

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

Vol.
04

2020
Spring

入居率90%

賃貸管理コーナー

新型コロナウイルスによる
賃貸経営への影響

業界ニュース

民法（債権法）改正～個人根保証の
極度額の義務化

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！
～速報！令和2年度税制改正大綱の
ポイント②～

他にも盛りだくさん！▶▶▶



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

.01

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「UEHARA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。

.02

スタッフ紹介

- **出身地**
山口県下関市
- **休日の過ごし方**
週末は子供のサッカーの試合がほとんどです。朝4時頃には起き、丸一日試合会場で子供たちの応援して過ごしています。
- **趣味**
子供たちとサッカーをすること。
お菓子を作ること！（最近は全く作れてないですが…。）
- **お客様に一言**
新生活スタートのお手伝いができることに喜びを感じながら、仕事を続けています。まだまだ未熟ものではありますが、精一杯頑張ってます！



賃貸事業部 営業

平田 舞

ひらた まい

For Owner!



入居率アップ！

新プラン令和 2年 5月 1日始動！！ 『ゼロ賃貸』

現在、安定してある程度の収入はあるが、貯蓄(簡単に使える)はあまりしていない人が増えてきています。

「金銭感覚についての意識調査」(SMBCコンシューマーファイナンス調べ)の2018年の調査結果と比較すると、貯蓄ができていない人(「0万円」)の割合は、2018年17.1%→2019年23.1%と、6.0ポイント増加している。また、貯蓄額の調整平均は2018年247万円→2019年195万円と、52万円減少している。貯蓄ができていない人も増え、貯蓄額が減っていることから、貯蓄にあてるお金を消費にまわしたという人が増えたと見られています。

そういった背景から初期経費(火災保険料、家賃保証料、鍵交換代、仲介手数料など)が準備できない入居者が増えてきています。

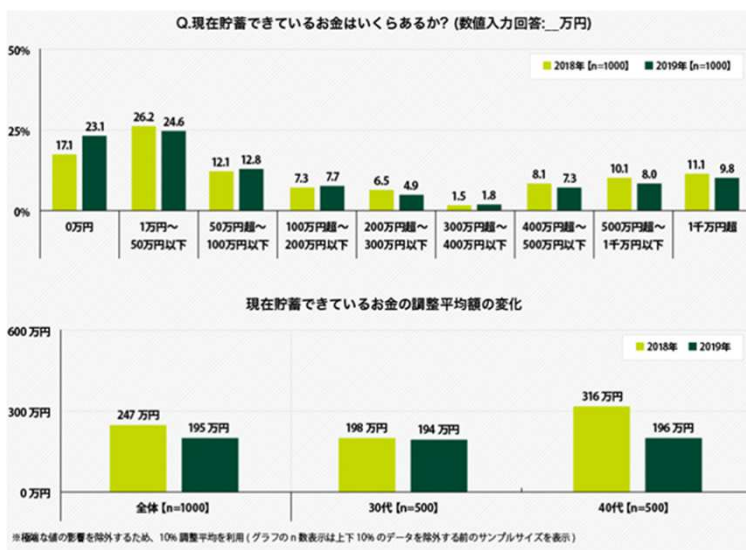
そこで、上原不動産は5月1日より初期経費をゼロ円にし、月々の家賃支払い時に“クラブ会費”という形で支払って補填する『ゼロ賃貸』という新プランを開始します！

新プラン『ゼロ賃貸』の詳細は、別日に資料をお送りしますので、ご確認くださいませ。

For Owner!



▲ポスター案



▲「金銭感覚についての意識調査2019」
SMBCコンシューマーファイナンス調べ

※『ゼロ賃貸』は、オーナー様に諸条件を確認して頂き、承諾して頂けましたら、対象物件としてご紹介させていただきます。





上原不動産 常務取締役
橋本千嘉子

新型コロナウイルスによる 賃貸経営への影響

2020年1月中旬より、新型コロナウイルスの感染問題が、中国から始まりました。日本でも2月中旬より、クルーズ船からの感染者を中心に全国に広がる、近年経験したことのない事態が起こっています。生活上での問題は多数出ていますが、賃貸経営を行うオーナー様にも、影響している点、また注意していくべき点について考えてみたいと思います。

【賃貸経営にかかわる影響】

①外国人宿泊者のキャンセル続出

1月末、中国政府が新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、海外団体旅行等の販売を停止する旨の通知を、旅行業者に発出したことなどから、中国からの団体ツアーのキャンセルが全国的に発生しています。他外国からの旅行者はもちろんですが、日本人の中でも、人込みを避け、観光地などへの旅行を控えるケースが増えているようです。それによりホテル、旅館の稼働率が下がってきており、宿泊費用も連動して下がってきている状態です。近年は、賃貸住宅の空室を、民泊、マンスリー物件として転用提供する事で、賃貸住宅業界にとっては、好循環な方向にきていました。しかし、ここに来てこのような情勢になってきているため、民泊、マンスリーでの需要が落ち込んできています。

②企業経営への影響

新型コロナウイルスの感染拡大による影響について、日本商工会議所が行ったアンケート調査で、およそ3分の2の企業が経営に影響が出ている、もしくは、影響が出る懸念があると回答したことが分かりました。つまり、直接的に法人企業に影響が出てきているため、一部法人の転勤・住み替え需要の落ち込み、また間接的にも費用を抑えようと、引っ越しを控える傾向も出てきています。2月下旬現在、1～3月の大手引っ越し会社への問い合わせ数が、昨年対比で10%以上減少していると言われています。

③住宅設備製品の納期遅延が発生

中国全土での新型コロナウイルス感染拡大の影響により、大手住宅設備機器メーカーなどで、住宅設備機器製品を中心に一部中国生産品の納期遅延が発生しています。トイレ、システムキッチン、洗面化粧台、ユニットバスなど。またインテリア製品についても、床タイル、カーテンなどが供給減少となっています。総じて、中国生産の住宅設備製品の出荷遅延の可能性があり、新築賃貸住宅の完成遅れや、住宅設備製品を使ったリフォームの完工遅れが生じています。

【今後の対策】

誰もが、早い段階での終息、解決を望んでいますが、まだこの状態は続くと思われます。決して悲観する事ではありません。事実を受け入れ、オーナー様にとって、早い段階での次なる対策を決めて進める事が重要かと思われます。

①繁忙期での確実な契約促進

厳しい状況があるとは言え、3月、4月に関しては、通常期に比べ住み替え需要の多い時期になっています。例年に比べ、問い合わせが減っている物件のオーナー様にとっては、この時期を通常の対策で留めず、思い切った条件変更など、入居者ターゲットに合わせた強い対策が必要に思われます。改めて、競合物件と比較し、勝てる物件づくり、商品設定に臨んでください。

②早い段階での設備交換依頼

住宅設備製品の納期遅延は、当面続くと思われます。4月からの民法改正も踏まえ、修理や交換で必要な設備は、速やかな工事依頼が必要です。いずれにせよ、時間はかかりますし、今後設備価格の上昇も予測されます。出来る事は、今のうちに進めていく事をお勧めします。当然それらは、競合物件との比較においても、より新しい設備に変えていく事は良い方向に導きます。

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
TEL083-234-1300 担当：橋本 千嘉子 ・ 平田 舞

業界ニュース



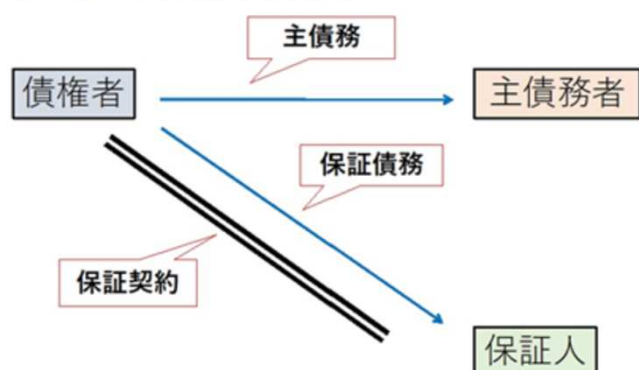
弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

民法（債権法）改正～個人根保証の極度額の義務化

2020年4月1日より120年ぶりに民法が改正されます。不動産業にとって、一番重要な改正点は個人（根）保証についての極度額設定の義務化でしょう。



図 保証の法律関係と用語



これまで、連帯保証人は、賃借人の負うべき一切の債務を負っていたのですが、保証人保護の流れの中で、2020年4月1日新民法施行に伴い、個人が保証する際には、「極度額」（＝限度額）の設定が必要となりました。

どういうことかという、改正前は、たとえば物件の賃料滞納や原状回復費用などの合計が100万円であれば、保証人も100万

円の支払義務を負い、200万円とであれば、200万円の支払義務を負いました。上限額がなかったわけです。ですが、今回の改正後は、予め合意した極度額が100万円であれば、損害金が200万円であったとしても、保証人は100万円までしか支払義務を負わないことになります。

ポイントとしては、極度額を記載しなければいくら連帯保証人から署名捺印をもらっても保証契約は無効という点です。

＜＜個人貸金等根保証契約と個人根保証契約とで、保証人保護の内容＞＞

	個人貸金等根保証契約	個人根保証契約
極度額	・書面により極度額を定めなければ契約は効力を生じない (465条の2第2項)	【個人貸金等根保証契約と同じ】 (465の2第2項)
元本確定期日	・契約締結日から5年以内の日を定める必要がある ・定めがない場合は契約締結日から3年を経過した日が元本確定期日になる (465条の3第1項、第2項)	【適用なし】
元本確定事由	①債権者による、保証人の財産に対する強制執行又は担保権実行の申し立て。 ②保証人に対する破産手続き開始決定。 ③主たる債権者又は保証人の死亡。 ④債権者による、主債権者の財産に対する強制執行又は担保権実行の申し立て。 ⑤主債権者に対する破産手続き開始決定。 (465条の4第1項及び第2項)	【個人貸金等根保証契約の①～③のみ】 (465条の4第1項)

相続相談コーナー



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！ ～速報！令和2年度税制改正大綱のポイント②～

今回は、昨年12月に公表された令和2年度税制改正大綱について不動産・相続の税務のポイントについて、先月から続いて、今月は消費税についてみます。いわゆる消費税還付スキーム対策ですね。さて、どうなったでしょうか・・・

消費税

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除の適正化

居住用賃貸建物の取得においての仕入税額控除の取り扱いについては、下記のように見直すこととされました。

（１）アパートなどの居住用の建物に係る消費税は控除できないことに

居住用賃貸建物（※）の課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされます。

※住宅の貸付けの用に供することが明らかな建物で、高額特定資産（一の取引の単位で課税仕入れに係る支払対価の額が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産）に該当するものです。

（２）賃貸開始後の3年以内において事業用へ用途変更や売却する場合は調整があります

居住用賃貸建物の仕入の日からその日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の末日までの間に、住宅の貸付け以外の貸し付けに供した場合又は譲渡した場合には、それまでの居住用賃貸建物の貸付け及び譲渡の対価の額を基礎として計算した額をその課税期間又は譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算して調整します。

（３）契約において貸付用途が明確でない場合は実態でみます

住宅の貸付けに係る契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合は、建物の状況などから居住用が明らかな貸付けについては消費税を非課税とします。

（４）今年の10月からスタートします

（１）、（２）の内容は、令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合について適用します。ただし、令和2年3月末日までに締結した契約に基づき10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合には適用しません。（３）の内容は、令和2年4月1日以後に行われる貸付けについて適用します。

本格的な抜け道塞ぎですが、消費税については取り扱いがかなりハッキリしましたね。来月は、土地・住宅税制の残りの改正ポイントをご案内いたします。

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。

【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

「不動産オーナー様へ 家族信託のススメ」



オーナー様によって様々ですが、最近ご相談が増えているケースが、相続「される側」の、ご家族、ご親族からの「ご本人様」の認知症対策です。認知症と判断されると、ご本人がいくら元気だと思っても資産が凍結された状態になってしまいます。その前にどんな対策をすればいいか、準備をしてない事でのリスクも踏まえて今一度整理しておきます。

何の準備もしていないと、こんなトラブルに！

認知症になってしまうと、資産が凍結され、必要な時に資産を有効に活用できないケースが出てきます。実際には、下記のような3つのポイントに留意する必要があります。

①銀行口座の凍結、②不動産の管理・運用・処分ができない、③資産が成年後見人の管理下に置かれる

認知症になると・・・

- ・銀行からお金が下せない
- ・賃貸借契約が結べない
- ・大規模修繕ができない
- ・売却、建て替えができない

※成年後見人を付けても、相続税対策での建築、売買はできない
※弁護士や司法書士などの専門職が後見人になると継続的に後見人報酬が発生する

家族信託（民事信託）は、認知症による上記のような資産凍結のリスクを未然に防ぐための財産管理の方法です。

現金や不動産を、管理・処分など目的を決めて自分の信託する家族に託し、その管理や処分を代行に行ってもらう仕組みです。

財産を信託することで病気や認知症になっても

- ・資産凍結を回避し、家族で思うような財産管理ができる。
 - ・さらに相続対策（節税対策、争続回避）のための資産対策ができる
- といったメリットが生まれます。



認知症は、誰にでも起こりうる可能性があります。少し早いと思っても、ご家族で話し合う機会を持つことで資産を守れる可能性が高まります。

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UEHARA FUDOWAN)		
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。

LINE



FAX

083-234-1303

友だち募集中。



株式
会社

上原不動産