

令和2年1月23日

和歌山県賃貸住宅経営者協会

賛助会員 各位

和歌山県賃貸住宅経営者協会

理事長 木綿 紀文

TEL 073-433-2243

協会ニュース 67号 ご送付

前略

寒中お見舞い申し上げます。

当協会発行ニュース 67号が刷り上りましたので、お送りいたします。

半年間の活動内容を記載しておりますので、ぜひご一読ください。

ほぼ毎月事務局から会員向けに発送物がありますが、賛助会員の皆様
も何か会員に情報発信するものがございましたら、内容により同封さ
せていただきます。ご遠慮なくご連絡ください。

草々

和歌山県賃貸住宅経営者 協会ニュース

第67号

和歌山県賃貸住宅経営者協会
広報・IT委員長 岩端芳則
和歌山市西高松1丁目7-83
電話 073-433-2243

<https://www.chintai.or.jp/magazine/Wakayama/>
e-mail: j-keiei@circus.ocn.ne.jp



謹賀新年

新年会 令和2年1月10日 ちひろにて

新年のご挨拶



和歌山県賃貸住宅経営者協会
理事長 木綿 紀文

明けましておめでとうございま
す。令和の時代になってから初め
ての新年のご挨拶です。

昭和の時代に不幸にも戦争があ
り、和歌山も空襲により焼け野原
になつたそうです。戦後は、先ず
初めに食べ物、次に住むところの
順番でした。そんな時代の流れに
乗つて賃貸住宅の需要は旺盛でし
た。土地所有者は借地として貸し、
木賃と呼ばれた木造アパートの建
築、そして鉄筋コンクリートのマ
ンションへと移り替わりました。
高度成長の時代から少子高齢化の
時代へと変化し、同時に賃貸住宅
経営の環境も随分変わりました。
建物も築年数を重ね、建て替え時
期になつたり、ニーズの変化によ
りリフォーム・リノベーションし
たり、様々な変化が常に起こつて
います。

正しく、進化論を唱えたダーウ
ィンの「強い者でもなく賢い者で
もなく、環境に適応できる者が生
き残る」の言葉通りです。
今年も、協会では常に最新的情
報を発信し、勉強の機会を作つて
いきます。しかし、動くのは貴方
自身です。

また新しい1年が始まりますが、
よろしくお願い申し上げます。



みんなで考えよう！空室対策 第5回

岩橋 貞子 理事

みんなで考えよう！空室対策 第6回

理事長 木綿 紀文

令和元年7月3日に第5回物件見学会で岩橋マンションⅠがお世話になりました。このマンションは1976年築(旧)住宅金融公庫融資建物でRC造り4階建てエレベーター無の物件で、今回見学下されたのは303号室です。

入居当初は50代の方も長期間住んで下さる間に年齢も重ね膝の手術をし、歩行が困難にもかかわらず3階まで上がっていましたが、ホームに入居することになりました。29年間住んでいましたので当然改装しなければならないのですが、費用対効果も考えどうすべきか悩み診断して頂きました。

当時は14名の方が参加下さいました。川端さんのご指導のお陰で私の方から現状の問題点を提起し、改善策を提案して頂くことができました。前半の7人の方は立地が良いから全面的にリノベーションをすべきと、ご自分の案と設計図もFAXくださいました。

後半の方は築年数を考えると現状のままでは通常のリフォームでと、それぞれの部所の仕方を詳細に金額まで書いてFAX下さいました。前半の7人の方は立地が良いから全面的にリノベーションをすべきと、ご自分の案と設計図もFAXくださいました。

20戸のうち2戸が空室の状況でした。皆さんから左記のご意見を頂戴しました。

- ・浴室の蛇口を混合栓にするご意見を頂戴しました。
- ・和室がある3DKを2LDKにした方が良い
- ・募集時の家賃と共益費・駐車場を分けて記載等のご意見を頂きました。

最近の若い層は和室よりも洋室を好む傾向が強いという意見を聞き、3DKのお部屋を改修する方向でプランを練っています。また、法人契約の方から家賃に共益費と駐車場を含めて欲しいという希望がたまにあるので、その延長で募集表示を家賃に全て含めておりましたが、検索時に上限金額の絞り込み時に省かれるとのご意見を頂き、早速反映しました。

このほか、最近の敷金・礼金では1か月・1か月が多いとの事で、中には0・0もあるようです。しかし、退去時のことを考えると中々、難しい問題です。

しかし、こうして会員の皆さんのご意見を聞くと、勇気付けられました。



座談会

令和元年11月9日

座談会委員長 梶岡 良造

先ずは、10月12日（土）の座談会が台風のため11月9日に順延になりましたこと、お詫び申し上げます。順延した結果、11月9日は非常に晴天に恵まれました。少し肌寒かったです。

参加会員18名。午後1時、岡本副委員長の司会のもと、西村副理事長のケーキカットで（西村副理事長の無茶ぶりで女性会員の○×さんを花嫁とお見立てして）スタートしました。18名を6人ずつの3ブロックに分かれてアフタヌーンティーを頂きながら高齢者・外国人の入居について議論していただき、最後に各グループの代表が報告し合いました。

1、現状

- ・高齢者や外国人の入居者については躊躇している。
- ・仲介業者からの談話として、70歳以上のお入居は断つてくださいとのこと。
- ・外国人の入居について、法人契約での入居に限る。
- ・日本の習慣に合わない外国人の方がいる。
- ・地震の時にエレベーターが停止して困った。他
- ・問題点
- ・孤独死が心配。其のあとの整理（相続人がいない場合、家財道具の処分等、位牌は心情的に厄介）も大変。

3、対応

- ・高齢者の方に家賃の振り込みをお願いして安否確認をしている。
- ・保証会社をつけている。（あんしん保証、クレデンス、ホット保証等）
- ・契約書の入居条件の中に安否確認のための支援サービスをいれている。



親睦会開催

令和元年11月15日

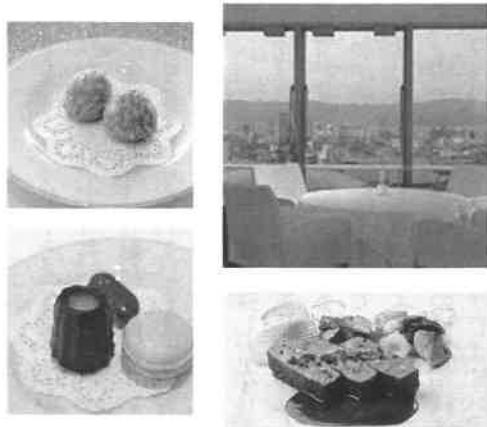
11月15日午後6時半から、ビッグ愛12階のオтель・ド・ヨシノにて親睦会を開催しました。参加者35名。

檸煙親睦委員長の司会のもと、木綿理事長のご挨拶の後、素晴らしい夜景を見ながら、本格的フランス料理を楽しみました。

各テーブルとも盛り上がり、普段は閑静なフランス料理店が賑やかな居酒屋さん（？）のようでした。新入会員の方が5名おられましたが、すぐに打ち解けられていきました。

情報交換の場にはうつつけの機会だったと感じました。

（事務局）



秋のセミナー

令和元年11月30日

寺本 吉孝 理事

要になってくる。
「どうしたらお父さんに遺言書を書いて
もらえるか?」

11月30日秋のセミナーがアバローム紀の国にて開催されました。

第一部は当協会の垂井顧問が「民法改

正と賃貸住宅経営」について講演されま

した。

「連帯保証人の保証額には極度額が必要」

令和2年4月1日から施行される民法の改正法では、連帯保証人の保証額には極度額が必要となります。

極度額を定めないと連帯保証契約は無効です。

極度額は当初家賃の24か月分程度ではないかと

いうことでした。また、連帯保証人の存在を時々確認すること、連帯保証人と併せて家賃保証会社を活用することなど実験体をもとにお話しをいただきました。

建物・設備が使用できなくなつた場合

雨漏りで部屋の一部が使えない、給湯器が壊れてお湯が出ない、エアコンが壊れたなどの場合、従来であれば「賃借人は：賃料の減額を請求できる」とされて

いたところ、改正民法では「賃料は：減額される」となります。設備の減失程度、減額割合などのガイドラインは作成して

おくこと。

「賃貸住宅経営を取り巻くリスク」

人口減少、少子高齢化、入居者の新築志向、災害リスク等、様々なリスクがあるが、事業として対処する能力が必要。

高齢者・母子家庭・外国人などの入居者ニーズに答えることも大切。



賃貸業は「客よし、業者よし、家主よし」といった三方良しの「社会貢献事業である」と締めくくられました。

第二部はこころ亭久茶さん(木崎海洋氏)行政書士、FP、宅地建物取引士で

もある)が「落語で学ぶ相続とアパート

経営」と題して実際に落語を交えながら、講演いただきました。

相続や不動産のテーマは法律や税金など堅い話で眠くなるセ

ミナーが多いと感じ、6年前から独学で

落語での講演を始めたそうです。

「亡くなき前に相続争いは発生している!」

認知症の増加で遺言書だけでは相続争いは防げない時代に。不動産は外から確

認できるが、預貯金は残高だけでは分か

らない。今後益々高齢者の財産管理が重

要になってくる。
「どうしたらお父さんに遺言書を書いて
もらえるか?」

遺言書は財産をもらうためだけに書くものではない、自分のため、自分の老後のために書くものもある。遺言書と併せて生前贈与、養子縁組などの対策を。

「相続するものは見える財産だけではない」

目に見える財産だけを相続しようとするから争う。先祖や子孫への感謝、兄弟の絆、思いやりなど「心」を繋いでいくことが大切。

「新しい相続のかたち」

民事(家族)信託の活用。複雑な家族構成や事業承継に力を發揮し、後見制度や遺言書の限界を超える活用法がある。

「アパート経営は後出しジャンケンで勝ち組に」

周辺アパートの設備や流行、数年後を見据えて情報収集と資金計画が大切。高齢者ペット可、戸建賃家、ルームシェアなどそれぞれにニーズがある。

「眠くならないあつ」という間の90分でした。第三部は講師を交えての茶話会。遺言書作成や家族信託の話題など活発な質疑が行われました。中でもH会員から

「自分はお金を管理できないのでおこづかい制にしている」という衝撃?発言もあり、大いに盛り上がりました。

民法改正への対応、相続対策、満室経営どれも勉強しつつ実践していくしかねばなりません。

このような企画をしていただいた研修委員会の皆様有難うございました。

〈所感〉 副理事長 松尾 泰明

いや、面白かった!そんな第一声が漏

れそうなセミナーでした。

ひとを魅了するような話口調はつい

い話の中に引き込まれていきます。特に

具体的なお話があれば、自分に、または

知人に当てはまらないかを探しながらお

話を聞いて大変参考になりました。私も

今までいくつか相続に関する講演を聞いたことがあります。今までに感じたこ

とのない視点が多くあつたように思いました。中でも印象に残ったのは、相続す

るものは目に見える財産だけではない、他に大切なものとは?というタイトルで

話されました。「先祖や子孫への感謝、兄弟の絆、思いやり、生き様」のくだり。

自分が子供たちに何を残し、何を託そうとしたのか、残された時間にしつかり

と考える必要があると強く意識すること

ができました。

アパート経営についてのお話も見落としがち:アパート経営と金融機関との付

合い方のお話の中で、金融機関からの「信用残高」を増やせといふお話をあり

ました。日頃から積極的な情報提供がい

ざという時の決め手になるかもしません。情報をおいたく機会にもなるでしょ

うから、今後心がけよう感じました。

慣れているとはいえばプロの落語家さん

ではないのに1時間30分の長丁場、大変

聞きごたえあるセミナー、心より、ここ
る亭久茶師匠に感謝申し上げます。

◆新人会員ご紹介◆



会員増強委員会
委員
宮山育子

この度、賃貸住宅経営者協会に入会させて顶きました。宮山育子と申します。どうぞ宜しくお願い致します。

現在、月極モーター

プールとマンション2棟、今年春に完成予定の戸建賃貸を営んでおります。

今回の入会を機に賃貸事業の知識やその他色々な意見を諸先輩方に教えて頂き、勉強させて頂ければと思います。

この度は川端貞喜様のご紹介で入会させて頂きました堀端良一と



経営情報委員会
委員
堀端良一

現在、月極モーター

プールとマンション2棟、今年春に完成予定の戸建賃貸を営んでおります。

この度は川端貞喜様のご紹介で入会させて頂きました堀端良一と

申します。当方の事業は、今からほぼ半世紀前、国体道路が開通してから我が家近辺の開発が進み、そのお陰様と申します。どうぞ宜しくお願い致します。

この度田中文枝さんからご縁をいただきお世話になることとなりました、打越真理です。

田中文枝さんには英語を教わったことでございました。

私は学生時代、英語は

全く苦手でした。こん

な私に2年も気長にお

付き合いして下さって

いる田中文枝さんに感

謝しております。

現在は鳴神に住んで

おります。先代が遺し

てくれていた古い物件

を細々と維持しております。

皆様からいろいろと

教わりながら頑張って

いきたいと思っており

ます。

どうぞよろしくお願

い致します。

この度は川端貞喜様

のご紹介で入会させて

頂きました堀端良一と

上げます。

申します。当方の事業は、今からほぼ半世紀前、国体道路が開通してから我が家近辺の開発が進み、そのお陰様と申します。どうぞ宜しくお願い致します。

この度田中文枝さんからご縁をいただきお世話になることとなりました、打越真理です。

田中文枝さんには英語を教わったことでございました。

私は学生時代、英語は

全く苦手でした。こん

な私に2年も気長にお

付き合いして下さって

いる田中文枝さんに感

謝しております。

現在は鳴神に住んで

おります。先代が遺し

てくれていた古い物件

を細々と維持しております。

皆様からいろいろと

教わりながら頑張って

いきたいと思っており

ます。

どうぞよろしくお願

い致します。

この度は川端貞喜様

のご紹介で入会させて

頂きました堀端良一と

上げます。

第18回ゴルフコンペ

初田 隆生

12月4日、サンリ

ゾートカントリーク

ラブにおきまして開

催されました第18回

ゴルフコンペで優勝

させて頂きました。2名の女性の方のご参加もあり、華のあるコンペとなりました。最近はゴルフのスコアよりも楽しむことをモットーにしていますので、優勝など全く考えていませんでしたが、午前中は塩崎さんと同グロスで、午後からはカートに表示される順位表を気にしながら、同じ組の日下さんのしぶといプレーに刺激され、また片岡さんのハ

イボール（アルコール）攻撃もかわし、楽しくプレーさせて頂きました。

いつもこちらのコンペ

ゲームもかわし、楽しくプレーさせて頂きました。

後半は例年のごとく、ビンゴ

ゲームでさらに盛り上がりまし

た。

令和初めての新年会でしたが、

賃貸経営上の相談だけでなく、

趣味や家庭や和歌山の将来につ

いて等々、話はつきません。

盛会の中、21時頃お開きになり

ましたが、表紙の写真はその時

撮ったものです。皆さん、笑顔いっぱいです。

（事務局）

新年会開催

令和2年1月10日於「ちひろ」

1月10日、吉田のちひろにて新年会が開催されました。新年会には37名が出席しました。

理事長、相談役の挨拶の後、垂井顧問の乾杯で祝宴が始まりました。

新入会員の方も多く参加していただきましたが、すぐに打ち解けあい和気あいあいの雰囲気の中、美味しい懐石をいただきました。



活・動・ア・ラ・ル・ト

定例理事会

▼7月12日 県信ビル	参加者14名
▼8月4日 長尾邸	参加者13名
▼9月13日 県信ビル	参加者13名
▼10月11日 県信ビル	参加者15名
▼11月7日 県信ビル	参加者15名
▼12月10日 キッキンだるま	参加者15名
▼1月8日 県信ビル	参加者17名

協会行事

▼座談会 マリーナシティホテル	11月9日
▼秋のセミナー アバローム紀の国	11月30日
第一部 「民法改正と賃貸住宅」 垂井一顧問	参加者41名
第二部 「落語で学ぶ相続とアパート経営」 （木崎海洋氏）	

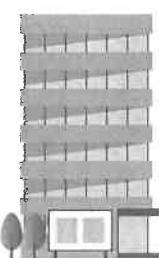
委員会活動

▼親睦会 秋の親睦会 オテル・ド・ヨシノ	11月15日
▼新年会 ちひろ	1月10日
▼広報委員会 事務局	12月13日
○座談会 中央コミュニティセンター	2月27日
○春のセミナー	3月末頃
○第34回定期総会	5月23日
○春のセミナー アバローム紀の国	

今後の行事予定

みんなで考えよう！空室対策 見学物件募集中

空室でお悩みの方、理事や会員に空室を見学したもらい、みんなで意見を出し合い、空室対策を考える機会です。ご希望の方は事務局までご連絡ください。



新入会員さんの所属委員会

一月の理事会におきまして、新入会員さんの所属委員会が先のよう決まりました。

打越真理さん 会員増強委員会
金澤美恵さん 会員増強委員会
竹島潤二さん 研修委員会

西山昌子さん 会員増強委員会
堀端良一さん 経営情報委員会
宮山育子さん 会員増強委員会

会員増強委員長は南順子理事、研修委員会委員長は平田吉孝理事、経営情報委員長は川端貞喜顧問です。 委員会の招集がありましたら、皆様ご協力をよろしくお願ひいたします。

みんなで考えよう！空室対策
見学物件募集中

協会では昨年もセミナー・親睦会や座談会が開催され、楽しく、美味しく、勉強もしました。

行事の際原稿お願いし、快くお引き受け下さいました皆様有難うございました。

今後とも宜しくお願い申上げます。
(広報・IT副委員長 岩橋 貞子)

編集後記

昨年は約200年ぶりに譲位があり、第126代の天皇陛下が即位され奉祝ムードの中で令和の時代が始まりました。