

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.
05

2020
Spring

入居率90%

賃貸管理コーナー

賃貸管理業の法制化 成立の見通し

業界ニュース

民法（債権法）改正
～保証契約をまき直すのは要注意～

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③

他にも盛りだくさん！▶▶▶



UEHARA 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

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、
平素は格別のご高配を賜り厚く御礼を申し上げます。
体調はいかがでしょう？

わが社ではマスク着用、アルコール消毒、不要不急の外出を自粛しております。接客面では、VR内覧（VRゴーグルやスマホで、実際に部屋にいるかのような映像が見えるもの）やLINEなどでビデオ通話で物件案内をしたり、契約も郵送やオンラインで重要事項説明をするなど、不特定多数の対面をしないように日々対策しております。

緊急事態宣言で様々制限があり、心身ともにストレスが溜まってしまいましたが新型コロナウイルスに負けず、頑張っていきましょう！

最後に、今回の新型コロナウイルス関連肺炎で亡くなられた方々にお悔やみ申し上げると共に、影響を受けた方々の一日も早い回復と、感染の早期終息を心よりお祈り申し上げます。

スタッフ紹介

- **出身地**
山口県下関市
- **休日の過ごし方**
1歳～小学5年生までの5人の子供達がいる我が家では、休日なんてあっという間！片付けては散らかされの繰り返しで日々格闘中です(笑)
- **趣味**
コロナウィルス対策で…晴れの日も家に引きこもり…子供達のストレスもピークですね。
- **お客様に一言**
今春は、Web戦略の成果もあり、例年の約2倍の賃貸成約を頂きました。選ばれる物件を創るべく、研究を重ねております。私達スタッフの愛情プラス、オーナー様のご協力で賃貸経営はきっと成功します！ぜひ新しい商品にご賛同いただければ幸いです♪



常務取締役
橋本 千嘉子
はしもと ちかこ

For Owner!



令和2年 5月 1日

新入居プラン始動！

ゼロ賃貸

新規入居者募集中

UEHARA ZERO CHINTAI



上原不動産限定！

初期費用 **0**
らくらく新生活♪

敷金

礼金

仲介手数料

消毒

更新料

保証料

火災保険料

24時間サポート

カギ交換

月々 **2,400円** ~ のクラブ会費で **おトクと安心** が手に入る！

※ 1K ~ 1LDK 2,400円、2K ~ 2LDK 2,600円、3K ~ 2,800円 (税別)

入居率アップ!

令和 2年 5月 1日 新入居プラン始動!

『ゼロ賃貸』

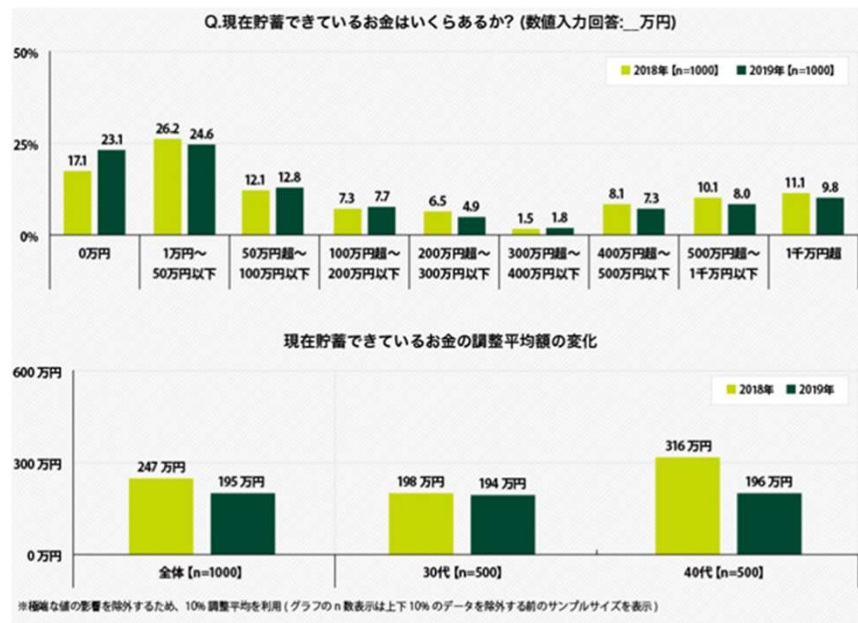


平素は、格別のご高配を賜り深く感謝申し上げます。
さて、5月より3ヶ月連続 成功する賃貸経営セミナーを開催する予定でしたが、残念ながらコロナウィルス蔓延防止策として中止することと致しました。

しかし、この様な時節柄だからこそ、お手頃に家賃見直し転居などを検討されるお客様もいらっしゃいます。

右図の「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をご覧ください。現代は、若者の貯蓄率が低下しており、ある程度の年収がある方でも、まとまった契約金を捻出することを懸念する方も多い時代になっております。

そこで、弊社ではそういったお客様を1組でも多く入居していただけるように2020年5月1日から**ゼロ賃貸**（初期費用0円で入居できるシステム）をリリースする運びとなりました!



▲「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

ゼロ賃貸とはオーナー様にはご協力金として3ヶ月フリーレント（業務委託手数料のご負担不要）していただけたら、入居者は、仲介料、火災保険、保証料、更新料、消毒代、鍵交換代、24時間サポートなど入居にかかる諸費用がゼロ円でご入居頂けるようになります。

(※但し、ご入居者様には住む子ちゃんクラブへのご加入必須となります。)

このシステムのメリットは、引越しの初期費用がネックで尻込みをしていたお客様に引越のキッカケを作り、**入居率をアップ**することです。

そして、もう一つ。

0円で入居した方は、次も初期費用0円のところを探したい! すぐに引越は出来ないからもう少し様子見よう...と**退去の抑止力**にも!!

ゼロ賃貸



賃貸管理部
橋本千嘉子

初期費用をかけずに入居したいというニーズに応えること
弊社独自の**新プランを開始！**
入居率がアップします！

いま、成約において最もネックとなっている初期費用を“家賃以外ゼロ”にすることで、他の競合空き物件と大きく差別化する画期的なプランです。例えば家賃5万円の物件の場合、入居者が負担する初期費用は20万円近く掛かりますが、弊社でも負担して完全ゼロにします。

必要以上に家賃を下げず、なるべく高い家賃での満室化を目指せます。長期空室による「損失」を回避するために、ぜひこのプランをご活用ください。

◆ゼロ賃貸は、通常募集とは異なる特別な販促等を実施するため、オーナー様から協力費を頂戴します。ただし、**完全成功報酬制**で、オーナー様の手出しはございません。詳しいシミュレーションは個別にご相談ください。

ゼロ賃貸5つのメリット

最速の入居決定



リフォーム後短期間の入居決定を徹底することで空室期間の短縮を実現！

最強の空室対策



家賃以外ゼロ円で募集ができるため、入居者に人気！

家賃を下げずに成約



家賃を下げずに決められるため、長期安定収入を実現します！

家賃滞納リスクゼロへ



滞納が発生した場合の代位弁済、入居者への催促も代行します！

退去数の最小化



高い管理力により、「長く住み続けられる物件」を実現し、退去率が低下！

詳しくは賃貸管理部まで
お気軽にお問い合わせください！
LINEでは、資料等を簡単にお送りできます。
ぜひ友達追加してください♪



友だちだから特別お得な情報届けます。

LINE UEHARA
友だち募集中。



下関市の賃貸物件オーナー様へ

空き部屋の登録は お済みですか？



下関エリア
物件数No.1



！ お部屋が空いたらまずはお電話



- ① **様々な媒体で募集**
ホームページ以外にも、SUUMO
などの「お部屋探しをする人に人
気の媒体」を用いて幅広くPR！
- ② **管理戸数1,300戸**
平均入居率は90%
継続的に結果を出しています！

登録料
無料
好評受付中

『でんき』の切り替えで電気代がもっとお得に

この度、新電力会社『リミックスでんき』様と提携をすることになりました。
電気の切り替えにかかる費用、工事費用、退去時の解約手数料はかからず0円です。もし、入居者様が退去時解約申込を忘れたとしても、オーナー様に請求はございません。そして、中国電力様に戻す時も、特に解約申込をしたりなど、余計な手間もございません。
是非、ご自宅、アパートなどの共用部などご検討くださいませ。詳細は同封しております、チラシをご参照ください。

5%
OFF

電気料金を最大5%※1割引いたします！
電気料金が初期費用0円でおトクに。

カンタン
手続き

インターネットから簡単にお申込み※2頂けます。
切り替えにかかる工事・解約などの面倒な手続き
もありません。

解約
手数料
0円

電気の切り替えにかかる費用は0円。工事費用※3
などもかかりません。引っ越し時などの解約手
料も0円。

現状	電気代割引プラン
従量料金	従量料金 電気代割引分
基本料金	基本料金 電気代割引分
燃料調整費額 再エネ賦課金	燃料調整費額 再エネ賦課金

- Point ①
今より電気代がおトクに！※2
- Point ②
電気代は最大で5%※1割引！※4
- Point ③
請求額から自動的に
割引されるので手間いらず！

※1従量電灯メニューの場合（低圧電力メニューの場合、一律2%オフ）。従量電灯ご契約が30A（アンペア）以上の方が対象となり、30A未満の方はお申し込みいただけません。
※2お客さまのご契約種別、使用量によっては申込を受付できないこともあります。
※3スマートメーターが設置されていない場合、地域の電力会社により、スマートメーターへの交換を無料で実施いたします。
※4割引の対象は基本料金と従量料金です。再エネ賦課金と燃料調整費額については現在と同じです。

～お得情報～

インターネット導入

最大6ヶ月無料

新年度スタートダッシュ キャンペーン

2020.4.9(木)～2020.6.30(火)

キャンペーン 概要

上記期間中にご成約いただいたお客様を対象に
回線開通日から起算して**最大6ヶ月間の月額費用***を無料!

4月中のご成約で
月額費用 **6ヶ月無料!**



5月中のご成約で
月額費用 **5ヶ月無料**

6月中のご成約で
月額費用 **4ヶ月無料**

キャンペーン 適用条件

・各戸型にて導入の場合、入居者情報の開示を頂ける
場合に 限ります。

*月額費用とは、月々にお支払いいただく回線・保守代金です。

お申込み・お問合せは
賃貸管理部まで
お気軽にお問い合わせください!
LINEでは、資料等を簡単にお送りできます。
ぜひ友達追加してください♪



友だちだから特別お得な情報届けます。

LINE UEHARA
友だち募集中。





上原不動産 常務取締役
橋本千嘉子

賃貸管理業の法制化 成立の見通し

20年3月初旬に、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が閣議決定されました。サブリース業者と家主間の賃貸借契約の適正化のための措置と、賃貸住宅管理業者の登録制度を新設し、その業務の適正な運営の確保を目的としています。順調に行けば、6月に成立見通しで、サブリースに関する措置は12月、賃貸管理業者の登録制度は21年6月に施行される予定です。今回はこちらの法制化のご紹介をします。

今回の法案では、国内の全サブリース会社に対して、勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入し、違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により実効性を担保することとなります。サブリースしている部屋数が1戸からでもサブリース会社の対象になります。また、サブリース会社と組んでサブリースによる賃貸経営の勧誘を行う会社も対象となります。いよいよ、サブリース会社に関して、国からの法的に整備をする事になりました。

あくまでサブリースを否定するものではなく、オーナー様にとっても、多くのメリットのあるサブリース契約を、改めて見直し、それを取り扱うサブリース会社の契約内容や、契約方法について、法的に基準を設け、行うものです。正しいサブリースの方向性を考える、オーナー様にとっても、我々賃貸管理会社にとっても、良い方向と言えるでしょう。

関係している国土交通省の担当官は、「サブリースの関心度は高い。不動産の経験のない人たちがプレーヤーとして業界に入っている。オーナーは事業者といいながら知識・情報・経験の格差があるためこうした法制化が必要となった」と話しています。

また同法案では、賃貸住宅管理業務を行う事業者について、国土交通大臣の登録を義務付けるとも謳っています。管理戸数が、ある一定の規模未満についての事業者は除外するとなっています。同じく国土交通省の担当官は、「登録制度は賃貸管理業界としての健全な枠組みを作ることで、オーナーが安心して任せられるようにしたい」と話しています。今まで、賃貸管理業においては、ここまでの法制化がなかった為、むしろ健全に行う、賃貸管理会社にとっては、良い方向になっていくと考えられます。

この登録制度は、具体的には、以下の4点について義務付けられています。

- ①業務管理者として、事業者ごとに賃貸住宅管理の知識・経験を有する者を配置する。
- ②管理受託契約締結前の重要事項説明が必要になります。
- ③管理する家賃と事業者固有の財産の分別管理を行う事になります。
- ④業務の実施等についての定期報告が必要になります。

※業務管理者については、賃貸不動産経営管理士や宅地建物取引士などの有資格者が検討される予定になっています。

なお、国土交通省では2011年12月に任意の制度として、賃貸住宅管理事業者登録制度を開始し、これまでに4500社ほどが登録しています。すでに管理会社として経営している会社の中でも、登録していない会社があることから、登録制度については、施行後1年間の猶予を設けることになっています。

なお弊社は既にこの登録は済ませています。

賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣 (1) 第0004197号

弊社も、国土交通省の認めた賃貸住宅管理事業者として、入居者様の住まい環境づくり、オーナー様の資産向上に向けて、邁進して参りたいと考えています。

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





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 ～保証契約をまき直すのは要注意～

さて、前回、個人根保証には極度額を設定しないと、連帯保証人にせつかく署名捺印をもらっても無効になると説明しました。



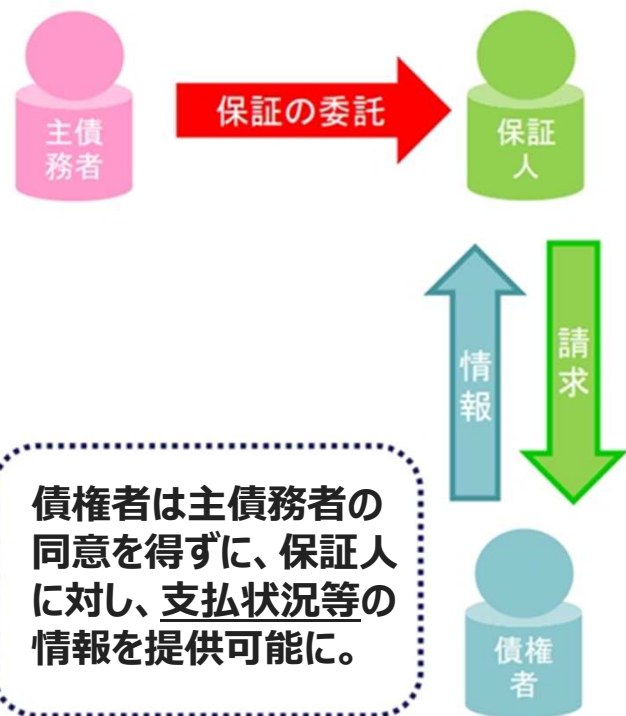
注意すべきは、これまでの貸借契約の契約更新時に保証契約を巻き直してしまうことです。

2020年4月1日以降に保証契約を締結する場合には、新民法が適用されます。新民法が適用されるということは、極度額の定めがないと無効になるということです。会社によって、契約更新時に貸借契約書を巻き直し、連帯保証人欄にも署名捺印してもらったり、また、連帯保証人との間で保証意思を確認するための覚書・念書を作成されたりしているケースもあると思います。

このような会社では、これまでどおりの極度額の定めのない貸借契約書や覚書で巻き直すと、新民法が適用され、連帯保証契約が無効となってしまう可能性が高いです。

オーナーさんからすれば、わざわざ巻き直したことで、保証契約が無効となったり、限度額が定められてしまっでは困る場合もあるでしょう。

改正民法をよく理解して、ベストな対応をしていく必要があります。



【改正民法の内容】

個人根保証の主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務以外 (賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは 必要	極度額の定めは 必要 (改正点)



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③～

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、今月は土地・住宅税制全般についてみます。マイホームの譲渡関係は期限延長、事業用資産の買換えは縮減となりました。

譲渡所得税・住民税

- (1) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
- (2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
- (3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
- (4) 特定資産の買換えの場合等の課税の特例の適用
→要件について一定の見直しを行ったうえで適用期限を3年延長（令和5年12月31日まで。一部は令和5年3月31日まで）

不動産のイニシャルコスト関係も期限延長が主となる改正です。

固定資産税・不動産取得税・登録免許税・印紙税

- (1) 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用
→適用期限が2年延長
- (2) 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用
→適用期限が2年延長
- (3) 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用
(バリアフリー改修、省エネ改修を含む)
→適用期限が2年延長
- (4) 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用
→適用期限が2年延長
- (5) 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用
→適用期限が2年延長（令和4年3月31日まで）
- (6) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用
→適用期限が2年延長（令和4年3月31日まで）

法律が制定されれば4月以降の施行となりますので、それ以降の取引判断にご活用頂けましたら幸いです。

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

「“コロナ不況”で賃貸経営を見直しましょう」



雨降って地固まる、といいますが今世間をにぎわせているコロナ不況はそう簡単なことのようにもなさそうです。今の市場環境を、簡単に整理してみると、全国的な賃貸需要に大きな影を落としています。例えば昨年比の賃貸需要のイメージは、賃貸一般入居者仲介90%、賃貸法人仲介70%、マンション70%、外国人仲介30%、といった落ち込みです。その他、地域企業では飲食50%、アミューズメント系40%、ホテル40%、など業績に影響が出ています。

今、コロナ不況期にできる対策を真剣に考える。

賃貸経営は比較的不況の影響を受けづらい、と言われてはいますが、そんな中でも近い将来に影響が出る可能性を踏まえて、準備しておく必要があります。さて、それでは、どんな準備ができるのでしょうか？

- ① 今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする
- ② 新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える
- ③ より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する

経営の大きな方向性は、上記の3点です。賃貸市場への影響が大きくなってから対策を打つよりも、影響が出る可能性を考えて、今から対応していく。できる準備を進めておきましょう。

今、コロナ不況期に今すぐ始めたい対策

- ① 今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする



同じ築年数、地域で埋まっている物件とそうでない物件を分析し、条件、設備を『同類物件で一番の物件』に変える準備が必要です。条件、費用などを確認しましょう。

- ② 新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える



高齢者、外国人、シェアハウスなど地域でまだ競争が少ない対象ニーズを探し対応します。顧客に合わせた設備変更などが必要ないか、条件、費用などを確認しましょう。

- ③ より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する



特に古くなっていたり、収益性が悪い物件は賃貸経営自体をやめる方法もあります。先延ばしにするよりも、より悪化する前に売却・取り壊しを検討する。売却の場合、査定額やかかる諸経費などを確認しておきましょう。

今後の賃貸経営をより良くするきっかけを積極的に作っていきましょう！

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		
宅地建物取引業者登録	山口県知事（4）第3002号	賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(1)第4197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	賃貸不動産経営管理士有資格者	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	カラーコーディネーター

お電話

083-234-1300

FAX

083-234-1303

友だちだから特別お得な情報届けます。



友だち募集中。



株式
会社

上原不動産