

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい

16

VOL

☆今月の注目ポイント☆

お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる  
新たな賃貸の貸し方を考える！

★今月の特集★

特集 1 お世話になります

おすすめサービス

特集 2 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

Presented by



有限会社 三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索



## お世話になります

木々の緑の深みも増し、夏めいてまいりましたが、皆様にはご健勝のこととお喜び申し上げます。

いつも身に余るお力添えを賜り、心からお礼申し上げます。

さて、「令和」の幕開け後、澄み渡る五月晴れの爽やかな日を満喫していましたが下旬には早くも30度を超える真夏日が4日間連続であり、驚きと、体調管理に奔放されております。

北海道の佐呂間町では5月の日本全国における最高気温の歴代記録を更新する39.5度を記録したようですが、佐呂間町と言えばサロマ湖のあるオホーツク海に面した、冬には流氷が流れ着く厳寒の地ではないですか、、、このところの気象現象については驚嘆することばかりで、早くも今年の夏を憂慮しております！！

うとうとい毎日が続きますが、ご自愛のほどお祈りいたします。

GW明けの5月から6月は、賃貸需要も多少の一服感がございますが、そんな時期だからこそ、比較的容易な空室対策を掲載させていただきました。また、以前よりご紹介させていただいております「ゼロ賃貸」ですが、入居希望者からの圧倒的な反響を得ている商品です。募集するにあたりリフォーム費用等の先行投資は必要ございませんので、すぐに募集対応できます。

入居者獲得に向けて、ご相談・ご提案させていただく事があると思っておりますので、今後とも、よろしくお願い申し上げます。

▼「by before home」  
令和元年6月4日



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## おすすめサービス

三枝商事の  
新賃貸プラン

初期費用  
一切不要

**ZERO**  
チンタイ

### 「ZEROチンタイ」のご案内

ここ1～2年、入居希望者のニーズが“大きく変化”しています。

これまでのような募集条件では、問合せさえ取れなくなっています。

そんな中で、いま一番決まりやすいのは、「**入居時費用のかからない物件**」です。

これまでは、一部の管理オーナーの物件で、先行して「**入居時費用ゼロキャンペーン**」を実施してまいりましたが、**とても人気の高い物件**となっております。

弊社で管理を頂いているオーナーだけに限定してご案内をいたしますが、ご興味のある方はぜひお問合せください。

お問い合わせは→TEL:045-931-1729

### 2. 「ZEROチンタイ」って?

【実施期間】 ご参加いただき次第すぐスタートいたします。

【内 容】 通常契約との比較

賃料5万円の場合		キャンペーン参加物件なら	
通常契約		ZEROチンタイ	
初月日割賃料	約25,000 円	初月日割賃料	約25,000 円
翌月賃料	50,000 円	翌月賃料	50,000 円
敷金	100,000 円	敷金	0 円
礼金	50,000 円	礼金	0 円
火災保険料	20,000 円	火災保険料	0 円
家賃保証料	30,000 円	家賃保証料	0 円
仲介手数料	52,500 円	仲介手数料	0 円
合計	247,500 円	合計	75,000 円

初月費用が約17万円もお得!

【広告方法】 店頭、当社ホームページ、各種物件ポータルサイト、情報誌ほか

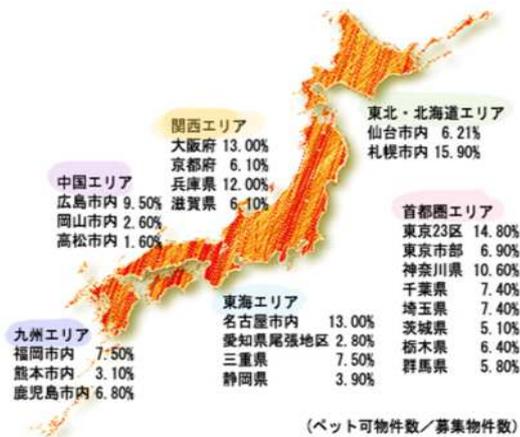
# 空室対策の紹介

空室対策はどのオーナー様でも重要な項目かと思われます。  
 前回・前々回に引き続き今回は、お金のかからない空室対策を紹介したいと思います！  
 気になる項目がございましたら、お気軽にご相談下さい♪

## ①ペット飼育可

ペット可の物件は意外と少ないという現状があります。入居者様がネットで物件を選ばれる際にペット可のチェックボックスがあるため、ペット可にするだけで差別化となります。

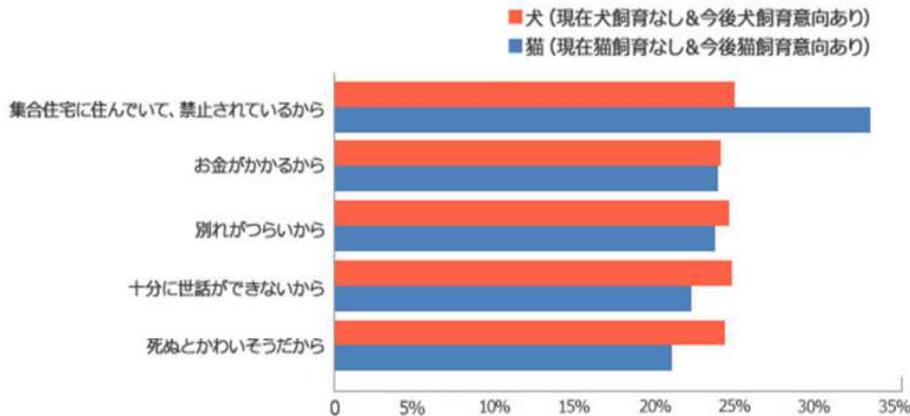
### ■賃貸住宅でペット可物件の割合はごくわずか



### ネコ共生物件の仕様

キャットウォーク	ハンモック	光消臭紙
壁に固定するタイプのキャットウォーク。部屋に合わせて2辺に設置可能。	天井からつりさげるタイプのハンモック。ハンモック部分は取り外しが可能。	光触媒と消臭剤の効果が半永久的に持続する壁紙。引っかき対応クロスを使用しない範囲に仕様。
キャットステップ	引っかき対応クロス	ペット専用床材
棚板を任意の高さに設置できるポールを壁に設置。	傷に強く、猫の引っかき行為を防止する壁紙。表面に抗酸性的フィルムがラミネートされており、手入れも簡単。	一般的なクッションフロアよりも厚い、2.0mm厚の床材。傷や汚れが付きにくく、消臭・抗菌・防ダニ効果がある。

### ■ペット飼育をあきらめる理由TOP5



## ②フリーレント

一定期間、家賃収入が得られないというデメリットもありますが、入居が決まると家賃収入の目途が立つため、対策として一つあります。

### 【一般の物件】



### 【フリーレント物件】

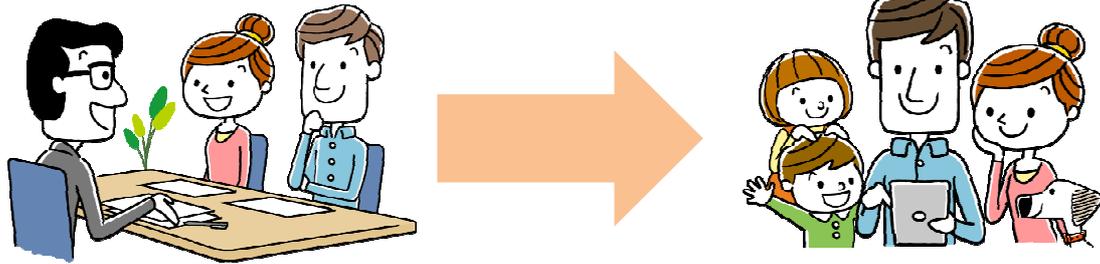




賃貸管理部  
二宮秀一

## お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる 新たな賃貸の貸し方を考える！

いま、ネット上で幾つかの新しい賃貸の貸し方が話題を呼んでいます。賃貸住宅の契約に関して、店舗に行かず、物件の内見から、契約まで行っているケースが出てきています。重要事項説明もなく、電子契約、クレジットカード決済、まさに家に居ながらにして全て済ませてしまう方法です。将来を見据えて、その実態について考えてみたいと思います。



賃貸住宅では、不動産会社に来店して、入居者と賃貸仲介会社（管理会社）が相対して契約する事が基本です。その行為が中心となり、合わせて物件内見や、初期費用の支払い、カギ渡しなどがされるとするのが通常です。

しかし、最近では、WEB上で全てを完結してしまおうという動きが出てきました。これは、サブリース（注）の形式をとって、入居者さんに対しての貸し方を簡潔にしている方法です。サブリースでは、アパートオーナー様から不動産会社が物件を借り上げて、その借り上げた物件を不動産会社が他の人へ転貸する形態で行います。ここでは不動産会社＝貸主としての立ち位置になりますので、宅地建物取引業法において、貸主は宅建免許は必要なく、宅地建物取引主任者による重要事項説明も必要ないという事になるのです。

賃貸契約の場合には、一般消費者と取引するにあたり、後々にトラブルになる事も懸念されるので、サブリースで重説不要となっている場合であっても、念のためという意味で重説を行っている不動産会社も多いかと思います。重説を行ってはいけないというルールはありませんので、その方が親切になるかもしれません。

入居者さんの中には、既にネット上で数多くの物件を検索し、中には動画や複数の写真などから、ほぼ指定の物件に申し込み、出来れば契約まで行いたいと考えるケースは、増えてきているといえます。ただし、いざ申込となると、アパートオーナー様と、不動産会社が、一般媒介や、管理委任契約を結んでいる場合がほとんどで、不動産会社に出向き、申込行為、契約、そのほか手続きを、時間をかけて行うというのが定説になっていました。

そんな中、異業種からの参入や、短期貸し（マンスリー物件）を行う会社などが、アパートオーナー様とサブリース契約を結び、一時使用契約や、定期借家契約などは行いますが、あくまで貸主としての入居者さんと契約するために、ネット上での簡潔な契約方法を進めるやり方が出てきました。合わせて、来店型の契約から簡潔に部屋探しを求める入居者の方々の利便性を考えて、ネット上での物件探し、バーチャルでのネット上案内、電子での契約、クレジットカードでの決済、そしてスマートキーなどを活用した鍵管理により、完全にネット上で契約できる状態も作られてきました。

まだ、全ての状況を揃えて進めるには、幾つかの課題もあるため、大きくは展開していませんが、近い将来には、このネット上で全てのお部屋探しから、契約にいたる行為が進められていくと思われます。弊社でも、いち早くその新しい貸し方に挑戦すべく、各種環境整備に動いております。お家賃を支払って頂けるお客様である、入居者様がより快適に、便利で、ストレスなく、お部屋探しから契約までを進めて頂けるよう、アパートオーナー様とともに考えていきたいと思っております。

監修：株式会社 船井総合研究所

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

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一



(株)船井総合研究所  
賃貸支援部  
上席コンサルタント  
松井 哲也

## 国土交通省より発表された 極度額に関する参考資料から見えるもの

既にご存知の方も多いかと思いますが、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課より、平成30年3月30日付け「極度額に関する参考資料」という資料が公表されています。これは、来年（令和2年4月1日）に施工される改正民法に関連して、個人の保証契約の改正が行われることに伴う調査結果の報告になります。

こちらの参考資料は、題号のとおり、個人の保証契約における極度額の設定に関する数値について参考とすべき情報が示されているわけですが、他の見方も可能かと思われます。この参考資料は、過去のデータから家賃帯を4万円未満から40万円以上までの8つの区分に区分けし、それぞれの家賃帯においてどの程度の損害賠償額が生じるのかデータを集計した結果を表しています。例えば、都内のワンルームでは賃料8万円から12万円の価格帯がボリュームゾーンかと思われそうですが、この場合の損害額の中央値は35.6万円、平均は50万円と表示されており、オーナー様に置かれては、損害額の見込みや代替策を検討する上で非常に参考になる数値が挙げられているといえます。

### 【物件の損害額】

	4万円未満	4~8万円	8~12万円	12~16万円	16~20万円	20~30万円	30~40万円	40万円以上
平均滞納額	17.7万円	28.2万円	50万円	71.2万円	97.3万円	126.2万円	156.8万円	437.3万円
最高滞納額	178.4万円	346万円	418.6万円	369.3万円	478.5万円	606.8万円	887.4万円	2445.3万円



また、この参考資料には「家賃滞納発生に係る調査結果」という項目も設けられており、家賃滞納が1,000件発生したと仮定した場合の回収状況や裁判完了までの平均的な期間、未払賃料の回収状況等に関するデータを表しています。データによりますと、1,000件の滞納について、初動対応で対応できるのは、942.9件で94%近くの家賃滞納は初動対応にて解決が図れるという点です。他方で、初動対応から漏れた57.1件（約5%）については、民法上又は民事訴訟法上の和解や訴訟の提起、強制執行手続まで検討する必要があるということになり、家賃滞納が発生した場合の初動対応をいかにスムーズに行うかということと、初動対応で反応がない場合の法的手続選択の重要性がうかがわれます。

## 資産税を0から再点検しよう！

前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。

今回は前回ご説明させて頂いた固定資産税通知書と共に同封されてくる課税明細書につき、ご説明させて頂きます。

### ○課税証明書の見方

課税明細書は資産の所在地・面積・評価額・税額等、文字通り課税資産毎の明細が記載されております。

#### ①土地

所在地	所有する土地の所在地です。こちらは <b>住居表示ではなく地番</b> での記載がされているため、一見分かりにくいことが多いです。
地積	その土地の面積です。 <b>登記簿と比較すると</b> 良いでしょう。
課税地目	田、畑、宅地等の記載があります。 <b>登記簿と異なっている場合</b> もあります。
評価額	その年の評価額です。 <b>概ね公示地価の70%</b> とされています。 和暦で3の倍数の年に評価替えとなっておりますが、元号が <b>令和になっても3の倍数の年</b> のようです。
課税標準額	評価額から住宅用地などの軽減がされた後の金額です。 <b>特例の適用を受けている場合はその特例が記載されます。</b>
前年度課税標準額	前年の課税標準額です。
負担水準	前年課税標準額とその年度の価格の比率です。土地の場合、 <b>急激な価格変動</b> などにより税負担が大きくなるように、 <b>緩和措置</b> が設けられており、その判断の指標となるのがこれらの数値です。
税額	その資産の <b>固定資産税額・都市計画税額</b> の年税額です

《住宅用地の特例の適用を受けた場合の課税標準額》

区分	内容	固定資産税	都市計画税
(イ)小規模住宅用地	200㎡まで/1戸	価格×1/6	価格×1/3
(ロ)一般住宅用地	(イ)以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

#### ②家屋

所在地	所有する家屋の所在地です。
家屋番号	登記簿に記載されている家屋番号です。
床面積	家屋の床面積です。こちらも <b>登記簿と比較すると</b> 良いでしょう。
用途	居宅、共同住宅等です。こちらも <b>登記簿と異なっている場合</b> もあります。
構造	木造、鉄骨造等です。
評価額	その年の評価額です。家屋は上記の用途・構造等を基にした <b>再建築価格方式により評価</b> されます。 <b>時価との比率も構造等によって30~80%</b> とかなり幅があります。
課税標準額	家屋の場合は一般的には評価額と同じ金額です。
税額	その資産の固定資産税額・都市計画税額の年税額です。 <b>新築住宅</b> の場合等は <b>一定期間減額</b> されることがあります。

毎年送られてきて払うだけのものではなく、確認すべき点が多くあります。届きましたら必ず金額を精査しておく和良好的ですね。ご参考にして頂けましたら幸いです。

監修：税理士法人タックスウェイズ

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 045-931-1729

担当：二宮秀一

## 「資産の出口。知っておきたい売却の基礎知識」



ご自身の資産を長期的に考えると、“売却”というのも選択肢の一つです。

ただし、ただ売却すればその分手元に現金が残るかという、必ずしもそうではありません。

**資産の将来に悩んだとき、本当に売った方がいいのかどうか**、判断できる知識が必要です。もし資産を売却する場合、どんな費用がかかるか、しっかりと把握しておきましょう。

### 資産の売却に“かかる費用”

① 仲介手数料	不動産会社に支払う費用。 売却価格×3%+6万円×消費税 ※上記は400万円以上の取引の場合
② 抵当権抹消費用	金融機関に設定されている抵当権を抹消するために必要な手続きに関する費用
③ 印紙代	売買契約書に必要な収入印紙代
④ 測量費用	測量が必要な場合の測量費用
⑤ 金融機関への残金支払い等	金融機関への残債がある場合の支払い
⑥ 譲渡税	物件の売却により利益が出た時の、譲渡所得税と住民税、固定資産税（都市計画税）

一般的には売却時の“諸費用”と呼ばれるものですが、**少なくとも売却時、最低でも売却価格の4～5%程度の費用がかかる**、と考えておけばよいと思います。また、現状で借入残金が多く残っている場合、売却にあたって利益が多く出る場合などは、より支払う費用が増える、ということになります。



ご自身の将来設計にもよりますが、すぐに現金が必要な場合、資産の売却はひとつの有効な手段です。また、相続等で引き継いだ管理がしきれない資産なども売却をすることで現金化することができます。ただ、一方で、**『売却した場合に手元に残る現金』と『賃貸経営をし続けた場合の収入』を比べた際に、必ずしも“今”売却するというのが最善の選択ではないこともあります。**

もし、売却を検討されるオーナー様がいらっしゃれば、ぜひ一度ご自身の売却での収入、今後の賃貸経営の収入を比べてみてください。

# 店舗紹介



有限会社 三枝商事

私たちは不動産を通じて  
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



## 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！



三枝 治恵  
Saegusa Harue



玉手 良一  
Tamate Yosikazu



二宮 秀一  
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美  
Kubota Mayumi



田谷 まみ子  
Taya Mamiko



小林 優子  
Kobayashi Yuko



酒井 慎介  
Sakai Shinsuke

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために  
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

## ●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：「ふれあい通信」事務局  
TEL:045-931-1729

担当：二宮秀一  
FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索