宅地建物取引業　広島県知事（9）　第6576号

LIFUKU通信

vol.02



2023
10

管理運営物件入居率
92.00%
2023年4月末　現在

アパート・マンションオーナー向け
満室経営お手伝いお役立ち情報誌

pickup
01 貸仲介スタッフの本音
紹介したいと思う物件とは？

頑張るあなたと、暮らしをより良く。
LIFUKU
中国バス不動産

TEL:084-940-3601 / FAX:084-940-3602

福山店 広島県福山市南蔵王町5-10-12　福山南店 広島県福山市東川口町2丁目1-18　福山北店 広島県福山市御幸町上岩城856-1

01

pickup

賃貸仲介スタッフの本音
紹介したいと思う物件とは？



皆様、こんにちは！
賃貸仲介課、WEB戦略課の岡川です。

実は、先月9月から舘上と代わって私がこのオーナー通信を担当させていただくこととなりました。
皆様とお会いする機会は少ない部署ですが、この場を通して良い情報を発信できるよう努めてまいります。
さて、私ですが、WEB戦略課といっても、どんな業務？と疑問を持たれると思いますので、少しご説明のお時間をください。
簡単にお伝えすると、賃貸仲介会社の窓口の仕事です。
1つは、賃貸物件の問合せの一時受付をしております。お問合せに対して、1秒でも早く反応をして、問合せいただいた顧客に対し連絡をして、1人でも多くの方へ来店していただく。というのが私の業務です。
もう1つが、反響の分析を行い、より反響が多くなるようにスーモなどの物件掲載サイトへの掲載指示を行ったりしております。
ですので、福山市の問合せが多い物件はどのような物件なのか、というのは少し詳しく知っているつもりです。

では、いったいどのような物件が決まりやすいのでしょうか。
今回は、実際に入居希望者とやり取りをする営業目線でお答えいたします。
営業スタッフが紹介したい！と思うお部屋の条件を4つご紹介します。

1.広告料がある

広告料とは、物件を紹介した仲介会社へ家主から支払われる料金です。営業スタッフにとって、利益をあげることが仕事の一つですので、利益が大きい物件を優先的に紹介します。

2.自社管理の物件

自社管理の物件であれば、より力を入れて紹介するのは弊社では当然のことです。

3.他社管理の物件なら、仲介手数料が100%客付け業者に入る

客付けしても、受領した仲介手数料の半分は元付け会社（管理会社）も受け取るいわゆる”分かれ”と言われるものもありますが、これだと例え良い物件だとしても紹介されないことが多いです。分かれかどうかは、管理会社によって決まっていることもあるので、特定の管理会社は紹介しないという営業スタッフも少なくありません。

4.入居希望者の条件に当てはまっている

これは当然のことながら、探している人の条件にあっていることが前提となります。

以上4つが営業スタッフが優先して紹介するお部屋です。この中で、4以外は、物件に手を加えることなく変えることができる内容です。

今回は、実際の弊社の営業スタッフの生の声をお届けしました。
なにか疑問やご質問がございましたら、どうぞお知らせください。
次回もお役立ち情報をお届けしますので、お楽しみにしていてください。





社員紹介

売買部

三浦　誠広（みうら まさひろ）

業務	仲介課
入社年月	2023年4月1日
出身地	大阪府大阪市
趣味	ゴルフ
経験しているスポーツ	野球
最近始めたこと	ダーツ
休日の過ごし方	ダーツ
飼いたい犬種	柴犬

中国バス不動産株式会社　仲介課の三浦誠広と申します。2023年4月1日に入社致しました。
新入社員でわからないことも多いですが、お客様と一緒に満足感を得られる関係を築く事が出来るよう精一杯頑張りますので今後ともよろしくお願いいたします。

今月のトピックス

趣味

　大学1年生からゴルフを始めてもうすぐ5年になります。人生初のスコアは148でベストスコアが96です。
始めたての頃は、ラウンドに回るたびにスコアが伸び、とても練習をすることの大切さを感じていました
ただ、ゴルフあるあるなのですが100の壁というものがあります。
　100付近のスコアが2年近く続き、なかなか100を切ることが出来ず苦労しました。
　3ヶ月練習せずに回るとスコアが130近くまでなってしまったので定期的に練習をしていこうと思います。







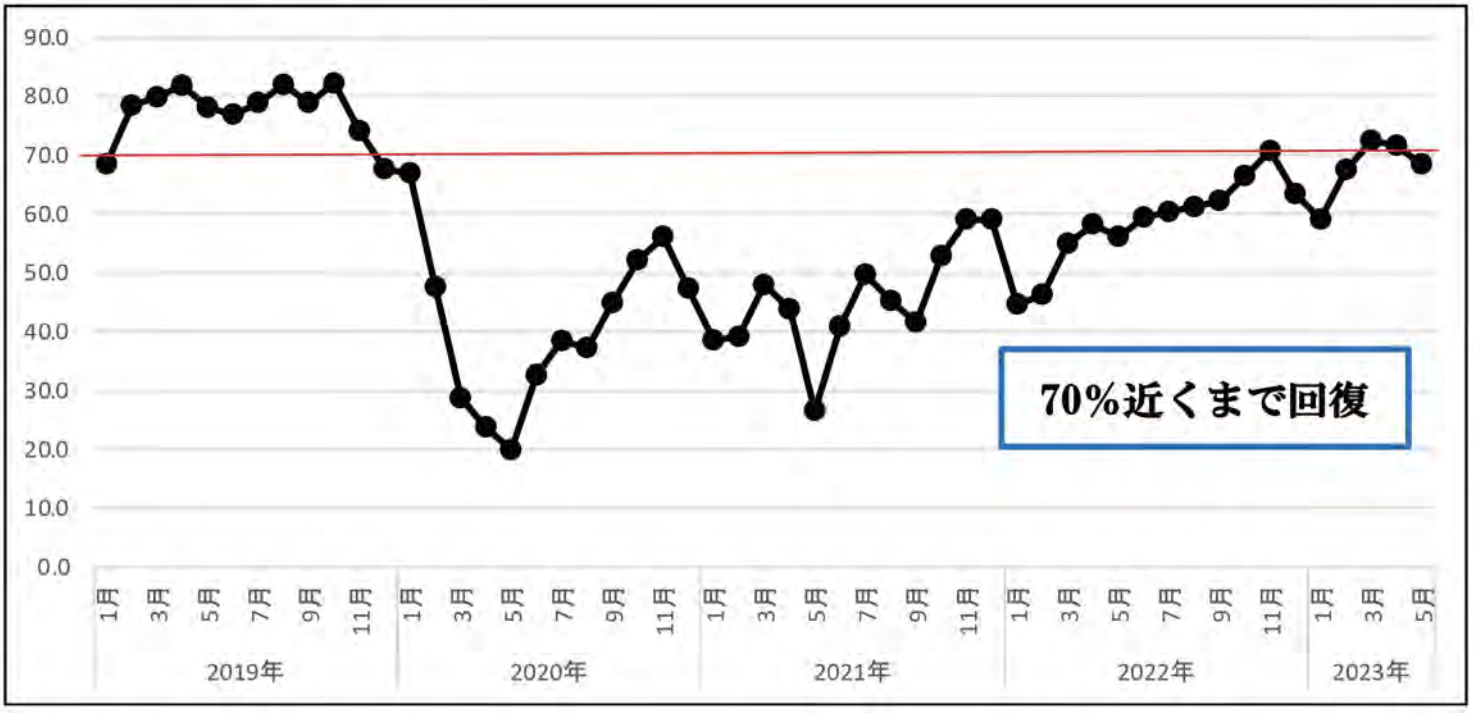
賃貸管理
ニュース

マンスリー市場の回復が堅調に
空室対策の新たな一手になるか

物件の貸し方の一つとして、通常賃貸とは別にマンスリー物件として貸し出す形があるかと思われます。マンスリー物件は短期間住むことを前提としたマンションやアパートのことを指し、短期間で貸し出す分通常賃貸より賃料を高く設定し貸し出します。借主としては法人をメインに貸し出したり、観光客が一時利用するケースもあります。その中でマンスリー市場は、コロナ以降で経済の動きが止まり法人需要が減ったことや、また観光需要も減ったことで市場の動きが大きく止まってしまった経緯がありましたが、コロナ禍における行動制限等がなくなってきた今、改めて市場の動きが活発になってきています。今回はマンスリー市場の直近の動向についてお伝えさせて頂ければと思います。

【全国の路線価変動率】

出典：観光庁　宿泊旅行統計調査



マンスリーの市場の動向を知る上での重要なデータとして、ビジネスホテルの稼働率が挙げられます。というのも、マンスリーの利用者とホテルの利用者は重なることが多く、ホテルの稼働率があがることでマンスリー物件の利用者も増えることが想定されるためです。

コロナ以降、下降傾向であった、ビジネスホテル稼働率は、訪日外国人観光客の入国制限の緩和・全国旅行支援等の開始により回復傾向にあります。実際に稼働率70%近くまで回復してきており、マンスリー事業への好影響も期待できます。

空室対策としてのマンスリー物件

上記にて、マンスリー市場が回復してきていることをお伝えしましたが、実際に通常賃貸の空室対策としてマンスリーは活用できます。通常賃貸では埋まらないけど、短期貸出のマンスリーでは埋まるケースはよくありますので、これを機に一度マンスリー運用について考えてみてはいかがでしょうか？本記事がオーナー様の賃貸経営の一助となれば幸いです。

空室募集 / 空室対策 / 設備交換 / 工事 / 売却・購入のご相談・お問い合わせ ▶ TEL：084-940-3601　担当：山本

業界ニュース

オーナーの希望により管理会社との契約変更の際に電話による重説が可能に



弁護士法人 一新総合法律事務所
弁護士　大橋 良二 氏

【基本の確認】

オーナーが賃貸住宅について管理会社と管理受託契約を結ぶ場合には、管理会社は、重要事項説明を行った上で、管理受託契約の書面を交付する必要があります。この重要事項説明は、オーナーと管理会社の担当が対面か、テレビ会議（IT重説）の方法により行う必要があります。

そして、管理受託契約を結ぶ場合だけではなく、管理受託契約の一定の事項について変更が生じた場合も、重要事項説明が必要となります。たとえば、管理物件の対象となる賃貸住宅の対象が増減した場合や、管理報酬の支払額や支払の時期及び方法が変更となった場合など、契約の一部が変更となる場合にも重説が必要となります。

この管理受託契約の変更時の重要事項説明についても、基本的には、対面かテレビ会議の重説（電話は不可）による、というのがこれまでのルールでした。ですが都度、対面での説明やテレビ会議を行うというのは、オーナーにとっても負担も少なくありません。

そこで、一定の条件のもとで、電話での重要事項説明が可能となりました。なお、この電話での重説が可能なのは、あくまでも管理樹受託契約の内容を「変更」するときであって、新たに管理会社と管理受託契約を締結するような場合は、これまでどおり対面かIT重説を行う必要があります。

【令和5年3月31日施行・賃貸住宅管理業法の解釈・運用より】

次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする。

- ●事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定　期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること
- ●賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること
- ●賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること
- ●賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること

今後は、希望すれば対面での重説やIT重説を省略して、電話で重説を受けることも、管理受託契約「変更」の場合には可能となります。こちらについても内容を押さえておきましょう。

税務相談
コーナー

【インボイス制度・登録事業者の最終確認事項】



税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

10月からスタートするインボイス制度について、2023年8月末現在で弊社クライアントは登録する方、されない方とハッキリ分かれました。オーナー様それぞれの方針がございますが、最初の猶予期間が終わる3年後までに再度検討するというような方が多いように思います。今回は、適格請求書発行事業者となったオーナーの確認事項をみておきます。

登録事業者であるオーナーに必要なインボイス記載事項

01 オーナーの氏名
又は名称及び登録番号

02 取引年月日（支払日など）

03 賃貸借契約の内容
（事業用店舗、駐車場など）

04 税率ごとに区分した合計額と
適用税率（10%のみとなると思います）

05 税率ごとの消費税額
（こちらも10%のみとなると思います）

06 借主の氏名又は名称

賃貸借契約書の確認と不足事項の整備

現在のテナント様とは契約が結ばれているかと思いますが、まず上記の６つの事項について記載事項の確認をしますと①の登録番号、④⑤の消費税に関する記載が不足している場合が多いです。対処としては原契約に補足するように上記を折り込んだ書面を作成し借主に通知することが必要となります。なお、これらは電子メール等でも良いとされております。

賃貸借契約書の作り替えを

10月以降からの新規の契約となる場合は、上記事項を契約書に盛り込んでおくことになりますので契約書の書式を作り替え、備えておきたいですね。

筆者周辺での不動産賃貸業界では、インボイス制度による大きな混乱は起きてませんが、当初の3年間の猶予期間が終わりに近づく頃から騒がしくなるように思います。
以上、参考にして頂けましたら幸いです。
具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。
資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。
オーナー様：相談&不動産ご相談窓口　▶ 担当：妹尾 賢治　坂本 芳郎

ご自身の所有物件のポータルサイト掲載状況を定期的にチェックしていますか？

check point

賃貸オーナー様からのご相談で、最も問い合わせが多い内容は**『空室』**に関することです。今回はその中でも、お部屋探しの方からの反響で、最も入り口になるポータルサイトの掲載についてお伝えさせていただきます。

まずは写真の枚数をチェック！

右の図は、お部屋探し大手ポータルサイトのSUUMOで、同一物件を掲載している不動産会社情報ページになります。写真は20枚掲載できるのですが、12枚しか掲載していない会社もあるのが見てわかります。写真の掲載枚数が少ないと、基本的には検索した際に上位表示されにくくなります。上位表示されにくいということは、それだけ検索した時に見られない状態になっているということになります。

入居者募集を依頼している会社が、写真撮影をきちんと行っているか、見られる状態で掲載されているかを今一度確認してみてください。



⚠ 掲載の質が悪い会社は写真の枚数が少ない

更に上位表示されるためにはポータルサイトのオプションを利用

右の図は、お部屋探し大手ポータルサイトのSUUMOで、同一物件を掲載している不動産会社情報ページになります。写真は20枚掲載できるのですが、12枚しか掲載していない会社もあるのが見てわかります。写真の掲載枚数が少ないと、基本的には検索した際に上位表示されにくくなります。上位表示されにくいということは、それだけ検索した時に見られない状態になっているということになります。

入居者募集を依頼している会社が、写真撮影をきちんと行っているか、見られる状態で掲載されているかを今一度確認してみてください。

01 スマピク

スマホサイトと、スマホアプリの物件一覧画面に上位出しできるPR広告枠です。物件検索結果一覧画面のファーストビューに表示することで、カスタマーとの出会いの機会を増やします。

02 物件動画

写真をスライドショーで掲載する「コマーシャライザー」や、独自に撮影された映像をそのまま掲載する「動画」によって、写真や間取り図だけでは分かりづらい物件の臨場感を伝えられます。

03 物件パノラマ

手軽な操作で物件の全体感を能動的に把握できる商品です。実際の内見に近い物件情報を伝えることで、成約確度の高いカスタマーの反響・来店を促すことができます。



いかがでしたでしょうか。ご自身の物件の掲載の状況や閲覧状況等、詳しく知りたいという方は、是非一度弊社までご相談いただければ幸いです。

中国バス不動産が
買取ります

1棟アパート
1棟マンション
分譲マンション
一戸建て



¥0 査定無料

迅速対応

秘密厳守

- 大規模修繕が必要
- 築年数が古い
- 空室が埋まらない
- まとまった現金が必要
- クレーム対応が大変
- 資産の分類を考えたい

下記必要事項をご記入の上、
FAXにてお申し込みください。

FAX 084-940-3602

フリガナ お名前		ご連絡先	TEL　　（　　） FAX　　（　　） MAIL　　@
ご住所	〒		
物件情報	□ アパート　□ マンション　□ 一戸建て　□ 土地　□ その他		
所在地		広さ	1.建物所有面積　　㎡ 2.土地面積　　㎡ 3.間取り　　LDK

頑張るあなたと、暮らしをより良く。
LIFUKU

中国バス不動産株式会社
LIFUKU福山店 / LIFUKU福山北店 / LIFUKU福山南店
〒721-0973　広島県福山市南蔵王町5丁目10-12

お電話での
お問い合わせはこちら
084-940-3601