賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌

# フィット賃貸経営通信

## 今月のピックアップ


特集① 賃貸管理コーナー …P.4
家賃滞納の解決モデル事例から考える

特集② 業界ニュース …P.5
改正建築基準法が全面施行されます

特集③ 相続相談コーナー …P.6
資産税を0から再点検しよう！

特集④ 不動産ソリューションコーナー …P.7
高齢物件が生まれ変わる！
建て替えの基礎知識


**管理物件　入居率**

戸建賃貸 **97.1%**

※2019年7月末時点


F!T

創業10周年を迎え
ロゴが新しくなりました！

株式会社フィット

お問合せは TEL. 088-665-1700

https://www.fit-chintai.jp/ フィット 賃貸 検索

建設業者許可番号　国土交通大臣許可（特-30）第25619号

宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許（02）第8312号　四国地区不動産公正取引協議会加盟（公社）全日本不動産協会加盟

【本　　社】〒150-0002　東京都渋谷区渋谷3丁目28-13　渋谷新南口ビル2階　TEL:03-5778-9437　FAX:03-5778-9438

【徳島本社】〒771-0130　徳島県徳島市川内町加賀須野1069-23　TEL:088-665-1500　FAX:088-665-3894

【関西支社】〒650-0033　兵庫県神戸市中央区江戸町95　井門神戸ビル3階　TEL:078-332-2237　FAX:078-332-2231

# 今月のご挨拶

いつもお世話になっております

いつもお世話になっております。
暦の上では残暑となりますが、まだまだ暑い日が続いております。皆様お変わりなくお過ごしでしょうか？？
世の中ではペーパーレス化が進んでおりますが、弊社でも収支明細をパソコンやスマホアプリで確認できる『ウェルスパーク』というアプリを導入致しました。
7月にオーナー様向けに導入勉強会を開催致しましたが、出席できなかったオーナー様もおられるかと思いますので、次回開催も検討しております。具体的なお問い合わせはお電話でも承っておりますので、お気軽にお問い合わせください。

平岡　陽

## 賃貸管理 スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！

廣瀬 達史

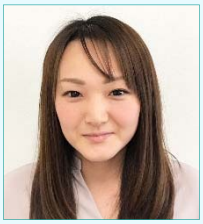
平岡　陽

産田　みち子

上野　友美

浅野 圭司

高橋 奈津美


池田 小百合

株式会社フィットは、創業10周年を機に、この令和元年を第2創業元年と位置づけ、**コーポレートロゴを刷新いたしました。**

新コーポレートロゴ

Fitの真ん中の「 i 」をクルンと回して「！」にし「F！T」に。マークも「！」をデザイン。「！」にクルンとひねりを加えて、新しい選択肢を生み出す企画集団として、日々「！＝Wow 」に挑戦する姿を表現。クルンとひねったデザインは「∞（無限大）」を表し、永続的な成長を皆様にお約束する決意を込めています。
私たちは、持続的社会の実現に向けて、持てる再生可能エネルギー技術、建設・不動産技術に、テクノロジー等を組み合わせ、次の世代につながる新しいサービスを提供しています。今後も更なる事業発展を目指してまいりますので、一層のご支援とご理解を賜りますようお願い申し上げます。
尚、すでに新コーポレートロゴを使用開始しておりますが、しばらくの間、新旧のロゴが混在しますことを予めご了承ください。

# フィットの無料で学べる賃貸経営セミナー

2019年
最新版

先着20名　参加無料　初心者歓迎

# 賃貸経営セミナー

昨年開催したセミナーのご参加者様より、
『**今持っているアパートを売却したいが、税金がどのくらいかかっているのか、アパートの売却価格がどのくらいなのか知りたい。**』
『**物件が15年以上に入ったので、設備の新設・更新を行い家賃のアップまたは減少を食い止め、収入アップを図りたい。**』
このようなお声を多数いただきました。**今年は新シリーズを加え、さらに内容をボリュームアップして開催したいと思います！**

## セミナー開催スケジュール

| | | | |
|---|---|---|---|
| 05月 | 業界時流 | 26日(日) | 終了 今年の繁忙期を振り返り！ <2019年繁忙期と業界時流とこれから> |
| 06月 | 空室対策 | 16日(日) | 終了 最新空室対策事例公開セミナー <埋まる空室対策最新事例公開> |
| 07月 | 資産形成 | 21日(日) | 終了 資産形成セミナー <戸建賃貸による資産形成法> |
| 10月 | 賃貸経営 | 06日(日) | 新シリーズセミナー① <キャッシュフロー賃貸経営法入門！> 募集中 |
| 10月 | 業界時流 | 27日(日) | 新シリーズセミナー② <業界時流最新情報公開！> |
| 11月 | 空室対策 | 17日(日) | 新シリーズセミナー③ <繁忙期対策！空室対策事例公開> |
| 12月 | 総集編 | 08日(日) | 繁忙期直前対策セミナー <年内セミナー総集編！繁忙期前対策> |

時間　13:00～15:30

お申込は**電話・FAX・メール**にて受付中!
**詳しくはお気軽にお問合せください!!**

場所　**株式会社フィット　徳島本社**
徳島市川内町加賀須野1069-23
国道11号バイパス沿い加賀須野橋手前、
いえとち本舗の赤い看板が目印です。駐車場完備！

TEL.088-665-1700　FAX.088-665-1723
Male. tintai@fit-group.jp　賃貸管理課まで

# 家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。
賃貸管理会社や、保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが過去の入居者さんにて、保証会社を活用していなく、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。
今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデル的な解決事例をご紹介します。

**【モデルケース①】**
建物明渡訴訟が相当の場合（滞納３か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。
これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。
実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手続を粛々と進め、他方で強制執行（断行）費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができています。
最悪の場合に備えて、強制執行（断行）への手続を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

**【モデルケース②】**
もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日（強制執行の当日）前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。
こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行（断行）を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、強制執行（断行）費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行（断行）を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができています。

いかがでしたでしょうか？いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおススメします。
多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となっては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。
一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考にしてください。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

# 改正建築基準法が全面施行されます

昨年の2018年6月に建築基準法の改正案が成立しました。この改正案の改正趣旨の中には「既存ストックの活用」が挙げられています。「戸建て住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」として例えば戸建住宅等を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とすることや、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直すことなどが含まれています。

## 改正の概要（今回施行されるもの）

（１）密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化
防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を 10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。
（２）既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し
既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。
（３）戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化
耐火建築物等としなければならない３階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200 ㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。また、200 ㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。
（４）建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設
既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。
（５）木材利用の推進に向けた規制の合理化
耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の２m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。
（６）用途制限に係る特例許可手続の簡素化
用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意を不要とする。

昨年の旅館業法の改正に伴い、旅館・ホテル業の最低客室数が撤廃され、１室からでも旅館・ホテル業が経営できるようになりました。そのため、従来にはなかった戸建旅館やアパート内ホテルといった物件供給が試みられてきています。この度の改正建築基準法の施行は、この流れに対する追い風となることが期待されます。ただし、確認申請手続が不要となる場合でも、法適合性までもが不要となるものではない点には留意しましょう。また、旅館業への用途変更を検討する場合には、物件所在地の用途地域を確認する必要があります。物件所在地の用途地域が住居専用地域である場合には旅館業を営むことはできないからです。このような場合には、シェアハウス（シェアハウスは「寄宿舎」に該当する点に注意）や住宅宿泊事業（民泊）の運用が考えられます。既存の空き家を有効活用する機会として捉えてみてはいかがでしょうか。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

# 固定資産税を0から再点検しよう！

前々回から固定資産税についてご説明させて頂いております。
今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。

## 【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。
①土地・家屋以外の事業用の固定資産
　※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。
②上記①のうち減価償却計算を行っているもの

賃貸物件オーナー様の場合、まず1の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。
・舗装路面、フェンス、駐輪場等
・看板、ルームエアコン等
また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、業務用のパソコン等も対象となります。
これらのうち②の要件も満たすものが該当します。
②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれませんが、要は取得時に費用処理したものを除くということでして、具体的には取得価額10万円未満で一括費用処理したもの及び取得価額10万円以上20万円の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば1の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。

## 【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。
市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

## 【免税点】

課税標準額150万円未満
　その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合等は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

## 【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税（0.3%）は課されません。

監修：税理士法人タックスウェイズ

# 不動産ソリューションコーナー

## 「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」

地域では築30年を超えるアパートも出てきました。**資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安・・・。**そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えの検討に必要な基礎知識をお伝えします。

### 建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしづらい」というケースの場合は、売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。**「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」**ということは念頭に置いておきましょう。

### 建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、
**①建築時期**
**②今後かかる投資**
**③空室状況（過多）**
**④節税効果（所得税・相続税）**
の4つです。
借入返済が終わっていればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる（不安がある）、また、**その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなってきている、というケースは建て替え検討ケースです。**

### 建て替えの一番の課題は・・・

**いざ、建て替えになったら・・・具体的には**
**①立ち退き**
**②解体工事費**
**の2つが必要になります。**こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。**こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。**
もし建て替えを検討され、建て替えした方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。

監修：株式会社船井総合研研究所

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

# オーナー様 無料相談会

現在のお客様のニーズや動向、入居が決まるポイントを押さえた低価格
リノベーションなど、オーナー様にとって知らないと損！な内容が盛りだくさん！
気になる方は、ぜひお気軽にお問い合わせください！

## 毎週日曜日開催中！

### よくあるご相談事例

- ☑ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ☑ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ☑ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ☑ 外装改修工事のタイミングがわからない
- ☑ 遊休地等の活用の仕方がわからない

### 8～9月開催日程

8/25(日)、9/ 1(日)
9/ 8(日)、9/ 15(日)
①10:00～12:00
②13:00～15:00
③15:00～17:00
※ご希望の時間帯をお選びください。

開催場所
**株式会社フィット 徳島本社** 徳島市川内町加賀須野1069-23
国道11号バイパス沿い加賀須野橋手前、いえとち本舗の赤い看板が目印です

## 店舗情報

### 東京本社

〒150-0002　東京都渋谷区渋谷
3丁目28-13　渋谷新南口ビル2階
TEL. 03-5778-9437
FAX. 03-5778-9438

### 徳島本社

〒771-0130　徳島県徳島市川内町
加賀須野1069-23
TEL. 088-665-1500
FAX. 088-665-3894

### 関西支社

〒650-0033　兵庫県神戸市中央区
江戸町95　井門神戸ビル3階
TEL. 078-332-2237
FAX. 078-332-2231

お問い合わせ先
賃貸管理課

F!T
株式会社フィット

お問合せは TEL. 088-665-1700

建設業者許可番号　国土交通大臣許可（特-30）第25619号　宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許（02）第8312号
四国地区不動産公正取引協議会加盟（公社）全日本不動産協会加盟