

下関市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌

UEHARA通信

Published by Uehara real estate co.

管理戸数 1,300戸

新春特別号



入居率89%



賃貸オーナー様へ

弊社では毎月オーナー情報誌を発行しております。賃貸経営の理解を深めて頂くことと弊社を知って頂ければと思いお送りさせて頂いております。

 株式会社 **上原不動産**

〒750-0027 山口県下関市上条町1-47

TEL 083-234-1300

上原不動産 下関

検索

賃貸管理ニュース

高齢者に対する賃貸住宅の入居対策

業界ニュース

賃貸物件のゴミ問題に関するQ&A

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！
～土地取得時の軽減制度について～

不動産ソリューション

バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう

ご挨拶



株式会社上原不動産
代表取締役
上原 祥典

賃貸経営オーナーの皆様、
私たち上原不動産は、地域密着型の不動産業者です。
皆様にお世話になり、おかげさまで創業38年を迎えました。

わが社は**賃貸仲介・管理・売買**を事業として行っています。本年はさらに、外部コンサルタントを導入し、経営ノウハウを集約させたプロジェクトを立ち上げ、サービス品質の向上を目指しております。

「お客様やオーナー様の為に何が出来るか」を第一に考えその取り組みの一環として、勉強会の開催や、オーナー様向け情報通信「うへはら通信」の発行などを行っております。当社スタッフが賃貸経営の現場から得た「生の声」や、長年に渡って蓄積してきた賃貸管理のノウハウを、惜しむことなくオーナー様に発信して参ります！

ぜひ一緒に、「変わりゆく世の中で、成功する賃貸経営」を考えていきましょう。

管理物件の入居率アップ事例をご紹介します

入居率アップ！リフォーム事例 .02

- 住所 下関市
- 最寄駅 下関駅
- 築年月 1987年1月
(築32年)
- 構造 鉄筋コンクリート3階建
- 間取り 1K
- 総戸数 12戸
- 募集賃料 3.0万円～3.8万円

【現状の把握】

RC造で広さも8帖あり、バスタイレ別の物件にもかかわらず、2017年11月時点で12戸中、6戸空室の状況でした。

洗濯機置き場が屋外ということもありますが、昭和後期の物件で何となく古臭い印象があった為、案内しても成約に結びつかない物件でした。管理委託もしていなかったこともあり、空室が数年続き、相続を希望されるご子息も居なかった為、手放されることになりました。

【新所有者が決断実践した主な内容】

- ・エントランス、通路のプチリノベーションで雰囲気UP
- ・時代を感じる玄関ドアのリフォーム
- ・駐輪場新設
- ・普通クロス→室内アクセントクロスへ
- ・押入内クロス貼
- ・普通便座→温水洗浄便座へ
- ・ドアチャイム→モニター付ドアホンへ
- ・照明器具交換

オーナーチェンジしてリフォーム後
3ヶ月で満室となりました！



Before



After!!



弊社の社長が受賞…！？

.03

HAPPY NEW YEAR

2020



ビッグニュース

弊社 株式会社上原不動産の代表取締役 上原 祥典（うえはら よしのり）は、令和元年「秋の褒章」で、業務に精励し他の模範となるような技術や事績を有する者に授与される「**黄綬褒章**」を受章のご報告を致します。

上原は社団法人山口県宅地建物取引業協会 山口県理事を昭和63年より15年、副会長を14年を経て、**平成28年5月より全国宅地建物取引業協会連合会 理事 兼山口県本部 会長として精励**しております。それらの功績が認められ、今回の黄綬褒章の受章に至りました。

これもひとえに平素からの皆様のご支援とご協力の賜物と御礼申し上げます。

今、喜びと共に引締まる思いでございますが、今後は全国的に課題となっている、高齢者や住宅要配慮者の方々も安心して賃貸住宅に居住できる制度のさらなる充実及び、自社におきましては全社員一丸となって地域への貢献をするべく一層精進して参る所存でございます。

今後ともご支援賜りますよう、宜しく申し上げます。



HOT!!

最近の気になることや
話題のあれこれ…！

.04

今回のトピックス

賃貸経営応援セミナーを開催しました

賃貸経営にまつわる法的リスク等

賃貸経営に携わるオーナー様のお役に立つ情報を解説させていただきました。

下関市の市場動向も説明させていただきましたが、これから厳しくなっていく賃貸市場の中で、「今何をすべきなのか」が見えたのではないのでしょうか。

予定が合わず、聞き逃してしまったオーナー様は、**講座内容をご説明させていただきますので、ぜひご連絡ください♪**

また2020年5月頃、賃貸経営のお役立ちセミナーを開催予定です！



当日の様子



上原不動産 部長
橋本正和

高齢者に対する賃貸住宅の入居対策

総人口に占める65歳以上の高齢者人口の割合は、27.7%となりました。75歳以上でも13.8%で、年々増える傾向です。特に単身にて、民営借家に住む高齢者は、年々増えています。今後の新たな入居対策として、オーナー様にとって安心して進められる、高齢者のための賃貸住宅について、考えてみたいと思います。

【オーナー様が高齢者の賃貸入居を拒んでしまう理由】

① 継続的に、家賃を支払えるだけの収入があるか心配

特に入居者が、終の棲家（ついのすみか）として、賃貸住宅で生涯を終えたいと考えていた場合、高齢者の場合、ほとんどの場合が年金生活になると思われます。その為、今後確実に、毎月家賃をもらえるのが、オーナー様にとって心配になるでしょう。

② 何かあった際に、家族など頼れる親類がいるかどうか心配

家族で同居するのであれば良いが、高齢の夫婦や、特にひとりで入居する場合、その方が病気や介護の必要な状態になったら、通常の生活も難しくなります。このような状態になったら、その方を引き取ってくれる身内の方はいるのか、ということが心配になります。

③ 突然亡くなられた場合の対応

こちらも、特に高齢者の単身での入居を断る理由のひとつになっています。入居者が部屋で何らかの理由で突然に亡くなったとしても、そのことに気づかず、何日もたってから確認することになってしまった場合に、その後の対応に困ってしまう事でしょう。

【オーナー様が安心して、高齢者の方々も快適に住んでもらうための対策】

① 外部機関で安否確認サービス

電話、メールなどを活用して、安否確認を行い、連絡がつかない場合には、指定された方に連絡するサービスがあります。

② 死亡事故に対する原状回復と家賃保証

万が一、死亡事故があった際の、原状回復費や、空室期間の家賃保証をする会社があります。

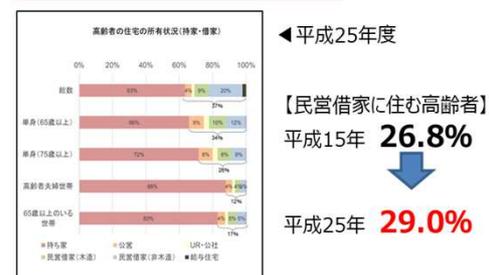
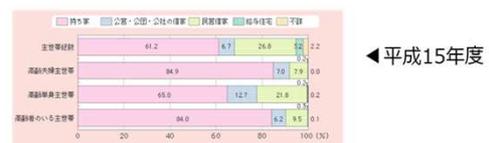
③ 生活支援のコールサービス

介護タクシー手配、お弁当の手配、その他お困りごとにオペレーターが対応するサービスがあります。

④ 家賃保証サービス

上記サービスを月々有料で行う会社が出てきましたが、そういったサービスがついている入居者には、家賃保証会社も家賃保証の審査を通すようになりました。

高齢者の住宅の所有関係の推移 (厚生労働省)



高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測される

オーナー様にとっては、今まで入居する事に戸惑いがあった高齢者層に対しても、各種新しいサービスを活用する事で、より積極的な空室対策も可能になりました。改めて、人口減の現在でも、入居者数が増えている高齢者層の入居対策について、考慮されてはいかがでしょうか。

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
TEL083-234-1300 担当：橋本 千嘉子・平田 舞



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A

賃貸物件のゴミ問題に関するトラブルについて、お伝えいたします。近年社会問題になりつつあるゴミ屋敷問題について、あるオーナーさんから相談をいただきました。



【Q】

入居者のAさんから「窓を開けると異臭がする。」と連絡があったため、実際に現地に行って調べてみると、原因は隣の部屋であることがわかりました。いわゆるゴミ屋敷化していました。その後対象の部屋の住民に対して、再三注意してきましたが、改善は見られず、結局そのAさんは、そのことが原因で退去されてしまいました。

このような場合は、ゴミ屋敷の入居者から損害金を徴収する、または強制退去などの対応は法的に認められるでしょうか？



【A】

いずれも認められる場合があります。

隣人の転居に伴う、賃料収益の補填という意味での損害金の徴収は困難が伴うかと思われませんが、建物明渡請求については一定程度的見込みがあるものと思われます。

いずれの請求においても、重要なポイントはゴミ屋敷状態（悪臭）に関する立証です。これは問題となっている居室の賃借人が、一般的な受忍限度を超えた用法で物件を利用していることを、裁判官に納得させなければならないというものです。

次に、賃料収益の補填の場面では、前入居者がゴミ屋敷状態（悪臭）を原因に転居した（それ以外の理由ではない）ということと、転居したことによって得られるはずだった賃料収益の金額に関する立証が求められます。転居された方は本件に関わりたくない（巻き込まれたくない）と感じるのが多いため、この辺りの立証に困難が生じることが予測されます。もっとも原状回復費用として別途金銭請求を行える余地があります。

他方で、強制退去（建物明渡請求）については、賃貸借契約上の用法違反を起点に、信頼関係が破壊されたといえるかどうかという問題として処理されます。再三の注意があったとのことなので、賃借人側に改善の見込み無しとして、債務不履行解除が認められる可能性が考えられるところです。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産税を0から再点検しよう！ ～土地取得時の軽減制度について～

さて初回は**不動産取得税**についてです。土地を取得したときの軽減制度の適用について確認しましょう！

家屋は新築・中古住宅で軽減制度の適用に差異がありました。では、土地についてはどうでしょうか。居住するための自宅を購入した時などは、土地については課税されなかったりすることがあります。

どのような計算で軽減がおこなわれているのでしょうか。今回は**土地取得の軽減制度**を確認していきます

土地取得の軽減制度

(1) 新築住宅用土地の取得の場合

→ 下記の要件を満たす場合は、一定額の税額軽減があります。

- ① 土地を先行取得した場合→原則として取得後3年以内に住宅を新築していることなど
- ② 住宅を先行新築した場合→住宅新築の方が1年以内に土地を取得していることなど

(2) 自己が居住する中古住宅用土地の取得の場合

→ 下記の要件を満たす場合は、一定額の税額軽減があります。

- ① 土地を先行取得した場合→1年以内にその土地の上の住宅を取得していることなど
- ② 住宅を先行取得した場合→住宅取得の方が1年以内に土地を取得していることなど

(3) 軽減される額

→ 次の①又は②のいずれか高い金額

- ① 45,000円 (45,000円未満の場合はその金額)
- ② 課税標準額土地1㎡当たりの価格×1×住宅床面積の2倍×2×住宅の持分割合×3%
 - ※ 1 価格を1/2した後の金額 (2021年3月31日土地取得分まで)
 - ※ 2 1戸当たり200㎡が限度

(4) 計算例

新築の戸建て住宅を下記の条件にて購入した場合の不動産取得税の計算は次の通りとなります。
(条件) 土地 (100㎡) と建物 (延べ床面積100㎡) は、同時取得しており、評価額は、土地8,000万円、建物2,000万円である。

(土地)

価格8,000万円×1/2 → 課税標準 4,000万円 → 1㎡当たり40万円

税額は、4,000万円×3%=120万円 となり軽減額は、40万円×200㎡×3%=240万円 (> 4.5万円) と計算される。土地の納税額は、120万円-240万円ですので、0円です。

(建物)

価格2,000万円 新築住宅の軽減が1,200万円であるため税額は、(2,000-1,200万円)×3%=24万円 となり、土地建物の不動産取得税の納税額は合わせて、24万円です。

【まとめ】

土地についての不動産取得税は、現在の取り扱いでは、課税対象金額を半分にしたところに税率をかける上に、半分にしなかった場合の評価額に税率をかけた分を控除するため (面積制限はありますが)、ほとんど発生しないこととされています。敷地面積が大きいような場合は気を付けておくとよいでしょう。

今回は、軽減を受けるための手続きについてご紹介いたします。最後までお読みいただきありがとうございました。

【ご注意】上記の説明等は地方税法及び東京都条例に基づいております。各都道府県により取り扱いが異なることもございますのでご注意ください。

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。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL：083-234-1300

担当：橋本 正和

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう」



バランスシートがどのように変化していくのか、ご自身の資産が増えていくかどうか、想定する方法。皆様ご存知ですか？実際にご自身の資産がどうなるのか、一緒に想定してみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～中級編～

簡易バランスシートをもとに、将来資産が増える形になっているのかどうかを簡易的に推測する方法をお伝えします。大きく、見ていただくとよい部分は3つです。

【簡易バランスシート】 ※入力用

資産の部		負債及び資本の部	
①現預金	万円	⑥借入残高	万円
②有価証券	万円	③'負債	万円
③賃貸物件	万円	⑦純資産	万円
④空地等不動産	万円	※ (①~⑤の合計) - ⑥	
⑤自宅等不動産	万円		
①~⑤の合計	万円	①~⑥の合計	万円

①'金融資産

現預金、有価証券などの資産です。現預金については毎年の経営のキャッシュフローがどれだけ残るかを想定します。黒字の経営が続けばよいのですが、当然赤字の経営が続けば減っていきます。有価証券も同様です。

②'不動産資産

将来、どれくらいの価値になるかを予測します。ここは判断が難しいポイントですが、賃貸用不動産については少しずつ家賃が減少すると想定し、毎年1%程度賃料が下がる（同様に価値も1%程度下がる）ものとしてみてください。また、築年数・構造によって、地域で売却相場というの推測できます。ここから逆算した相場での価値を想定します。

③'負債

将来、借入の残高がどれくらいになるかを想定しましょう。これは金融機関から送付される残高証明や償還表などで確認してみてください。

将来の価値を想定するのはなかなか難しい部分もありますが、①'は過去の経営の傾向と現状のキャッシュフローから、②'については不動産会社に問い合わせればある程度分かる内容です。こうして将来のバランスシートを想定してみたときに、将来の純資産（資本の部⑦）がわかります。前回作成した簡易バランスシートの数字（現在の数字）から、将来の純資産が増えていけば、ひとまず良い傾向といえそうです。逆に減っている状態だったり、ご自身が思うほど増えていない、という状態だと何か対策を打つ必要があります。将来の事業承継にも影響が出てきます。今回は、上級編、資産の対策についてお伝えしていきます。

For Owner!

賃貸仲介・賃貸経営・建物管理
売買仲介・空き家・相続など
不動産に関することは何でも
ご相談ください!



会社名	株式会社上原不動産(カブシキガイシャウエハラフドウサン)		
住所	〒750-0027 山口県下関市上条町1-47	営業時間	9:00~18:00
定休日	日曜、祝日 (※市外からお越しの場合はご相談くださいませ)		
代表者	代表取締役 上原 祥典		
所属団体名	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 山口本部 一般社団法人 山口県宅地建物取引業協会 一般社団法人 全国賃貸管理業協会 一般社団法人 山口県公営住宅管理協会		
免許番号	山口県知事 (4) 第3002号	宅地建物取引士	上原祥典 橋本千嘉子 橋本正和 加藤直美
その他資格 保持者在籍	公認不動産コンサルティングマスター 賃貸不動産経営管理士 JSHI公認ホームインスペクター	宅建マスター 相続士® 相続診断士	

お電話

083-234-1300

友だちだから特別お得な情報届けます。



FAX

083-234-1303

友だち募集中。



株式
会社

上原不動産