

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい



☆今月の注目ポイント☆

賃貸管理業の法制化 成立の見通し

★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



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

お世話になっております。

青葉が輝く季節となり外に出たい気持ちですが、緊急事態宣言は延長され今しばらく自粛が続くそうですが、もう少しの我慢だと信じて頑張ります。

このたびの新型コロナウイルス感染症に罹患された皆さまと、生活に影響を受けている皆さまに、心よりお見舞いを申し上げます。

誠に勝手ながら弊社では、政府からの「緊急事態宣言」が発令されたことを受け、皆様への感染防止および従業員の健康・安全確保のため、4月9日より当面の間、営業時間を午前10時～午後5時とさせていただきます。

また、輪番による社員の休業を行っており、少数のスタッフでがんばっております。

お客様にはご不便をお掛け致しますが、ご了承頂けますようお願い致します。

さて、そんな折今月の不動産ソリューションコーナーで「コロナ不況期にできる対策」を取上げました。  
不況期の新たな入居対策として提案させていただきます。

コロナもまだまだ落ち着かない状況です。

皆様におかれましては、くれぐれもご自愛くださいませ。

今こそ冷静に落ち着いた行動で、この難局を乗り越えていきましょう。

それでは、引き続きどうぞ宜しくお願い致します。

▼「いちご栽培中！！」  
令和2年5月5日



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## ライフサイクルから読み解く収益売買市場

今回は賃貸経営者の皆様へ、先んじて新型コロナウイルスの終息後も見定めた経営戦略策定の情報をお伝えできればと思います。

下記は内閣府景気動向指数です。コロナショック後の景気動向指数はまだ出ていませんが、この後落ちることは予測できます。約12年前のリーマンショックの際には大きく景気動向指数の落下が見られますが、着目すべきは「前兆下降がリーマンショック前と同様の見られた」点です。

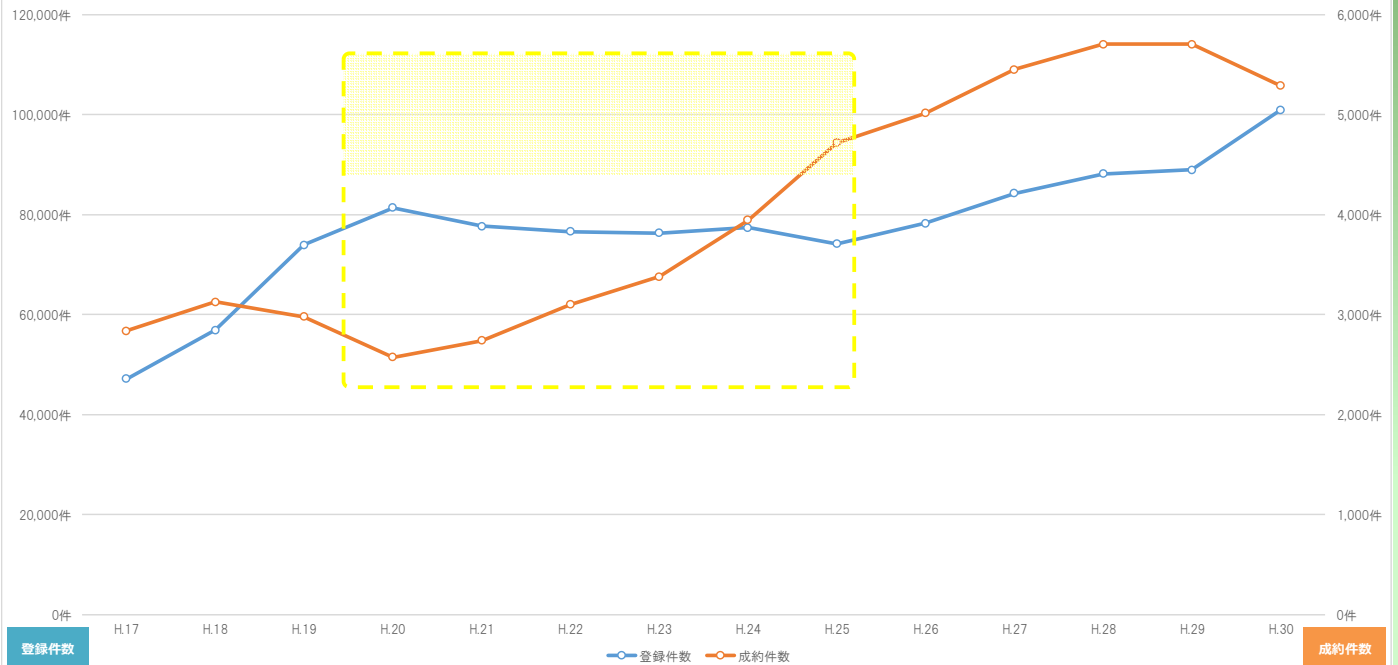


# ライフサイクルから読み解く収益売買市場

ライフサイクルの観点で見ると、市場は「10年～12年周期」で浮き沈みが起こり、2008年のリーマンショックから数えると、2020年は不況のサイクルに入ったといえます。

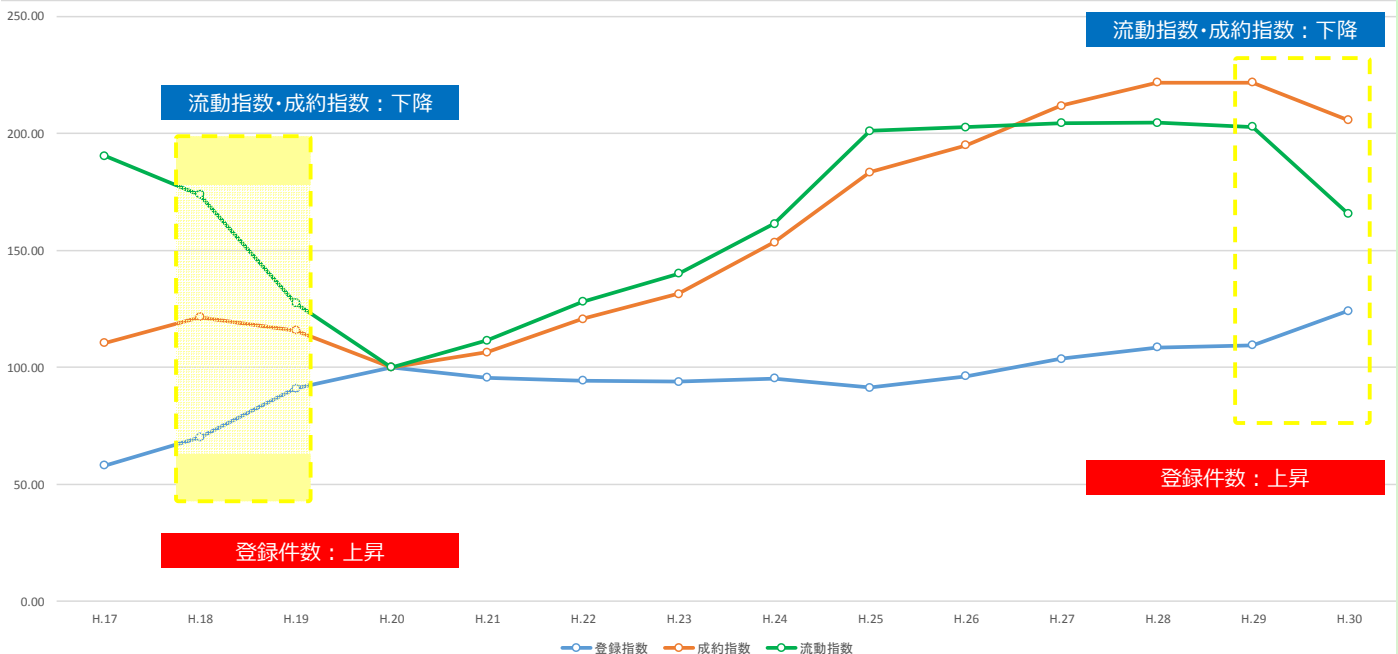
今後数年単位で景気の復活は予測されますが、過去このような不況の期間にどのような事が起き、どのような対策が必要であったか考えることが非常に重要といえます。

<出典：公益財団法人不動産流通推進センター 『不動産統計集』より、住宅以外の建物 新規登録件数・成約件数を集計>



また、上記はレインズの新規登録件数と成約件数をグラフにしたものですが、「登録件数が横ばい・成約件数増加傾向」から購入需要の増加が読み取れます。

<出典：公益財団法人不動産流通推進センター 『不動産統計集』より、住宅以外の建物 成約件数を集計 ※流動率 = 成約件数 / 登録件数で算出>



上記は、平成20年(2008年)の各数値を100とした時の「流動指数・成約指数・登録件数」の推移です。リーマンショック前と同様の傾向が見られることから、今後購入需要が増えること、つまり収益不動産の流動性が高まることが予測されます。

今回は市場の活性化が予測される収益売買市場のお話をさせて頂きましたが、今後「資産売却・物件購入」などのご希望がございましたら当社までお問合せください ^ ^

お問い合わせはコチラまで！ →TEL：045-931-1729



賃貸管理部  
二宮秀一

## 賃貸管理業の法制化 成立の見通し

20年3月初旬に、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が閣議決定されました。サブリース業者と家主間の賃貸借契約の適正化のための措置と、賃貸住宅管理業者の登録制度を新設し、その業務の適正な運営の確保を目的としています。順調に行けば、6月に成立見通しで、サブリースに関する措置は12月、賃貸管理業者の登録制度は21年6月に施行される予定です。今回はこちらの法制化のご紹介をします。

今回の法案では、国内の全サブリース会社に対して、勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入し、違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により実効性を担保することとなります。サブリースしている部屋数が1戸からでもサブリース会社の対象になります。また、サブリース会社と組んでサブリースによる賃貸経営の勧誘を行う会社も対象となります。いよいよ、サブリース会社に関して、国からの法的に整備をする事になりました。

あくまでサブリースを否定するものではなく、オーナー様にとっても、多くのメリットのあるサブリース契約を、改めて見直し、それを取り扱うサブリース会社の契約内容や、契約方法について、法的に基準を設け、行うものです。正しいサブリースの方向性を考える、オーナー様にとっても、我々賃貸管理会社にとっても、良い方向と言えるでしょう。

関係している国土交通省の担当官は、「サブリースの関心度は高い。不動産の経験のない人たちがプレーヤーとして業界に入っている。オーナーは事業者といいながら知識・情報・経験の格差があるためこうした法制化が必要となった」と話しています。

また同法案では、賃貸住宅管理業務を行う事業者について、国土交通大臣の登録を義務付けるとも謳っています。管理戸数が、ある一定の規模未満についての事業者は除外するとなっています。同じく国土交通省の担当官は、「登録制度は賃貸管理業界としての健全な枠組みを作ること、オーナーが安心して任せられるようにしたい」と話しています。今まで、賃貸管理業においては、ここまでの法制化がなかった為、むしろ健全に行う、賃貸管理会社にとっては、良い方向になっていくと考えられます。

この登録制度は、具体的には、以下の4点について義務付けられています。

- ①業務管理者として、事業者ごとに賃貸住宅管理の知識・経験を有する者を配置する。
- ②管理受託契約締結前の重要事項説明が必要になります。
- ③管理する家賃と事業者固有の財産の分別管理を行う事になります。
- ④業務の実施等についての定期報告が必要になります。

※業務管理者については、賃貸不動産経営管理士や宅地建物取引士などの有資格者が検討される予定になっています。

なお、国土交通省では2011年12月に任意の制度として、賃貸住宅管理事業者登録制度を開始し、これまでに4500社ほどが登録しています。すでに管理会社として経営している会社の中でも、登録していない会社があることから、登録制度については、施行後1年間の猶予を設けることになっています。

**なお、弊社は既に平成25年2月6日にこの登録は済ませています。弊社の登録番号は国土交通省(2)第2666号です。**

弊社も、国土交通省の認めた賃貸住宅管理事業者として、入居者様の住まい環境づくり、オーナー様の資産向上に向けて、邁進して参りたいと考えています。

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：田谷・二宮





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 ～保証契約をまき直すのは要注意～

さて、前回、個人根保証には極度額を設定しないと、連帯保証人にせつかく署名捺印をもらっても無効になると説明しました。



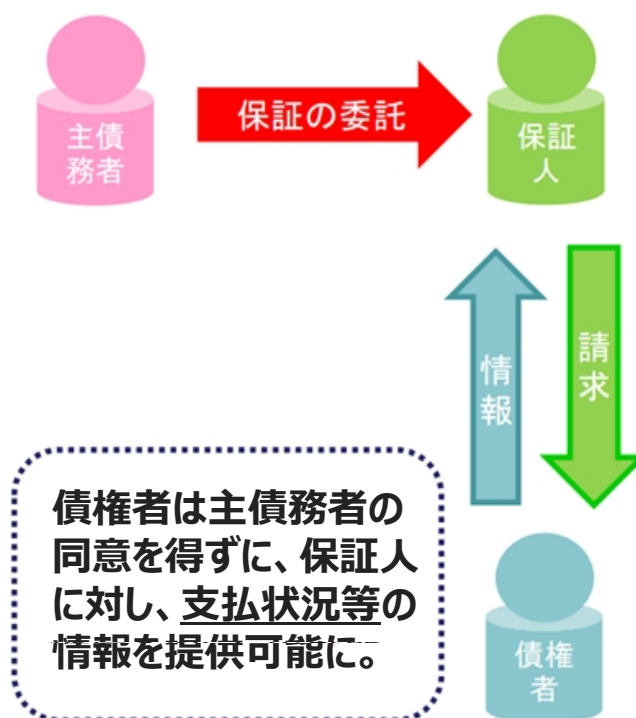
注意すべきは、これまでの貸借契約の契約更新時に保証契約を巻き直してしまうことです。

2020年4月1日以降に保証契約を締結する場合には、新民法が適用されます。新民法が適用されるということは、極度額の定めがないと無効になるということです。会社によって、契約更新時に貸借契約書を巻き直し、連帯保証人欄にも署名捺印してもらったり、また、連帯保証人との間で保証意思を確認するための覚書・念書を作成されたりしているケースもあると思います。

このような会社では、これまでどおりの極度額の定めのない貸借契約書や覚書で巻き直すと、新民法が適用され、連帯保証契約が無効になってしまう可能性が高いです。

オーナーさんからすれば、わざわざ巻き直したことで、保証契約が無効となったり、限度額が定められてしまっでは困る場合もあるでしょう。

改正民法をよく理解して、ベストな対応をしていく必要があります。



### 【改正民法の内容】

個人根保証の主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務以外 (賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは <b>必要</b>	極度額の定めは <b>必要 (改正点)</b>



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③～

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、今月は土地・住宅税制全般についてみます。マイホームの譲渡関係は期限延長、事業用資産の買換えは縮減となりました。

#### 譲渡所得税・住民税

- (1) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用  
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
- (2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用  
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
- (3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用  
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
- (4) 特定資産の買換えの場合等の課税の特例の適用  
→要件について一定の見直しを行ったうえで適用期限を3年延長（令和5年12月31日まで。一部は令和5年3月31日まで）

不動産のインシヤルコスト関係も期限延長が主となる改正です。

#### 固定資産税・不動産取得税・登録免許税・印紙税

- (1) 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用  
→適用期限が2年延長
- (2) 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用  
→適用期限が2年延長
- (3) 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用  
(バリアフリー改修、省エネ改修を含む)  
→適用期限が2年延長
- (4) 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用  
→適用期限が2年延長
- (5) 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用  
→適用期限が2年延長（令和4年3月31日まで）
- (6) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用  
→適用期限が2年延長（令和4年3月31日まで）

法律が制定されれば4月以降の施行となりますので、それ以降の取引判断にご活用頂けましたら幸いです。

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 045-931-1729

担当：二宮秀一

## 「“コロナ不況”で賃貸経営を見直しましょう」



雨降って地固まる、といいますが今世間をにぎわせているコロナ不況はそう簡単なことのようにもなさそうです。今の市場環境を、簡単に整理してみると、全国的な賃貸需要に大きな影を落としています。例えば昨年比の賃貸需要のイメージは、賃貸一般入居者仲介90%、賃貸法人仲介70%、マンション70%、外国人仲介30%、といった落ち込みです。その他、地域企業では飲食50%、アミューズメント系40%、ホテル40%、など業績に影響が出ています。

### 今、コロナ不況期にできる対策を真剣に考える。

賃貸経営は比較的不況の影響を受けずらい、と言われてはいますが、そんな中でも近い将来に影響が出る可能性を踏まえて、準備しておく必要があります。さて、それでは、どんな準備ができるのでしょうか？

- ①今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする
- ②新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える
- ③より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する

経営の大きな方向性は、上記の3点です。賃貸市場への影響が大きくなってから対策を打つよりも、影響が出る可能性を考えて、今から対応していく。できる準備を進めておきましょう。

### 今、コロナ不況期に今すぐ始めたい対策

- ①今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする



同じ築年数、地域で埋まっている物件とそうでない物件を分析し、条件、設備を『同類物件で一番の物件』に変える準備が必要です。条件、費用などを確認しましょう。

- ②新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える



高齢者、外国人、シェアハウスなど地域でまだ競争が少ない対象ニーズを探し対応します。顧客に合わせた設備変更などが必要ないか、条件、費用などを確認しましょう。

- ③より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する



特に古くなっていたり、収益性が悪い物件は賃貸経営自体をやめる方法もあります。先延ばしにするよりも、より悪化する前に売却・取り壊しを検討する。売却の場合、査定額やかかる諸経費などを確認しておきましょう。

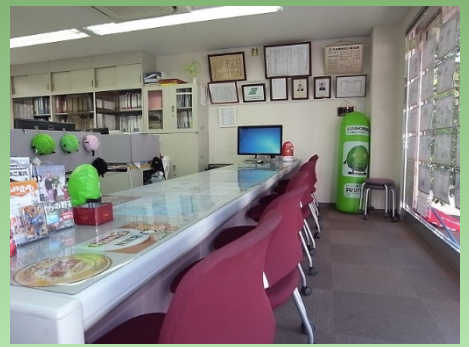
**今後の賃貸経営をより良くするきっかけを積極的に作っていきましょう！**

# 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。

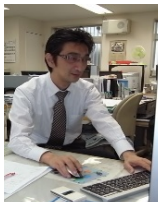


## 賃貸管理スタッフのご紹介

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



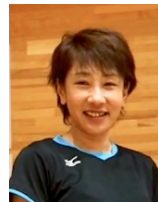
二宮 秀一  
Ninomiya Hidekazu



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