら回線工事を行わず、入居日からすぐにネットを利用できる」「解約時の違約金がかからない」などのメリットがあります。一方で、デメリットとしてあげられるのが「プロバイダを選べない」「家賃が割高」「複数の入居者が同時に利用すると、回線速度が遅くなる」などです。とくに、回線速度に関しては、ネットを快適に使用したい入居者にとって、大きなマイナスポイントになるでしょう。**入居者がインターネットを快適に利用できるよう、ネット回線の品質を管理するなどの配慮が求められます。**



○「インターネット“対応”」の物件

「インターネット対応」とは、インターネットの回線工事のみが済んでいる状態のこと。入居者から見たインターネット対応のメリットは、**自分の好きな回線やプロバイダを自由に選べる点**にあります。実際にインターネットを導入するには、入居者自身が回線やプロバイダの契約を行う必要があるため、利用まで少し時間がかかる点や、契約の初期費用がかかる点がデメリットになるでしょう。また、**オーナーさんの注意点としてあげられるのは、家賃設定**です。入居を検討する人は、立地や間取りが近い条件で、「**インターネット完備**」の物件と「**インターネット対応**」の物件を比べる可能性があります。インターネット導入に伴う家賃の設定や市場状況(競合する物件の状況)については自己判断せず、積極的に相談していきましょう。

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% <

※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

フィットの
入居率

98.93%

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2022年12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
- ☑ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ☑ 外装改修工事のタイミングがわからない

1～2月開催日程

1/15 (日)・1/22 (日)	①10:00～12:00
1/29 (日)・2/5 (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



お問い合わせ先
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