

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.  
06

2020  
Summer

入居率90%

## 賃貸管理ニュース

リーマンショック・東日本大震災から学ぶ  
新型コロナウイルス対策

## 業界ニュース

滞納賃料の回収と立ち退きについて

## 相続相談コーナー

新型コロナウイルス関連緊急情報  
～家賃減額などによる資金対策～

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、  
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「うえはら通信」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。

上原不動産のスタッフを  
ご紹介します

# .02

## スタッフ紹介

- **出身地**  
山口県下関市
- **休日の過ごし方**  
休日は子供達の面倒を見ています。今は新型コロナウイルスの影響で外出は控えておりますので、ドライブスルーやカップ麺には助けられています。
- **趣味**  
子供達とドラマや映画を良く観ています。また、食べて飲むことも大好きです。
- **お客様に一言**  
私は販売を担当しておりますので、売却や購入をお考えの方は是非ともお声掛けくださいませ。また、不動産の事で何かお困りごとがあれば、何でもご相談頂けると幸いです。宜しくお願い致します。



販売事業部 営業課

橋本 正和

はしもと まさかず

For Owner!





## 入居率アップ!

もしご自身がお部屋を探さなければならず、お部屋の見学に行った時、右の写真のような集合ポスト前にチラシが散乱していたり、草木がボウボウに生えていたり、虫の死骸があるお部屋を見て『この部屋を借りたい』と思いますか？

オーナー様の中にはご自身でお掃除しているから大丈夫と、こまめに清掃をして頂いている方もいらっしゃるかもしれませんが、多数のオーナー様の現状は・・・

物件を取得された当初は、所有物件をこまめに見回りや清掃に回ることが出来ていたけど、近年は、コロナ影響、忙しさやご年齢とともになかなか見回りに行く機会が無くなったし、足腰が辛くなってきて億劫だな・・・と感じているのではないのでしょうか？

そういったケアの行き届いていない物件では、ご案内時の印象がダウンしてしまい、せっかくの成約チャンスを逃してしまっています。

そこで、上原不動産では巡回専任スタッフを抱え、専門業者とも連携してオーナー様の大切な物件の定期清掃、巡回を請負っております!! また、**簡易から大規模リノベーション**まで、今までの豊富な経験や最新の入居者ニーズにあったものをご提案させていただきます!!

「でも、リノベーション・リフォーム代に充てれる貯えなんて…」そんなオーナー様向けに弊社もご協力させて頂ければと思います、**上原不動産だけの特別なプラン**もご準備しております。詳しくは次頁をご覧くださいませ。

### Before

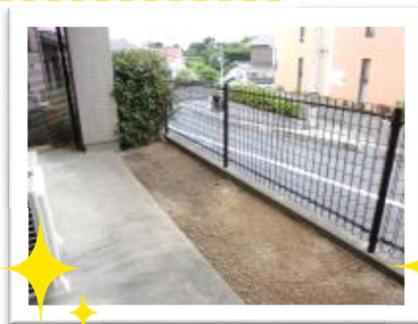


▲草がボウボウ



▲チラシやゴミが散乱

### After



### 【上原不動産 清掃プラン】

ライトプラン	レギュラープラン
月1回6,000円(税別)～面積による ※面積や回数による <b>要見積り</b>	月1回6,000円(税別)+500円(税別)×総戸数 ※面積や回数による <b>要見積り</b>
【清掃内容】 <ul style="list-style-type: none"><li>共用部の掃き掃除</li><li>敷地内のごみ拾い</li><li>集合ポストチラシ処分</li></ul>	【清掃内容】 <ul style="list-style-type: none"><li>共用部の掃き掃除</li><li>敷地内のごみ拾い</li><li>集合ポストチラシ処分</li><li>クモの巣はらい</li><li>水拭き清掃</li><li>自転車整理</li><li>(各ドア、手すり、集合ポスト水拭き)</li></ul>

UEHARA **りー**の  
**Re:ino**

For Owner!



賃貸物件向けリノベーションパック

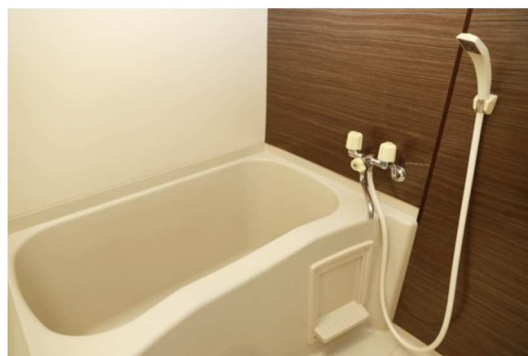
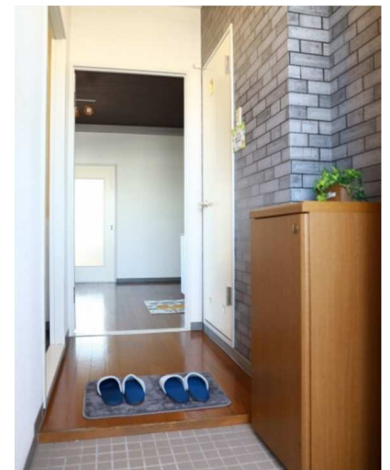
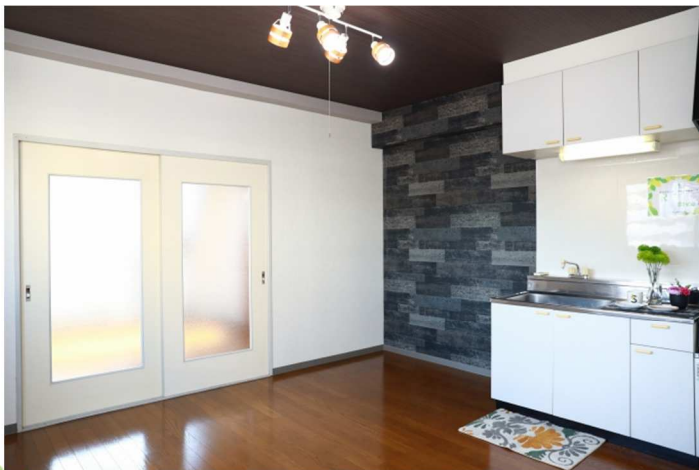
**Before**

悪くはないけれど、どこかパツとしない。  
魅かれるポイントがなく、記憶に残りづらい…



**After**

キッチン横・天井・廊下浴室・トイレにアクセントクロスを貼替、シャワートイレ、おしゃれなダウンライトを設置。第一印象がガラリと変わり、記憶に残る一部屋になりました。リノベーション後、ホームページ等の写真を変更したら、数日後にはお客様から反響連絡が入りました！！





弊社にて家賃管理をさせていただいているオーナー様限定で

金利ゼロ円でのリノベーションが可能に！

弊社で金利分は全て負担致しますので、オーナー様のご負担を最小限に抑えられます。



# 金利手数料 0.0%

## ゼロリフォームプラン

### POINT 1

### 管理オーナー様限定！無金利リフォームローン

弊社にて家賃管理をさせていただいているオーナー様限定で、リフォームローンの金利分を弊社が全て負担するプランです。最小限のご負担で、より「決まりやすいお部屋」を作ることができます。

### POINT 2

### 最少12回～最大60回(5年)までの返済期間

ご所有の物件のキャッシュフロー状況や家賃なども踏まえ、分割回数をお選びいただけます。ご返済は家賃から相殺していく形式ですので、オーナー様の最初の持ち出しはゼロ！

### POINT 3

### 最少10万円～最大500万円までの工事に対応

こちらのゼロリフォームプランは、りのっぺ以外にも、外壁塗装や大規模修繕にも適用することが可能です。お気軽に弊社のスタッフにご相談ください。

### 【お支払い例】

### 月々の経費の目安を選んで下さい

月額経費は  
極力抑えたい

金利ゼロなら  
しっかりやりたい

フルリノベで  
部屋を再生したい

Indication

**4,167** 円

月額 / 税抜き

Indication

**9,000** 円

月額 / 税抜き

Indication

**13,833** 円

月額 / 税抜き

### お支払い例（税抜き）

月々 4,167 円プラン/支払回数 60 回 ご利用、工事代 25 万円 の場合

クレジット元金	支払回数	分割払手数料	お支払総額	分割支払金
250,000円	60回	0円!	250,000円	4,167円

月々 9,000 円プラン/支払回数 60 回 ご利用、工事代 54 万円 の場合

クレジット元金	支払回数	分割払手数料	お支払総額	分割支払金
540,000円	60回	0円!	540,000円	9,000円



アルコール  
除菌清掃



スタッフの  
マスク着用



手指用消毒液の  
設置



加湿機能付き  
空気清浄機完備



“3密”を避ける  
個別案内対応



スタッフの手洗い  
うがいの徹底

弊社のコロナ対策について  
ご紹介します

# .04

## コロナ対策

上原不動産では、引き続き  
コロナ対策をしております。

令和2年5月14日をもって山口県も緊急事態宣言の解除が発表されました。しかし、悲しいことにまだ新型コロナウイルスは収束はしておりません。弊社は、1日でも早く収束するように引き続き上記の対策を続けてまいります。

また、コロナ対策と並行して昨年より開設したWEB対策室スタッフを中心に下記のような対策などをして集客に力を入れております。

- 360° VR動画の充実化
- LINE公式アカウント導入
- SNS導入（Facebookなど）
- 『ゼロ賃貸』リリース
- LEDビジョン導入（山の田の交差点）
- オンライン広告 充実化

（賃貸サイトランキングBEST5すべてに掲載中）

賃貸サイトの満足度ランキング▼

	利用者 満足度	アナリスト 評価	平均	
SUUMO	1	1	1.0位	ポータルサイト系
LIFULL HOME'S	2	2	2.0位	ポータルサイト系
スマイティ	5	4	4.5位	まとめ検索系
マイナビ賃貸	6	3	4.5位	ポータルサイト系
at home	3	8	5.5位	不動産会社系

様々なツールを駆使し、非対面をご希望されるお客様も対応できるように日々精進しております。

そのおかげで、なんと昨年の同時期の反響数よりも倍以上の反響を頂いております！

この新型コロナウイルスは多方面に多大な被害を与え様々な影響がでて、日本の経済は大きく変わっていくでしょう。その大きな変化にも柔軟に対応してこの屈強な状況を皆様で乗り越えていきましょう！！

最後に、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ますと共に、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。

不要不急の外出を控え、  
3密を避け、手洗い等励行し  
コロナに負けず、  
みんなで一緒に頑張りましょう



▲LEDビジョン（山の田交差点）

～ 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♪







上原不動産 常務取締役  
橋本千嘉子

## リーマンショック・東日本大震災から学ぶ 新型コロナウイルス対策

歴史は繰り返すと言います。リーマンショック、東日本大震災時の市況や、業界動向を真摯に受け止め、改めてこれから起こる事を予測して、オーナー様にとって必要な対策が打てればと思います。ちなみにアフターコロナ対策というよりは、ウイズコロナ対策を考える（長期戦の中でコロナと共に）必要もあると思われます。

### 【賃貸仲介の顧客状況】

リーマンショックの時は、まず法人顧客が大きく減少しました。今回も、法人での業績が悪化する傾向がありますので、大きく減少することが予測されます。また今回特有ですが、不要不急の外出を控える中で、WEB上での反響は、さほど減りませんが、実際に賃貸店舗に来店し、案内を行い、成約する流れは減少していきます。そんな中、一部の賃貸店舗から始まりましたが、対顧客への非接触型業務（WEB接客）が少しずつ増えてくる現状です。よりオーナー様の物件を写真だけでなく、パノラマ画像や、動画なので、PRしていく必要性が出てくると思われます。

### 【空室問題】

いったん現状ではステイホームの方向性で、更新こそ増えますが、わざわざ退去して住み替え、引っ越しは控える傾向があるとは思いますが、厳しい経済事情の中、実家へ帰る、単身赴任を止める、あえて独立して部屋を借りないなど、退去がじわじわ増えて、新規の成約が増えないと、空室問題が本格化すると予測できます。リーマン時では約3~6か月後に空室が増えてきました。空室率は5%以上は上がってくるのではないかと予測できます。

### 【家賃下落・家賃滞納】

既に出てきていますが、家賃交渉、家賃滞納が出てきます。また空室が増えて、新規顧客の獲得競争になると、競合物件が増える為、家賃下落が発生します。リーマンショックの時も、5~10%の家賃下落や、退去費用の交渉、合わせて初期費用などの減額の要望も、大きく広まりました。今回もそれらの状況は出てくると予測できます。

### 【強めの対策検討】

リーマンショックの時には、初めて初期費用ゼロという新しいサービスが流行しました。合わせて、更新費用、退去費用ゼロなど。やはり、長引く経済不況の状態では、強めの空室対策が必要になります。今までやっていない条件策や、契約のパターン、避けられたターゲットなどにも挑戦が必要になってくると思われます。

### 【資産状況の悪化】

リーマンショックの時には、やはり6か月後くらいから、空室の悪化や、家賃下落より、オーナー様の中には、資産状況の悪化に陥る状況も生まれました。物件の売却、組み換えなどが、多く見受けられたことを思い出します。売却物件が多く市場に出回ると、売却価格の減少にもつながります。また事業用ローンを組んで購入できる層が多くないければ、売却までの期間も長引くことが予測できます。いずれにせよ、早め早めの対策をお勧めします。

「止まない雨はない」「明けない夜はない」と言います。今後に向けて、前をむいて対策をうっていきたいところです。ただし今回は「なかなか止まない雨」「なかなか明けない極夜」になりうる事も予測できます。アフターコロナ対策というよりは、ウイズコロナ対策 = コロナ状態の中で、どう進めて行くべきか？ここが重要なポイントになるとも言えるでしょう。逆に、新型コロナウイルスが、IT社会など、未来を少し早めてきているように感じます。管理物件に関しては、先を読みながら、常に新しい提案を進めて参ります。また管理されていないオーナー様も、何かお困りごとがあれば、ご連絡いただければ幸いです。





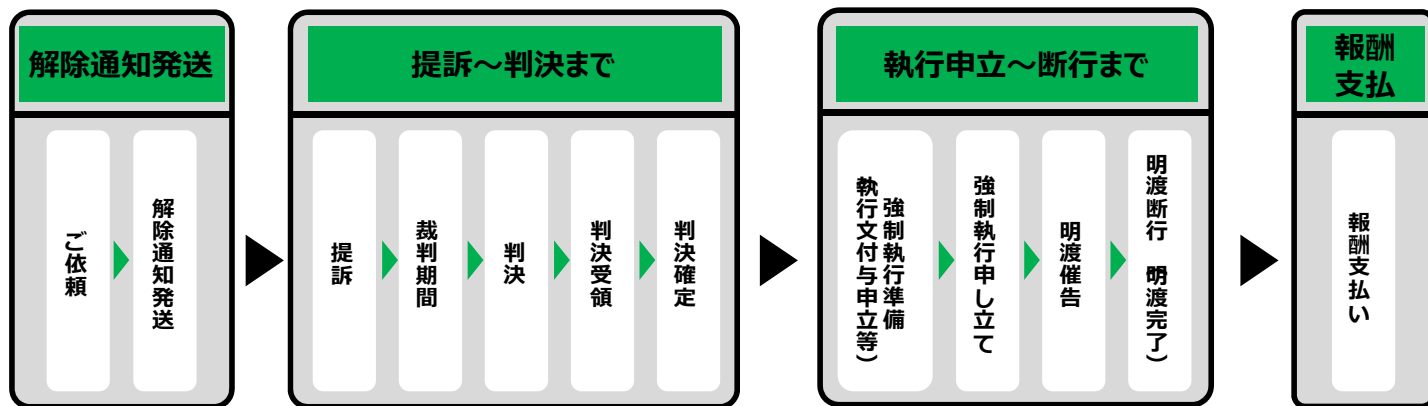
弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 滞納賃料の回収と立ち退きについて

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、各種自粛などで経済活動が停滞すると、職を失う方や収入が減る方が増えてくることが予想され、近い将来にも、賃料を滞納する入居者の増加が想定されます。

そうすると、賃料の取り立てや、長期にわたって滞納が続くのであれば入居者に立ち退きを求めるケースが増えますので、今回は、滞納賃料の回収と立ち退きについて説明します。

まず、賃料回収や立ち退きについて、第一次的には管理会社に依頼される方が多いと思います。ここでのポイントは、管理会社でできる賃料回収や立ち退き交渉には限りがあるということです。オーナーとしては管理会社にすべてお任せで何でもやってほしい、と思うかもしれませんが、単に督促状を送ったり、事務的な電話連絡するくらいであればまだしも、管理料を対価として支払条件を交渉したり、賃料が支払われないからといって明け渡し交渉することは、非弁行為といって弁護士法に違反してしまいます。



そうすると、次に、弁護士に依頼するか、ということになります。ですが、弁護士に依頼する場合にはコスト（弁護士費用）が問題となります。一般的なアパートの一室の明け渡しにどの程度費用がかかるでしょう。

まず、弁護士費用ですが、インターネット等や私の知る限りでは、だいたい着手金と報酬併せて50万から60万円程度の費用がかかる場合が多いです。弁護士費用だけで済むかというそうではなく、裁判所へ提出する印紙などの実費もかかりますし、入居者がなかなか立ち退かず強制執行まで行う場合には、執行官（裁判所の職員）への手数料や、なかにある物品を運び出す引っ越し代金等もかかることもあります。結果、アパートの一室（一棟ではないです）を強制執行すると、結果的に100万円近いお金がかかるケースも少なくありません。もちろん、その一部（執行費用）は、入居者や連帯保証人に請求することになりますが、賃料の支払いが難しい方に請求しても、「ない袖はふれない」ということで回収することは困難であることが多く、結果、オーナーの自腹となることも少なくありません。

たださえ賃料が払われないところ、これだけの費用がかかるのですから、負担は大きいです。ですが、これが現実なのです。

では、オーナーとしてどのような対応ができるか、結論から言うと保証会社を利用するのが一番の解決策です。保証会社付きであれば、滞納賃料は保証してもらえますし、（契約内容にもよりますが）通常は、明け渡し等に至るまでの弁護士費用を含めた手続き費用までカバーしてもらえます。手数料はかかりますが、万が一の場合には上記のような費用がかかることを想定すると、保証会社を利用する方が増えているのも納得できるのではないのでしょうか。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 新型コロナウイルス関連緊急情報 ～家賃減額などによる資金対策～

今回は、オーナーさん向けの家賃減額などによる資金対策の情報についてポイントをまとめさせていただきます。新型コロナウイルスの感染拡大による不動産業界への影響も多大になって参りました。これから差し迫る影響を想定し事前の対策を早めに打てるように判断と動きをスピーディーにしていきたいと思います。

### (1) 住居確保給付金について

本来は、離職者などが住宅を喪失するなどの原因で住む場所を失わないようにするための目的で住宅費を支給する制度です。今回は、こちらの要件が拡大されまして、休業や自宅待機などの原因で収入が減少する方などを対象とすることとなりました。

(対象) 離職、廃業から2年以内、またはやむを得ない休業になどにより収入が減少している方で65歳未満であり、世帯の生計を主として維持した状態にあり、ハローワークへ休職の申し込みを行う予定である。

(支給要件) 収入要件、資産要件、就職活動要件の3つの要件を満たし、都道府県により基準は異なる。

(支給額と支給期間) 支給額は、賃貸住宅の家賃額とされ上限額が設けられている。

支給期間は、原則3か月間で一定の条件のもと最大9か月まで延長ができる。

2020年4月より就業していても受給が可能となり対象者が拡大され、ハローワークへの申し込みも不要とされました。居住者の家賃減額などのお話の際に、情報としてお話し、労働省の自立相談機関窓口をご案内するのがよいでしょう。

### (2) 日本政策金融公庫による特別貸付について

日本政策金融公庫では、様々な貸付制度が出されていますが、不動産賃貸業で新型コロナウイルスの影響で活用できるものは、新型コロナウイルス感染症特別貸付です。

対象者	新型コロナウイルス感染症の影響を受け、一時的な業況悪化を来している方であって、下記条件のいずれかに該当し、かつ中長期的に業況が回復し、発展することが見込まれる方
条件	原則、最近1か月の売上高が前年または前々年の同期と比較して5%以上減少している方
限度額	6,000万円
利率	融資後3年目までは基準利率-0.9% ※利子補給の適用あり
期間	運転資金 15年以内 (うち据置期間5年以内)

借りたとして、返済は必ずやってきますので、家賃減額を考慮したところでどのくらい資金繰りが厳しくなるのかを、まず算定しておきましょう。どさくさで借りることができるという発想ではなく、返済原資も見越した上での検討が大切です。

これからもどんどん変化する国や自治体の制度のについてアンテナを張っておきましょう。早め早めの対策で安心を確保しておきたいところです。

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



## テナントの賃料猶予に対応するポイント



新型コロナウイルスの影響で、経営の方向性や対策に不安を抱えていらっしゃるオーナー様も多いかと思います。特に緊急事態宣言から、全国的に3密を避ける、営業自粛、などの流れが波及し、テナント物件を運営するオーナー様にとっては、すでに賃料減額交渉、免除の交渉などが出始めています。こちらは現在、様々な対策も検討されていますが、オーナー様にとってもいくつか準備が必要なようです。

### テナントの賃料猶予で受けられるオーナー様向けの施策は？

4月17日現在、国土交通省がテナント賃料の減額や猶予に応じたオーナー様に関して発表している施策は大きく3つです。

※一部は検討中・関連法案成立後に実施されるものもありますので詳細は国土交通省HP等でご確認ください。

- ① **2021年度の固定資産税・都市計画税減免（関連法案成立後）**
- ② **税と社会保険料の猶予（関連法案成立後）**
- ③ **減額・免除した家賃を損金に算入可能（実施済）**

#### ① 2021年度の固定資産税・都市計画税減免

2020年2月～10月までの任意の3ヶ月間の収入の対前年同期比減少率	減免率
30%以上50%未満	2分の1
50%以上減少	全額

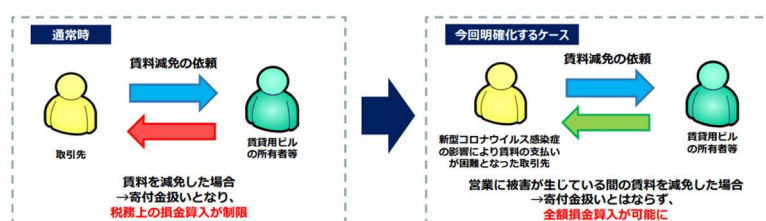
もともとは新型コロナウイルスの影響で売上が減少した中小事業者を対象としていますが、テナント賃料の減額・猶予に応じた結果、収入が減少した不動産オーナー様も対象に含まれるようになる見込みです。

#### ② 税と社会保険料の猶予

現行制度	特例
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一定の期間（原則1年）において、大幅な赤字が発生した場合に納税を猶予。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2020年2月から納期限までの一定の期間（1か月以上）において、収入が減少※した場合に1年間納税を猶予。 ※前年同期比概ね20%以上</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 原則として、担保の提供が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 担保は不要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 延滞税は軽減（年1.6%）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 延滞税は免除。</li> </ul>

新型コロナウイルスの影響により売上が減少し、国税や地方税、社会保険料を一時的に納付することが困難な場合に、納税が猶予される、というもので左側が現行制度、右側が現在検討されている特例措置です。特例措置が実施されると、オーナー様がテナントの賃料支払いを減免した場合や、賃料の支払いを猶予中の場合も「収入の減少」として扱われる見込みです。

#### ③ 減額・免除した家賃を損金に算入可能



すでに不動産を賃貸するオーナー様がテナントの賃料を減免した場合、減額によって生じた損害の額を損金として計上できると明確化されています。ただし、賃料減額の目的を書面で確認するなど、複数の条件があるため準備が必要です。

# 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	カラーコーディネーター

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