

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



管理物件 入居率

戸建賃貸 **96.3%**

※2019年8月末時点

今月のピックアップ

特集① 賃貸管理コーナー …P.4

賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？

特集② 業界ニュース …P.5

民法改正後の賃貸借契約の適用法令について

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

承継トラブルを防ぐ。
確定測量を確認しましょう。

FIT

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

朝夕はようやく過ごしやすくなってきた今日この頃ですが、皆様お変わりなくお過ごしでしょうか？

この度、9月29日(日)東京、10月6日(日)徳島にてオーナー会を開催する運びとなりました。当日は特別ゲストを招いての講座もごございますので、振るってご参加頂ければ幸いです。

また、10月6日(日)の徳島開催分についてはオーナー会終了後に新シリーズのセミナーを開催致します。こちらにもご参加頂ければ幸いです。

皆様とお会いできる事楽しみにしております。

平岡 陽

いつもお世話になっております！

賃貸管理スタッフのご紹介



廣瀬 達史



平岡 陽



産田 みち子



上野 友美



浅野 圭司



池田 小百合

今年も開催します！

10月13日開催！太陽光発電エネルギーを活用した野外ロックフェス「阿波国 THE SOLAR BUDOKAN 2019」を応援・企画制作に参画しています！

「THE SOLAR BUDOKAN」は、「太陽光発電でロックする！」をコンセプトに、運営に関わる電力のすべてを太陽光発電でまかなうクリーンでピースなロックフェスティバルです。

「再生エネルギー活用」と「食の安全・安心」の重要性と子供たちの明るく希望にあふれる未来をみんなで考える、この全員参加型野外音楽フェスティバルは、家族で楽しめて学べる新しい音楽フェスティバルです。

フィットが目指すのは、個人が参加できるクリーン電力100%の社会です。「THE SOLAR BUDOKAN」は、運営に関わる電力のすべてを太陽光発電でまかなう「再生エネルギー活用」の重要性を発信するフェスティバルです。明るく希望にあふれる未来をみんなで考える全員参加型のフェスティバルはポジティブで続けられる形であり、フィットの目指す「個人が参加できるクリーン電力100%の社会を創る」「すべての人が楽しく自分の人生にチャレンジできる社会を創る」に繋がることから、フィットはこのイベントに協賛、および、企画・制作に参画しています。



阿波国 THE SOLAR BUDOKAN 2019

開催日程 2019年10月13日(日) **開場** 10時 **開演** 11時予定

開催場所 月見ヶ丘海浜公園内特設ステージ (徳島県板野郡松茂町豊岡字山ノ手42)

入場券 5,500円(税込) ※保護者(20歳以上)1名につき、同伴の小学生以下2名まで入場無料。
※駐車券1,000円(税込)車1台につき1枚必要となります。



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。今年に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	26日(日)	業界時流	● 今年度の繁忙期を振り返り！ 2019年繁忙期 業界時流とこれから>
06月	16日(日)	空室対策	● 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	21日(日)	資産形成	● 資産形成セミナー 戸建賃貸による資産形成法>
10月	06日(日)	賃貸経営	● 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！>
10月	27日(日)	業界時流	● 新シリーズセミナー② <業界時流最新情報公開！>
11月	17日(日)	空室対策	● 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	08日(日)	総集編	● 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>

募集中

時間 13:00～15:30

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

※10月6日(日)開催分のみ14:00～開始です

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！

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!!

TEL.088-665-1700 FAX.088-665-1723

Mail. tintai@fit-group.jp

賃貸管理課まで

賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？

ここ数年、地震、台風、豪雨、大雪など、自然災害が頻発しています。どんなに備えをしても、突如襲ってくる災害を回避することは困難です。また事故や事件のような人為的な災害も起こりえます。想定できない被害に対して最も有効なのは、やはり保険です。今回は改めて、賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険についてまとめてみました。

建築時に金融機関や建築会社に薦められた保険にそのまま入っただけで、どんな内容が保証されているかよく分からないという方もいらっしゃるかと思います。災害や事故が起こった時に慌てて保険証券を探すという話も良く聞きます。特約事項が未加入だったり、時価補償しかされずに古い建物が再建できなかったりなど、というケースもありますので、どんな保険契約になっているか、改めて確認する必要があります。以下を参考にしてみてください。



【火災保険】

「建物」を対象にしているものと、「家財」を対象にしているものがあります。賃貸住宅の場合、建物の補償をベースにした保険を選択することが多いです。居住のみを目的としている建物で加入できる火災保険は、ベーシックな「住宅火災保険」と補償範囲が広い「住宅総合保険」の2種類があります。「火災」保険といいますが、契約内容次第で、地震以外の幅広い災害をカバーすることができます。

【地震保険】

火災保険では補償されない、地震や噴火などが原因の火災・倒壊・損壊・埋没・津波被害などをカバーしてくれる地震専用の保険です。保険料は、建物の構造や物件のある地域の地震発生時の危険度によって変わり、近年、地震被害が増えていることもあって値上げが続いています。

【施設賠償責任保険】

建物や設備の欠陥や不備が原因で、人にケガを負わせたり物を壊したりしたときに生じる損害賠償責任を担保するための保険です。火災保険に特約でついている場合もありますが、未加入のことも多いです。安価な保険料でかなりの安心を得られますから、オーナー様はぜひ加入をおススメします。

【家賃補償保険】

火事や水災、死亡事故など予期せぬ事故によって部屋が貸せなくなってしまうと、家賃収入が途絶えます。

そのようなときに、家賃を補償するのが、家賃補償保険です。ローンの返済比率が高く、家賃収入の減少が経営に与えるダメージが大きい時は検討しなくてはいけないかもしれません。

【家主費用保険（特約）】

「孤独死保険」と呼ばれるもので、貸室内で起こった死亡事故によって発生する、空室期間や家賃値引き期間の収入減少の補てん、清掃や消臭、原状回復工事などの費用、遺品整理代などが補償されます。

保険請求をしたら、来年からの保険料が値上がりするのではないかとと思われるオーナー様もいらっしゃいますが、自然災害などオーナー様に過失のない被害で補償を受ける火災保険は、自動車保険のように保険料が上がることはありません。もちろん、被害に遭うたびに何度でも請求することが可能です。ただし、明らかな経年劣化なのに、こじつけて請求したりすると否認されることは当然あります。

また、短期間で何度も何度も利用していると、更新時に契約の継続を断られることもあります。火災などで大規模な被害が発生して「全損」と認定された時は、保険終了となります。物件の再建が済んだ時には、再度新しい建物として新しい保険に入り直すということになるわけです。

今一度、ご自身の保険証券を確認して、必要と思われる保険内容を考慮して頂ければ幸いです。

監修：株式会社船井総合研研究所

民法改正後の賃貸借契約の適用法令について

2020年4月1日に改正民法の施行が予定されていますのはご存知でしょうか。不動産賃貸に携わるオーナーの皆様にとっては、とても重要な法改正になりますので、今回から改正民法後の賃貸借契約の適用法令についてご説明させていただきます。

当記事を参考に、法改正に備え、契約書の見直しや改正民法の理解を深めていただき、様々な取り組みをされることをお勧めいたします。

2020年4月1日に施行される改正民法ですが、みなさんのお持ちの物件に対する既存の契約書が、現行の民法と改正民法のどちらが適用されることになるのか整理はついていきますでしょうか。改めてこの賃貸借契約書について整理を行ってみたいと思います。



改正民法の契約への適用に関するルールは、法務局へ問い合わせ頂くか、「一問一答民法（債権関係）改正」（商事法務2018年）など、書籍でも紹介されています。居住用の賃貸借契約書に関しては、以下のようなケースが考えられますが、これらの資料によれば、次のような取扱いになります。

改正民法後の新規契約	改正民法後の新法が適用
改正民法後の法定更新	改正民法前の旧法が適用
改正民法後の合意更新	改正民法後の新法が適用



※1

法定更新とは、借地借家法の定めに基づいて自動的に契約期間が更新されること

※2

合意更新とは、借家契約において、当事者の合意によって契約期間を更新すること

なお、借地借家法が適用されない場合、法定更新時に民法619条1項が適用される余地がありますが、この場合は新法が適用されることになります。

いかがでしたでしょうか。今回は賃貸借契約に関わる民法改正について、基礎的なところをお伝えさせていただきましたが、次号では新法に関するより詳しい内容にも触れ、ケーススタディなども交えてお伝えしてまいります。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

資産税を0から再点検しよう！

今月号で4回目となりますが、今月も固定資産税についてご説明させて頂いております。

今回は宅地の負担調整措置に関してご説明させて頂きます。

宅地の負担調整措置とは、全号の課税明細書の見方でも簡単に触れましたが、地価が急激に上昇した場合の税負担の緩和措置です。この措置が適用されることで、仮に地価が2倍になったとしても、固定資産税額が2倍になることはありません。

【計算方法】

以下の区分に応じそれぞれの計算方法となります。なお今回は住宅用地の場合のみご紹介させて頂きます。

負担水準が100%以上本則課税標準額（課税価格×1/6又は1/3）

※原則通り計算した課税標準額

負担水準が100%未満以下のいずれか低い方の額

・本則課税標準額

・前年度課税標準額 + 本則課税標準額 × 5% (下限：本則課税標準額 × 20%)

※負担水準とは、前年度課税標準額に対する本年度課税標準額の変動割合です。

・**負担水準 = 前年度課税標準額 / 本年度課税標準額**

地価が上昇した場合は100%未満となり、下落した時は100%を超えます。

上昇というと、数字が大きくなるイメージを持たれることも多いかと思われそうですが、この負担水準は数字が小さくなります。

つまり地価が上昇している時は、比較計算により有利な金額を選択することが出来ます。

【具体例】

本則課税標準額：200万円

前年度課税標準額：100万円

負担水準：100万円/200万円 = 50%

(1) 本則課税標準額200万円

(2) 前年度課税標準額 + 本則課税標準額 × 5%

100万円 + 200万円 × 5% = 110万円

(≥40万円：200万円 × 20%)

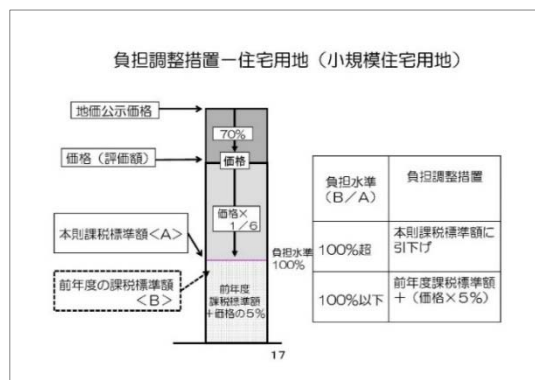
(3) (1) < (2) ∴ 110万円

区分	地目	用途	課税標準額	課税価格	課税額	備考
1 宅地	大津 100	宅地	300,000	5,000,000		
	宅地	300,000	500,000			
2 宅地	引水 1000	宅地	300,000	8,000,000		
	宅地	300,000	700,000			
3 専ら	大津 100	専用住宅(一般)		9,200,000	47,000	新築軽減対象
	木造	平成17年建築	120,000	9,200,000		
4 専ら	引水 1000	店舗		12,000,000		
	敷骨鉄筋コンクリート	平成元年建築	120,000	12,000,000		

【まとめ】

本年度課税標準額、前年度課税標準額、また市区町村によっては負担割合も、固定資産税通知書に記載されております。

今年の3月に公示地価が発表され、全国的に上昇傾向とのことでした。もし地価が激しく上昇したとしても、固定資産税額も同じように激しく上昇するわけではないことを、固定資産税通知書でご確認出来れば宜しいかと存じます。



監修：税理士法人タックスウェイズ

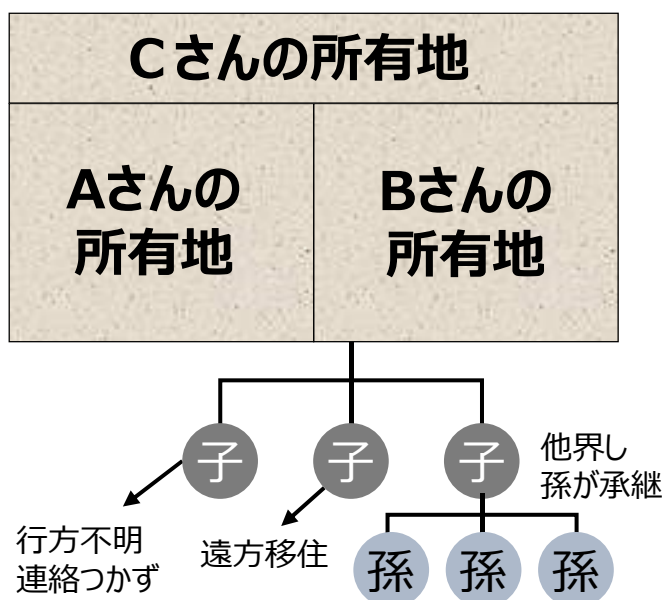
「承継トラブルを防ぐ。確定測量を確認しましょう」



相続などにより、引き継いだ土地。きちんと対応しておかないと、いざというとき、建築ができない、売却できない、などのトラブルが起こる可能性があります。

事前に準備しておく必要があることのひとつが、隣地所有者との境界の確定です。今一度、ご自身の土地を確認してみてください。

隣地所有者と境界確定をしていなかったケース



親から相続した土地を所有するAさん。遠方に住み、今後利用する予定もなかったことから土地を売却することにしました。購入予定者から建築を行う為、正確な土地の大きさを聞かれたため、Aさんは早速隣地の所有者を調べ連絡をとることにしました。

しかし…。隣地のCさんにはすぐ連絡がついたものの、もう一方の隣地の所有者であるBさんはすでに亡くなっており、相続した親族は全部で5人。Bさんの親族5人全員とも連絡が取れず、正確な土地の大きさ、境界線を確定できず、結果的に売却ができませんでした。

事前に境界を確定しておきましょう

隣地との確定測量が完了している場合はこのようなトラブルは起こりません。古くから被相続人が所有していた土地を承継した場合、確定測量ができておらず予定建築物が建てられず、売却自体ができないというケースも出てくる可能性があります。

将来の資産の売却に備え隣地との境界が不明確な場合は早めに測量を行っておきましょう。また、今回の隣地所有者のBさんのように、共有名義にすると処分する際、所有者全員の承認が必要となります。

今の時代、自分が生まれ育った土地で一生を過ごすケースは決して当たり前ではありません。仕事や家庭の環境によって、住むところも多様化し、それぞれ生活スタイルが変わっていく中で、資産を受け継ぐ方が困らないような対策をしておくことが重要です。

監修：株式会社船井総合研究所

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



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

9～10月開催日程

9/22(日)、9/29(日)
10/13(日)、10/20(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。

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

FIT

お問合せは

TEL. 088-665-1700

株式会社フィット

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