

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.
07

2020
Summer

入居率90%

賃貸管理ニュース

新型コロナウイルス回復期での
賃貸オーナー様への影響

業界ニュース

賃借人が破産した場合に賃貸借契約が
どうなるか

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

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。

スタッフ紹介

- **出身地**
山口県下関市
- **休日の過ごし方**
外出を控えて家時間が増えたので、ストレス解消に断捨離や苦手な掃除に精を出したり、読書する時間を楽しんでいます。
- **趣味**
御朱印集め
食べ歩き、ドライブも好きです。
- **お客様に一言**
経理を担当しております。オーナー様とは直接お会いできる機会は少ないですが、裏方としてオーナー様に関わっていけるよう努めてまいります。



経理部
藤野 友美
ふじのともみ

For Owner!



毎月定額の賃貸建物 フルメンテナンスサービス ■ 03

メンテナンスパック

画期的！工事先行・定額後払い方式の
大規模修繕＋長期メンテナンスパック

弊社提携サービス“メンテナンスパック”のご紹介です。すぐに修繕の必要な築古物件オーナー様にぴったり、多額の手元資金も借入も不要で、大規模修繕と長期メンテナンスを任せて、毎月定額のお支払い。家賃収入の1割以下の負担で競争力を高められる画期的なシステムです。国交省作成の「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」にも、本サービスが紹介されています。



「大規模修繕の予算がない」
「築古で修繕費の負担が重い」

と悩むオーナー様に**朗報**です！

外壁や通路の
補修・塗装

毎月
定額

屋上やバルコニーの
防水工事

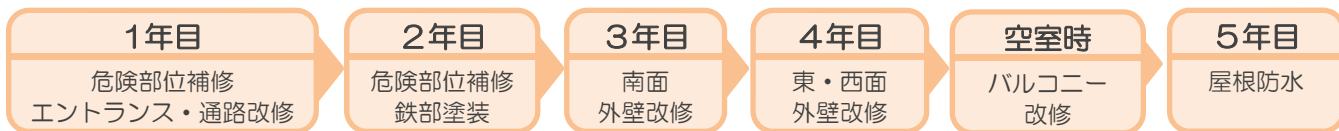
メンテナンス期間15年継続

【メンパックのメリット】

- ①毎月定額で安定経営
15年間の支出を固定化、追加費用なし
- ②資金調達・突発的出費なし
積み立ても借入も不要。賃料収入から支払
- ③修繕費30%軽減できる
独自システムで計画修繕と維持費を圧縮
- ④全額経費として計上可能
支払った分はすべて単年度修繕費にできる
- ⑤トラブルを未然に防止
継続メンテで15年保証、緊急対応もお任せ
- ⑥工事先行で経営改善
支払額より工事が先行。資産価値と競争力アップ
- ⑦劣化を防ぎ資産価値を保つ
進捗報告書で現状把握、修繕履歴も残る



【建物改修と長期メンテナンスのイメージ】



初期に集中的な建物改修を行って空室対策につなげ、その後、定期的に巡回・改修し、建物全体のメンテナンスを実施。一度修繕した箇所も劣化しないようにメンテナンスを継続する。

※対象物件は、全国主要都市にある陸屋根タイプのマンション（鉄筋コンクリート造）。メンテナンスの部位は共有設備を除く建物外装。

修繕とメンテナンスを
15年間継続

外壁補修・塗装



【物件概要】

1988年築
鉄筋コンクリート造
3階建て
2DK×15戸



築古物件を購入したが、漏水などのトラブルが多発、修繕資金がなくて困っていたオーナーは「メンパック」を契約。こちらはトラブル予防としてまず漏水を防ぐ屋上防水工事を実施し、危険箇所を緊急処置。入居者の視線が届きやすい通路や階段などに美観向上のための改修をおこなって、競争力を高めた。

安心の「毎月定額制」

家賃収入の3～8%程度で支払可能。契約期間内は突発的な修理が発生しても追加費用なし！

例
修繕総額1800万円（15年間）の場合
メンテナンス料
月額10万円（毎月・15年間）
1800万円 ÷ 180ヶ月

*経年劣化の激しい物件は集中メンテナンス料発生

工事先行型サービス

契約後すぐにトラブルのおこりそうな箇所をすべて修繕。そのため工事は支払い額より先行します。

契約年数	支払額	支払額 累計	実行工事 金額累計
1年目	120万円	120万円	200万円
2年目	120万円	240万円	360万円
3年目	120万円	360万円	560万円
⋮	⋮	⋮	⋮
15年目	120万円	1800万円	1800万円

*金額はイメージ。物件の状況により異なる

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♪





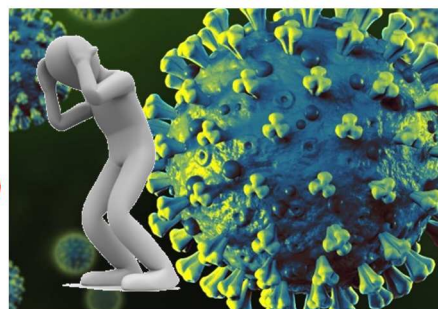
上原不動産 常務取締役
橋本千嘉子

新型コロナウイルス回復期 での賃貸オーナー様への影響

緊急事態宣言から約2ヶ月が経ち、新型コロナウイルスに関しては、第2波の心配はしながらではありますが、全国で緊急事態宣言が解除（一部地域は段階をもって）されました。ただし、賃貸経営においては、市場回復が少し遅れてくると言われています。今後の動向に合わせて、賃貸オーナー様に影響を及ぼしそうな内容を整理してみました。

【法人企業賃貸】

密を伴う企業は、4月より既に業績悪化。その従業員、関連企業へ連鎖している。逆にIT関連企業などは、**業績が上がっています**。家に居ながらのリモートワークをする大企業・IT企業などは**都市部の高額賃貸から、郊外の戸建賃貸などに移住**する動きも出てきています。一方、地域の業績悪化している法人賃貸入居者さんは、**実家に引き上げる、より家賃の安い物件に住み替えるなどの傾向**が出てきます。4月より家賃減額交渉、家賃滞納、家賃延納が始まっています。密を伴う業態のテナントは、より深刻である。事務所の入れ替えは多く発生します。



【外国人賃貸】

外国人に関しては、**出入国許可が出たら、即戻る可能性は高い**。ビジネス客→留学生→観光旅行者の順になります。それまではホテル稼働が低い為、マンスリー・民泊も影響が大きい。**9月あたりから始まる学校関係の留学生は、一気に入ってくる可能性も高い**。既に日本に滞在する外国人在留者も、経済事情によるが、より安価な賃貸へ住み替える方向が見受けられ始めています。

【空室本格化】

外出が戻ってきているため、退去・引っ越しは増えてきます。逆に新規申し込みの需要も出てきますが、元々空室の多いエリアでは、新規申込より退去が増え、新築物件の供給にも押され、**必然的に空室が増える傾向**になっています。これらは**遅れてやってくるため（7月～12月頃）、それに対しての準備が必要です**。重要なポイントは、今までより**“強い空室対策”**（今までやっていない条件策、契約パターン、避けられたターゲットなど）を真剣に考えることです。

【入居者さんからのクレーム増加】

緊急事態宣言が解除されても、**STAY HOMEが続いていく傾向**のため、入居者さんからの**クレームがより増えています**。（コールセンターの電話本数は最大昨年対比150%以上）入居者のテナントリテンション（入居維持）の意味も含め、**設備強化提案は進めるべきです**。（ネット無料、宅配BOX、LED、エアコン設置、ゴミBOXなど）

【収益物件売却増加】

今回の有事では、資産的に厳しい状況（借入あり収入減少の場合）になるオーナー様も出てきて、**売却になりうるケースが増えています**。今一度、ご自分の**資産状況の確認（キャッシュフロー）**をしてください。金融機関はリモートワークなど**審査に時間は掛かるが、比較的事業用ローンに関しては門戸を広げ始めている**。**売却価格は、いずれも下がる傾向**にはなるため、投資家にとっては良い購入の機会にもなり得ます。

回復期とは言っても、やはりウィズコロナ（自粛モードは継続）の中で、どう進めて行くべきか？今一度、オーナー様におきましては、ご自分の物件、資産状況などを把握されることをお勧めします。もちろん、管理物件に関しては、我々にて、常に先を読みながら、新しい提案を進めて参ります。また弊社とは、まだお付き合いのないオーナー様におかれましては、何かお困りごと等がありましたら、ご連絡いただけますと幸いです。

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・藤本舞



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

賃借人が破産した場合に 賃貸借契約がどうなるか

新型コロナウイルス感染症の影響により、今後、賃借人が破産するケースが増えてくるものと考えられます。賃借人が破産した場合に賃貸借契約がどうなるか、確認したいと思います。

賃借人が破産した場合に、賃貸借契約が解除できると考えられている方もいますが、結論的には、破産したことそれ自体を理由として賃貸借契約を解除することはできません。これは、賃貸借契約書に「賃借人が破産したときは解除できる」という記載があったとしても、です。

この点については、旧借家法の時代に最高裁判決（最高裁昭和43年11月21日判決）があり、同判決では「建物の賃借人が、破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」と、破産を理由とする解除の特約自体を無効と判断しています。そして、この判決が現在の借地借家法のもとでも妥当すると解釈されているからです。

もちろん、これは破産しても賃料が支払われている場合であって、賃借人に賃料の不払いがあれば、賃料不払いを理由として契約を解除し、立ち退きを求めることができると考えられます。

があれば、賃料不払いを理由として契約を解除し、立ち退きを求めることができると考えられます。

なお、通常は3か月程度の賃料不払いがあると賃貸借契約を解除できるといわれることが多いのですが、新型コロナウイルスの影響による賃料不払いについては、法務省民事局が以下のとおり、「3か月程度の賃料不払いでは信頼関係が破壊されておらず、契約解除が認められないケースも多いと考えられる」と指摘していることに注意が必要です。



【法務省民事局の見解】

日本の民法の解釈では、賃料不払を理由に賃貸借契約を解除するには、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていることが必要です。最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルスの影響により3か月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。

アパートなどの住宅であれば、破産したとしてもそのまま賃借人が住み続けることも多いと考えられますが、店舗など法人の場合ではどうなるでしょうか。

この場合、破産手続が開始されると、破産した法人の財産は、破産管財人が管理することになります。そして、破産管財人には、賃貸借契約のような双務契約を解除する法律上の権限がありますので、契約が解除されることになるでしょう。

この場合、破産手続が開始されてから契約が解除されるまでの賃料は、「財団債権」として、優先的に支払ってもらえることになります。これに対して、破産手続が開始されるまでの未払賃料は、「破産債権」として、「財団債権」よりも支払の優先度が落ちます。配当の対象とはなりますが、敷金等でカバーされない限り、わずかな支払いしか期待できないことが通常です。

このように、破産手続が開始される前か後かで、優先的に支払われるかが変わってきます。

これと同じ理屈で、敷金の差し入れが少ないで、テナント等の原状回復費用がかかる場合には注意が必要です。破産手続開始後に破産管財人により賃貸借契約が解除された場合には、原状回復費用等は、「財団債権」として優先的に支払われる場合があります。（※裁判所によって取扱いが異なります。）これに対し、破産手続が開始される前に、賃料不払い等で賃貸借契約を解除すると、原状回復費用は「破産債権」となり、優先順位が低くなってしまいます。

要するに、破産手続が開始される前に、賃料不払いにより解除した場合に、結果として、原状回復費用が支払われるかどうか、が変わってしまう可能性があるため、取扱いは要注意です。



税理士法人タックススイズ
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②～

先月より引き続き、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。今回は支出を抑えるための特例制度についてです。2020年5月中旬現在で、弊社のオーナーのお客様におかれましても居住者から賃料減額の要請が続々と入って参りました。

不動産賃貸では、突如、急激な賃料ダウンということはありませんが、テナント撤退による保証金の返金や経済不況による失業などから賃料減額や猶予は今後起こってきます。そのような事態が起きる前に、融資による資金確保や資金流出を防ぐことを講じておきたいものです。経済産業省から出ている持続化給付金については、個人の不動産オーナーは対象外（法人は対象）とされていますが、前年比から賃料が半減するようなケースがでてくれば取り扱いが変わってくるかもしれませんね。さて今回は、手元の出費を抑える策ということで国税の予定納税の減額申請についてみていきます。

（１）予定納税の制度と減額申請について

個人オーナーの方々には、毎年2回納付されたことがあると思いますが、7月と11月に納める所得税の前払い制度です。こちらは、その年の5月15日において確定している前年分の所得金額や税額などを基に計算した金額(予定納税基準額)が15万円以上である場合に生じるものです。予定納税には、減額申請という手続きがありまして、予定納税の義務のある方が、退去や賃料減額などの原因により、その年6月30日時点の申告納税見積額が予定納税基準額に満たないと見込まれる場合やその年10月31日時点の申告納税見積額が既に受けている減額の承認に係る申告納税見積額に満たないと見込まれる場合において、手続きができるとされています。

こちらの要件の中には、「業況不振などのため、本年分の所得が前年分の所得よりも明らかに少なくなると見込まれる場合」という部分があり、この部分が、今回の新型コロナウイルス感染症の影響により賃料収入が減少したような場合が該当すると思われます。

（２）手続きはどのようにするか？

手続きは、第1期分と第2期分の減額申請は、その年の7月1日から7月15日までに、第2期分のみの場合、その年の11月1日から11月15日までに、「所得税及び復興特別所得税の予定納税額の減額申請書」という書類を所轄税務署に提出する必要があります。

記載は非常に簡単な書類ですので、お手元に届きました予定納税の通知書や前年の確定申告書をもとに記載が進められます。作成時間も30分ほどです。税務調査になることはありませんし、審査も厳しくありませんので活用しておきたい制度です。下記のQRコードにアクセスして頂ければ、制度の概要と書式を確認することができます。



厳しい状況下ですが、賃貸経営におきましても守りの時期があります。先を見据えて、対策を早めに講じておきましょう。

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

「資産売却に対応する。民法改正での新しい売却のキホン」



新型コロナウイルスの影響で、アパートの売却を検討されるオーナー様も増えてきています。様々な将来不安が懸念されますが、何の備えもなくいきなり資産を処分する、となると想定しないトラブルや思いもしない費用が掛かる可能性があります。

特に、4月からの民法改正にて、売り主側の責任も大きく変わりました。将来の対策の一つとして、売却、という資産の出口の基本を知っておき、将来の選択肢を増やす対策をうっていきましょう。

民法改正で変わった、「契約不適合責任」とは

4月1日より、民法が変わり、不動産の売り主責任が大きく変わりました。一番のポイントは、今まで「瑕疵担保責任」だったものが「契約不適合責任」に変わる、というものです。単に用語や表現が変わった、ということではなく、概念自体が大きく変わっています。

①旧民法：瑕疵担保責任

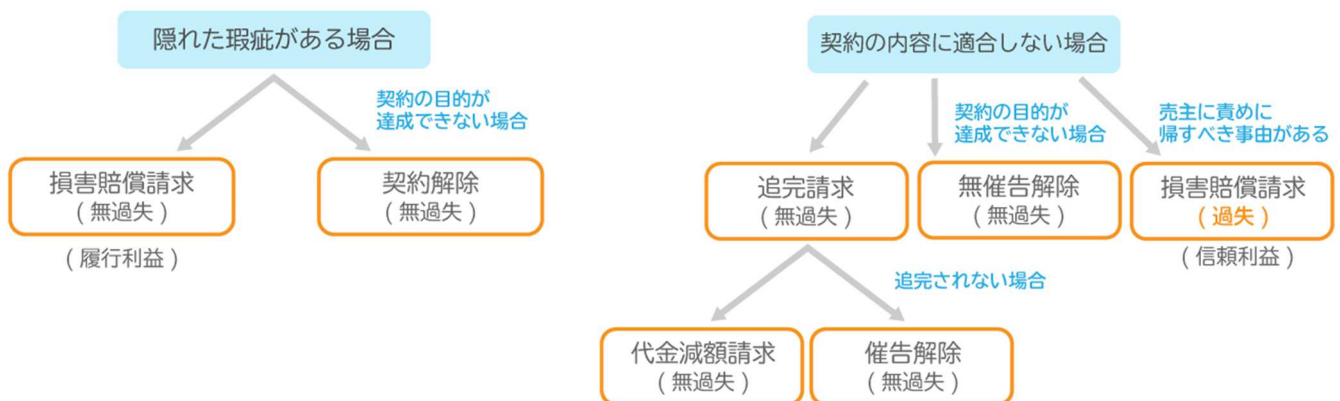
物件に隠れた瑕疵があった場合損害賠償、契約解除ができる

②新民法：契約不適合責任

契約の内容に適合しないものについて損害賠償、契約解除、追完請求、代金減額請求ができる

【今まで】瑕疵担保責任

【2020年4月以降】契約不適合責任



●民法改正によるポイントは・・・

民法改正によって不動産売買で制限されてきた買主の権利が拡充され、相対的に売主の責任、および責任がおよぶ範囲は広がります。履行利益（＝その契約がきちんと履行されていれば、その利用や転売などにより発生したであろう利益）も損害賠償請求の対象となり、追完請求および代金減額請求も認められるため、“現実的に買主が行使しやすい対抗措置”となる可能性が高くなっています。

目下の対策として、契約不適合責任に対応するには、まず契約書（もしくは物件状況確認書および付帯設備表）に物件の状態・状況を細大漏らさず記載することがとても重要になってきます。売却を検討する際は事前にご自身の物件状況を確認しておきましょう。

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		
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 不動産キャリアパーソン

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