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

4
apr.2020

今月のピックアップ

特集① 賃貸管理コーナー …P.4
新型コロナウイルスによる賃貸経営への影響

特集② 業界ニュース …P.5
民法（債権法）改正
個人根保証の極度額の義務化

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！
～速報！令和2年度税制改正大綱のポイント②～

特集④ 不動産ソリューションコーナー …P.7
家族信託のススメ

管理物件　入居率

戸建賃貸 **97.7%**

※2020年3月末時点

創業10周年を迎え
ロゴが新しくなりました！

お問合せは TEL. 088-665-1700

株式会社フィット 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】〒105-0012　東京都港区芝大門2-2-1　ユニゾ芝大門二丁目ビル7階　TEL:050-6868-2673　FAX:03-6809-1057

【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

皆様、いつも大変お世話になっております。さて、新型コロナウイルスが猛威を振るい、世界に大きな影響を及ぼしています。
賃貸市場も例外ではなく、引っ越し延期・中止などによる影響が出ております。
今回の新型コロナウイルスがきっかけとなり、不動産屋へ来店せずインターネット上だけで物件を決めてしまう人が今後さらに増加すると予測される為、インターネット上でお客様に選んでもらえるよう対策をしっかりと行いましょう。
弊社ではテレワーク導入などで感染抑制に努めており、一刻も早い事態収束を願っております。

浅野 圭司

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

産田 みち子

浅野 圭司

池田 小百合

副島 康弘

賃貸の電話番号が変わります

このたび賃貸管理課の電話番号が
５月より下記のように変更となりますので、
お知らせ申し上げます。

現行電話番号　：088-665-1700

変更後電話番号：088-638-0039

お手数をおかけいたしますが、お控えの番号をご訂正くださいますよう、お願い申し上げます。

知識がないのだけれど…

購入から運営のサポートをプロスタッフが行います

実際にコンパクトソーラー発電事業を行っているスタッフが、
経験も踏まえたうえでお客様の運用を全面的にサポートします。
面倒なメンテナンスもすべて弊社で行います。

どんなメリットがありますか？

主に資産形成面・税務面でメリットがあります

長期にわたって低リスクミドルリターンの堅実な資産形成が可能です。
また、提携税理士のご紹介や、資産形成のアドバイスも行っており、
お客様のサポートも全面的に行わせていただきます。

資金計画も作成できますか？

もちろん金融機関のご紹介もさせていただきます

弊社が提携している信販会社ローンがございます。借り入れから資金計画の作成フォローもさせていただきます。さらに徳島県在住者の方限定で地方銀行のご紹介もさせていただいております。

疑問点、不安点・・・なんでもご相談ください！

無料個別相談会随時受付中！

お問い合わせ

TEL.088-665-1500

Male. web@fit-group.jp　担当：廣瀬・平岡

新型コロナウイルスによる賃貸経営への影響

2020年1月中旬より新型コロナウイルスの感染問題が中国から始まりました。日本でも2月中旬よりクルーズ船からの感染者を中心に全国に広がる、近年経験したことの無い事態が起こっています。生活上での問題は多数出ていますが、賃貸経営を行うオーナー様にも影響している点、また注意していくべき点について今回は考えてみたいと思います。

【賃貸経営にかかわる影響】

①外国人宿泊者のキャンセル続出

1月末、中国政府が新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、海外団体旅行等の販売を停止する旨の通知を旅行業者に発出したことなどから、中国からの団体ツアーのキャンセルが全国的に発生しています。諸外国からの旅行者はもちろん、日本人の中でも人混みを避け、観光地などへの旅行を控えるケースが増えており、ホテル、旅館の稼働率低下、また、これにともない宿泊費用も下がってきている状態です。近年は、賃貸住宅の空室を民泊、マンスリー物件として転用提供する事で、賃貸住宅業界にとっては好循環な方向にきていました。しかし、ここに来てこのような情勢になってきているため、民泊、マンスリーでの需要が落ち込んできています。

②企業経営への影響

新型コロナウイルスの感染拡大による影響について、日本商工会議所が行ったアンケート調査で、およそ3分の2の企業が経営に影響が出ている、もしくは、影響が出る懸念があると回答したことが分かりました。

つまり、直接的に法人企業に影響が出てきているため、一部法人の転勤・住み替え需要の落ち込み、また間接的にも費用を抑えようと、引っ越しを控える傾向も出てきています。2月下旬現在、1～3月の大手引っ越し会社への問い合わせ数が昨年対比で10%以上減少していると言われています。

③住宅設備製品の納期遅延が発生

中国全土での新型コロナウイルス感染拡大の影響により、大手住宅設備機器メーカーなどで住宅設備機器製品を中心に一部中国生産品の納期遅延が発生しています。（トイレ、システムキッチン、洗面化粧台、ユニットバスなど）また、インテリア製品についても、床タイル、カーテンなどが供給減少となっています。総じて、中国生産の住宅設備製品の出荷遅延の可能性があるとし、新築賃貸住宅の完成遅れや住宅設備製品を使ったリフォームの完工遅れが生じています。

【今後の対策】

誰しもが早い段階での終息、解決を望んでいますが、まだこの状態は続くとみられています。決して悲観する事ではありません。事実を受け入れ、オーナー様にとって早い段階での次なる対策を決めて進める事が重要です。

①繁忙期での確実な契約促進

厳しい状況があるとは言え、3月、4月に関しては、通常期に比べ住み替え需要の多い時期になっています。例年に比べ、問い合わせが減っている物件のオーナー様にとってはこの時期を通常の対策で留めず、思い切った条件変更など入居者ターゲットに合わせた強い対策が必要と考えられます。改めて、競合物件と比較し、勝てる物件づくり、商品設定に臨んでください。

②早い段階での設備交換依頼

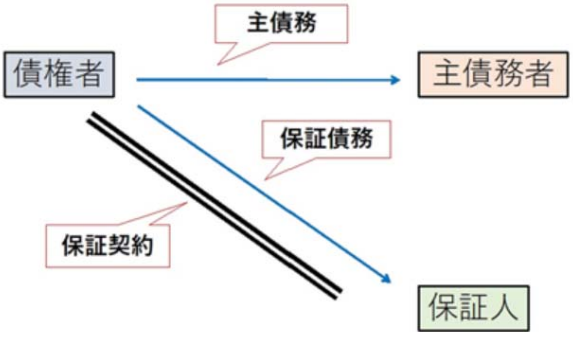
住宅設備製品の納期遅延は、当面続くと思われます。4月からの民法改正も踏まえ、修理や交換で必要な設備は速やかな工事依頼が必要です。いずれにせよ時間はかかりますし、今後、設備価格の上昇も予測されます。出来る事は、今のうちに進めていく事をお勧めします。当然、それらは競合物件との比較においても、より新しい設備に変えていく事は良い方向に導きます。

監修：株式会社船井総合研究所

民法（債権法）改正～個人根保証の極度額の義務化

2020年4月1日より120年ぶりに民法が改正されます。不動産業にとって、一番重要な改正点は個人(根)保証についての極度額設定の義務化でしょう。

図　保証の法律関係と用語



これまで、連帯保証人は賃借人の負うべき一切の債務を負っていたのですが、保証人保護の流れの中で、2020年4月1日新民法施行に伴い、個人が保証する際には、「極度額」（＝限度額）の設定が必要となりました。

どういうことかと言うと、改正前は、例えば物件の賃料滞納や原状回復費用などの合計が100万円であれば、保証人も100万円の支払い義務を負い、200万円であれば、200万円の支払義務を負いました。つまり、上限額がなかったわけです。ですが、今回の改正後は予め合意した極度額が100万円であれば、損害金が200万円であったとしても、保証人は100万円までしか支払義務を負わないことになります。

ポイントとしては、極度額を記載しなければいくら連帯保証人から署名捺印をもらっても保証契約は無効という点です。

«個人貸金等根保証契約と個人根保証契約とで保証人保護の内容»

	個人貸金等根保証契約	個人根保証契約
極度額	・書面により極度額を定めなければ契約は効力を生じない （465条の2第2項）	【個人貸金等根保証契約と同じ】 （465の2第2項）
元本確定期日	・契約締結日から5年以内の日を定める必要がある ・定めがない場合は契約締結日から3年を経過した日が元本確定期日になる （465条の3第1項、第2項）	【適用なし】
元本 確定事由	①債権者による、保証人の財産に対する。強制執行又は担保権実行の申し立て。 ②保証人に対する破産手続き開始決定。 ③主たる債権者又は保証人の死亡。 ④債権者による、主債権者の財産に対する強制執行又は担保権実行の申し立て。 ⑤主債権者に対する破産手続き開始決定。 （465条の4第1項及び第2項）	【個人貸金等根保証契約の①～③のみ】 （465条の4第1項）

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！
～速報！令和２年度税制改正大綱のポイント②～

今回は、昨年12月に公表された令和2年度税制改正大綱の不動産・相続の税務のポイントについて、前回から続いて消費税について見ていきます。いわゆる消費税還付スキーム対策ですね。さて、どうなったでしょうか・・・

消費税

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除の適正化
居住用賃貸建物の取得においての仕入税額控除の取り扱いについては、下記のように見直されることとなりました。

（１）アパートなどの居住用の建物に係る消費税は控除できないことに
居住用賃貸建物（※）の課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされます。
※住宅の貸付けの用に供することが明らかな建物で、高額特定資産（一の取引の単位で課税仕入れに係る支払対価の額が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産）に該当するものです。

（２）賃貸開始後の3年以内において事業用へ用途変更や売却する場合は調整があります
居住用賃貸建物の仕入の日からその日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の末日までの間に、住宅の貸付け以外の貸し付けに供した場合又は譲渡した場合には、それまでの居住用賃貸建物の貸付け及び譲渡の対価の額を基礎として計算した額をその課税期間又は譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算して調整します。

（３）契約において貸付用途が明確でない場合は実態でみます
住宅の貸付けに係る契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合は、建物の状況などから居住用が明らかな貸付けについては消費税を非課税とします。

（４）今年の10月からスタートします
（１）（２）の内容は、令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合について適用します。ただし、令和2年3月末日までに締結した契約に基づき10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合には適用しません。（３）の内容は、令和2年4月1日以後に行われる貸付けについて適用します。

本格的な抜け道塞ぎですが、消費税については取り扱いがかなりハッキリしましたね。来月は、土地・住宅税制の残りの改正ポイントをご案内いたします。

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

「不動産オーナー様へ　家族信託のススメ」

オーナー様によって様々ですが、最近ご相談が増えているケースとして、相続「される側」のご家族、ご親族からの「ご本人様」の認知症対策です。認知症と判断されると、ご本人がいくら元気だと思っていても資産が凍結された状態になる場合があります。その前にどんな対策をすればいいのか、準備をしていない事でのリスクも踏まえて今一度整理しておきます。

何の準備もしていないと、こんなトラブルに！

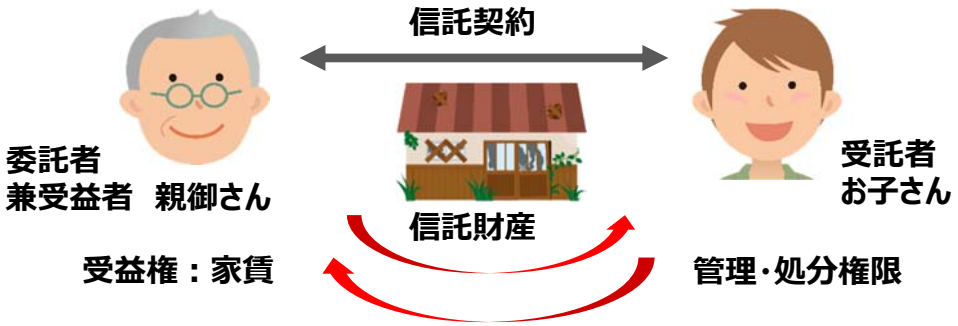
認知症になってしまうと、資産が凍結され、必要な時に資産を有効に活用できないケースが出てきます。実際には下記のような3つのポイントに留意する必要が出てきます。
①銀行口座の凍結、②不動産の管理・運用・処分ができない、③資産が成年後見人の管理下に置かれる

認知症になると・・・
- 銀行からお金が下ろせない
- 賃貸借契約が結べない
- 大規模修繕ができない
- 売却、建て替えができない

※成年後見人を付けても、相続税対策での建築、売買はできない
※弁護士や司法書士などの専門職が後見人になると継続的に後見人報酬が発生する

家族信託（民事信託）は、認知症による上記のような資産凍結のリスクを未然に防ぐための財産管理の方法です。
現金や不動産を、管理・処分など目的を決めて自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を代わりに行ってもらう仕組みです。
財産を信託することで病気や認知症になっても
- 資産凍結を回避し、家族で思うような財産管理ができる。
- さらに相続対策（節税対策、争続回避）のための資産対策ができる

といったメリットが生まれます。



認知症は誰にでも起こりうる可能性があります。少し早いと思っても、ご家族で話し合う機会を持つことで資産を守れる可能性が高まります。

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

4～5月開催日程

4/19(日)、4/26(日)
5/10(日)、5/17(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

〒105-0012　東京都港区芝大門2-2-1
ユニゾ芝大門二丁目ビル7階
TEL. 050-6868-2673
FAX. 03-6809-1057

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