

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2020年6月号～

管理運営物件入居率

96.8%

2020年5月末現在

賃貸管理業の法制化 成立の見通し
民法(債権法)改正 ～保証契約をまき直すのは要注意～

Presented by


SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索

～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券化事業、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

株式会社さくらリアルティ
代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件

オーナー様限定情報のため、
非公開とさせていただきます。
ご了承くださいませ。

売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588 担当：宮崎・村田・長



代表取締役
井上 慶一

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、ウィ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、ウィズコロナ対策＝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。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田・長



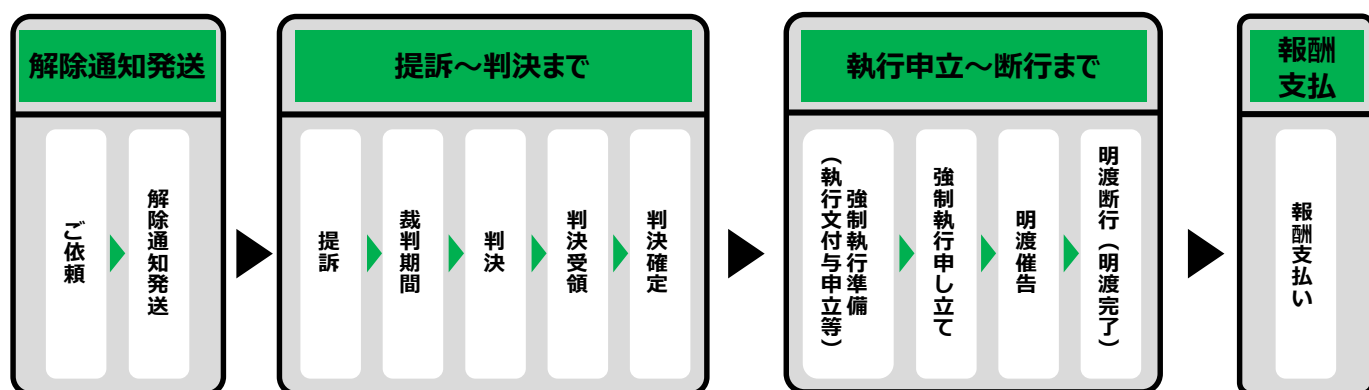
不動産鑑定士
井上 慶一

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。

ただで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などを想定すると、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。



不動産鑑定士
井上 慶一

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。

内容は以下のようにまとめられます。

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 092-737-8588

担当：宮崎・村田・長

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

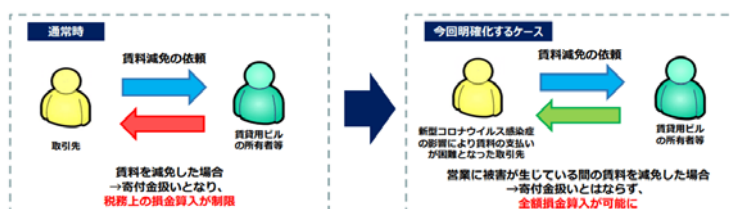
ももとは新型コロナウイルスの影響で売上が減少した中小事業者を対象としていますが、テナント賃料の減額・猶予に応じた結果、収入が減少した不動産オーナー様も対象に含まれるようになる見込みです。

② 税と社会保険料の猶予

現行制度	特例
● 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。 ● 原則として、担保の提供が必要。 ● 延滞税は軽減（年1.6%）	● 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 ● 担保は不要。 ● 延滞税は免除。

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、賃料減額の目的を画面で確認するなど、複数の条件があるため準備が必要です。

サツとくらせる♪ さくらす
福岡の
ウィークリー・マンスリーマンション

ビジネスから観光、仮住まいまで。
お得で便利な、さくらすのウィークリー・マンスリーマンション。
ぜひご利用ください。

すべて！ さくらリアルティにお任せください！！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



自社サイトも好評運営中です！



サツとくらせる♪
さくらす



810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F

株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：小林・梶原・横大路

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>



☎ 0120-750-888

会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【住所】

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

【TEL】

092-737-8588

092-737-8522

営業時間 9:30～18:00

定休日 土日祝日



さくらリアルティ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1088

営業時間 10:00～19:00

定休日 水曜日

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- ☐ 空室について
- ☐ リフォームについて
- ☐ 家賃滞納について
- ☐ 賃貸管理について
- ☐ 購入について

- ☐ 売却について
- ☐ 土地活用について
- ☐ 相続対策について
- ☐ 保険について
- ☐ その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588