

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

25

VOL



鴨居 I様宅のお庭

☆今月の注目ポイント☆

新型コロナウイルスによる賃貸経営への影響

★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

春風が頬に心地よい季節となりました。
皆様にはお元気でご活躍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、本来なら4月は寒い冬が終わり、温かさと共にお出掛けしたくなるかのように花が香る季節です。桜を筆頭に菜の花、チューリップ、しゃくなげ、たんぽぽ、すみれ、いちご等(いちごは、私の偏見です。いちごを栽培しており、現在お花が満開です。)の花々が春の到来を告げ、入学式・入社式など人生の新たな旅立ちを祝福・応援するかのような華やか月です。

ところが、ここ毎日が新型コロナウイルス拡大に伴うニュースで一杯です。オリンピックも延期が決まり、終わりの見えない今の状況下では何一つとして予定も計画も立てられず疲弊するだけです。

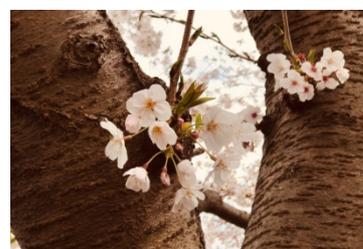
職種によっては、倒産する企業が増化しております。
弊社におきましても、面談することが多い仕事柄、少なからず影響はございますが、本日(4月5日)も3組の方がお部屋の室内をご覧になられました。
また、賃貸管理コーナーでは新型コロナウイルスがおよぼす賃貸経営への影響を取上げてみましたので、是非ご覧ください。

時節柄、くれぐれもご自愛のほどお祈りいたします。
何よりも皆様のご健康をお祈りいたします。

今の不安な雰囲気を払拭し、お部屋の成約に向けて頑張っております！！
今後とも、よろしく願い申し上げます。



(有)三枝商事
代表 三枝 信之
▲事務所カウンターにて
令和2年4月6日 撮影



貸し方の多様化と今後の事業戦略

人口減少に伴い、全国的な空室率の増加が懸念される中、貸し方の多様化はここ数年で大きくみられます。

今回は増え続ける外国人需要についてお話しましたが、今回は「マンスリー貸し」と「高齢者・学生賃貸について」にお話します。

下記図は「過去3か年のマンスリーポータルサイト掲載件数の推移」です。上位20社のポータルサイト掲載数は堅調に伸びていますが、全国各地でマンスリー事業参入が目立っており、賃貸管理会社も通常賃貸だけでなく、新たな貸し方サービスが求められていることが分かります。

2017年			2018年			2019年		
順位	会社名	2017年	順位	会社名	2018年	順位	会社名	2019年
1	グッドステイ 東日本受付センター	3,700	1	グッドステイ 東日本受付センター	4,032	1	株式会社リブ・マックス	4,108
2	株式会社リブ・マックス	3,582	2	株式会社リブ・マックス	3,931	2	グッドステイ 東日本受付センター	2,991
3	ユー・アンド・オールホテルマネジメント株式会社	1,920	3	ユー・アンド・オールホテルマネジメント株式会社	2,293	3	ユー・アンド・オールホテルマネジメント(株)	2,399
4	福岡住販売株式会社	265	4	株式会社One Life	440	4	グッドステイ 西日本受付センター	1,111
5	株式会社トラストインフィニティ	206	5	福岡住販売株式会社	295	5	株式会社One Life	693
6	株式会社レジデンストーキョー	201	6	株式会社ミクニ	282	6	SMAIT株式会社(スター・マイカグループ)	345
7	マンスリー・アミックス受付センター	196	7	株式会社トラストインフィニティ	253	7	株式会社トラストインフィニティ	263
8	株式会社One Life	196	8	マンスリー・アミックス受付センター	212	8	株式会社アスヴェル	196
9	株式会社 アミコム	196	9	株式会社ルーム・スタイル	188	9	株式会社ルーム・スタイル	193
10	株式会社 クリエイト西武	166	10	株式会社レジデンストーキョー	187	10	GV-Rent株式会社	192
11	アパルトマン株式会社	153	11	フラックスコーポレーション株式会社	182	11	株式会社レジデンストーキョー	192
12	株式会社アセットプランニング	141	12	アパルトマン株式会社	173	12	マンスリー・アミックス受付センター	174
13	日神管財株式会社	137	13	株式会社アセットプランニング	172	13	アパルトマン株式会社	174
14	(株)吉住ホーム	136	14	GV-Rent株式会社	171	14	株式会社 クリエイト西武	168
15	株式会社リブサブ	129	15	株式会社 クリエイト西武	169	15	株式会社レントライフ	167
16	株式会社ミクニ	128	16	株式会社レントライフ	161	16	株式会社アセットプランニング マンスリー受付窓口	157
17	株式会社ルーム・スタイル	106	17	日神管財株式会社	154	17	株式会社ミクニ 関西支店	150
18	株式会社明和住販流通センター	106	18	株式会社リブサブ	143	18	日神管財株式会社	143
19	株式会社ステージプランナー	101	19	株式会社ステージプランナー	135	19	株式会社リブサブ	143
20	すまいるシンフォニー株式会社	97	20	株式会社明和住販流通センター	134	20	株式会社ステージプランナー	133
上位20社掲載総数		11,862	上位20社掲載総数		13,707	上位20社掲載総数		14,092
			2017年対比 116%			2018年対比 103%		



賃貸管理部
二宮秀一

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な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、また注意していきべき点について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。他外国からの旅行者はもちろんです、日本人の中でも、人込みを避け、観光地などへの旅行を控えるケースが増えているようです。それによりホテル、旅館の稼働率が下がってきており、宿泊費用も連動して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、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思われます。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かと思われます。

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に思われます。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、修理や交換が必要な設備は、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。

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



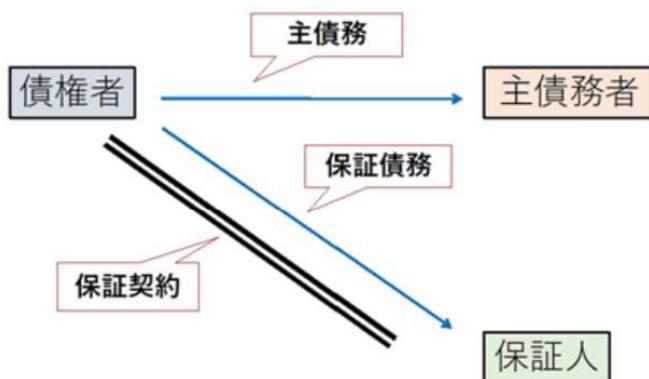
弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

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、借入者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。

どういうことかということ、改正前は、たと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

100万円の支払義務を負い、200万円とであれば、200万円の支払義務を負いました。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)



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

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年度税制改正大綱について不動産・相続の税務のポイントについて、先月から続いて、今月は消費税についてみます。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、下記のように見直すこととされました。

(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。

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

「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が、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も資産が凍結された状態になってしまいます。その前にどんな対策をすればいいか、準備をして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あります。

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託する家族に託し、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。

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。



鴨居 様宅のお庭

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