

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい

27

VOL

☆今月の注目ポイント☆

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

★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

いつも大変お世話になっております。

雨後の緑が目には鮮やかな季節ですが、皆様にはいよいよお健やかに過ごしのこととお喜び申し上げます。

日ごろはお引き立てをいただきまして、誠にありがとうございます。

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、生活に影響を受けられている皆さまに、心よりお見舞いを申し上げます。

政府からの「緊急事態宣言」に伴い弊社で対応しておりました輪番制による事務所運営ですが、5月終わりの「緊急事態宣言」解除に伴い、6月より通常の出勤体制としております。

なお、まだまだ安心できる状況ではございませんので、ウイズコロナ対策として今しばらく営業時間を午前10時～午後5時とさせて頂いております。お客様にはご不便をお掛け致しますが、ご了承頂きますようお願い致します。

緊急事態宣言中の4月・5月に感じたことは、ネットからの反響が例年の同時期に比べ1.3倍位多く、実際に来店・案内に至った数は半減いたしましたが、成約率はかなり高い数値でした。

また、この時期に退去される方も例年の6割位といった感じです。

さて、今月はコロナに関する記事を4つ取り上げております。これからは、コロナとうまくつき合っていくことが大切です。

皆様におかれましては、くれぐれもご自愛くださいませ。それでは、引き続きどうぞ宜しくお願い致します。



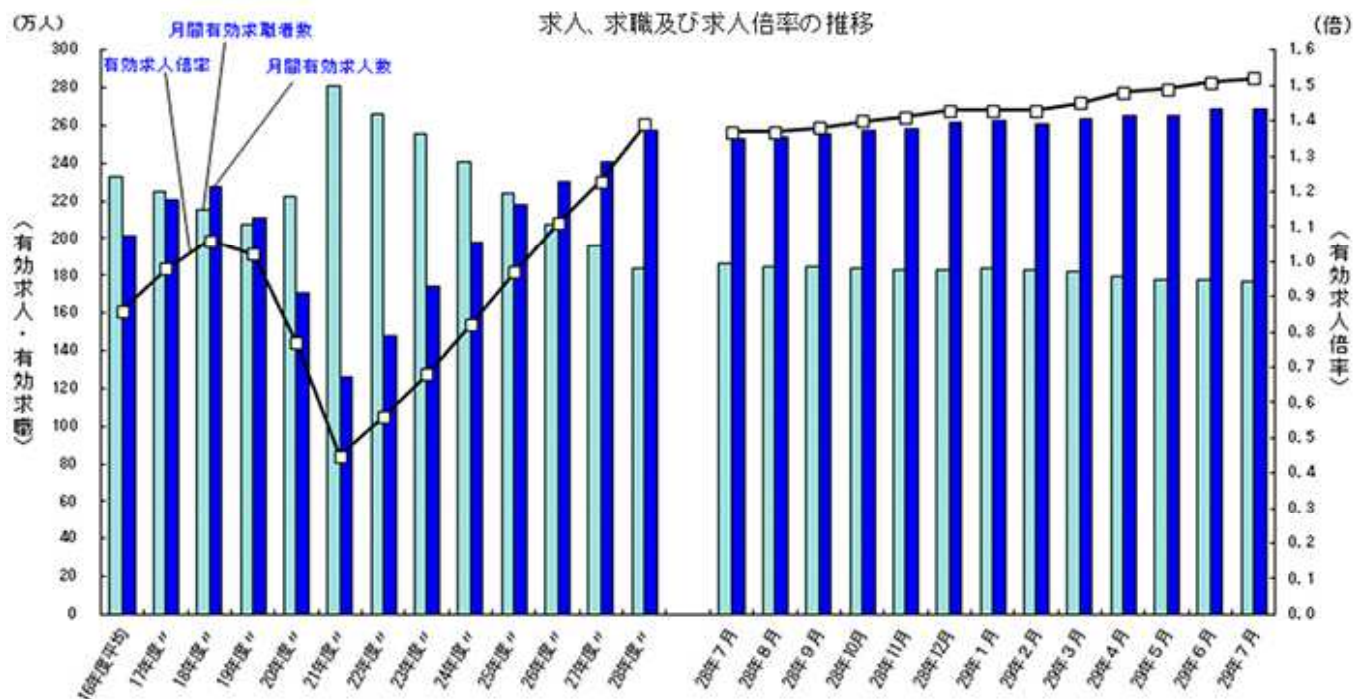
▲「by before home」  
令和2年6月7日

(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## 過去のデータから見るコロナショック後の市場情勢

今回は過去のデータ（リーマンショックと東日本大震災）からコロナショック後の市場情勢を予測していきたいと思えます。

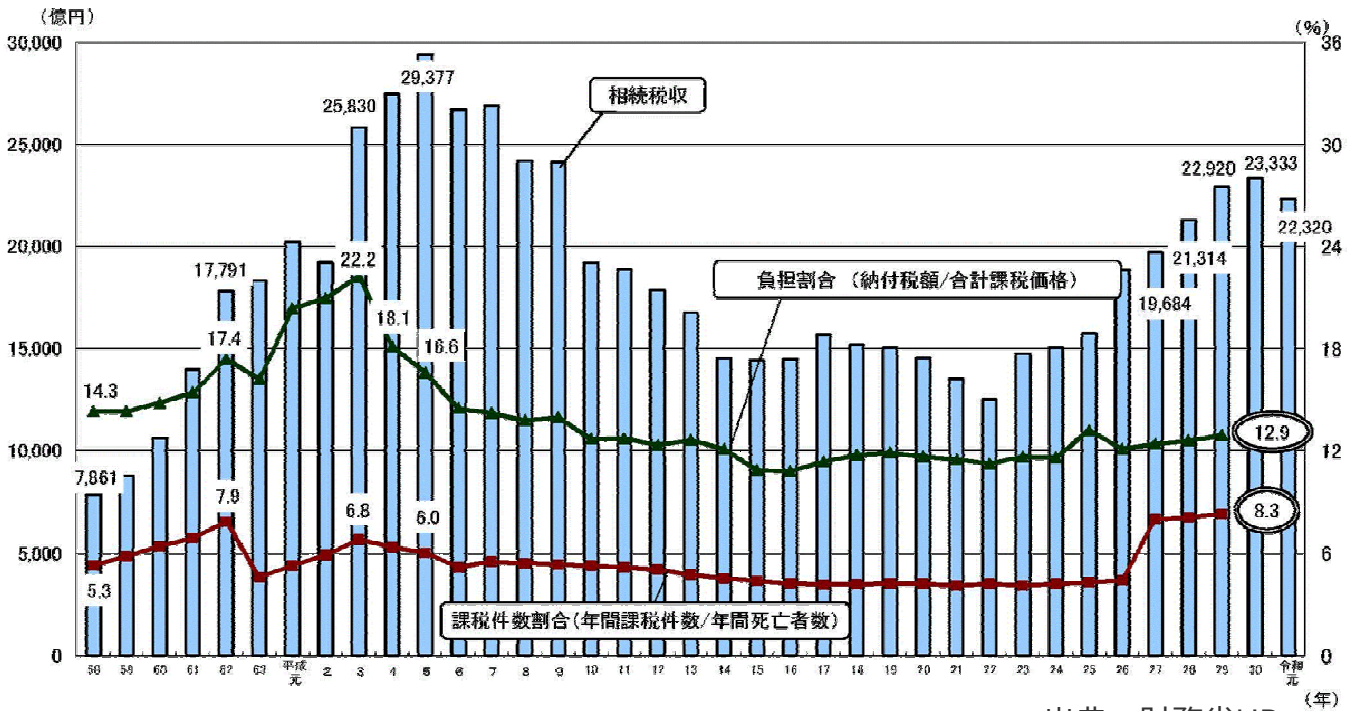
まず下記は「求人・求職・求人倍率の推移」です。リーマンショック後2008年末から2009年は一気に有効求人倍率が落ちており、当初の水準に戻るのに5年程度かかっています。



出典：厚生労働省「一般職業紹介状況（平成29年7月分）について」

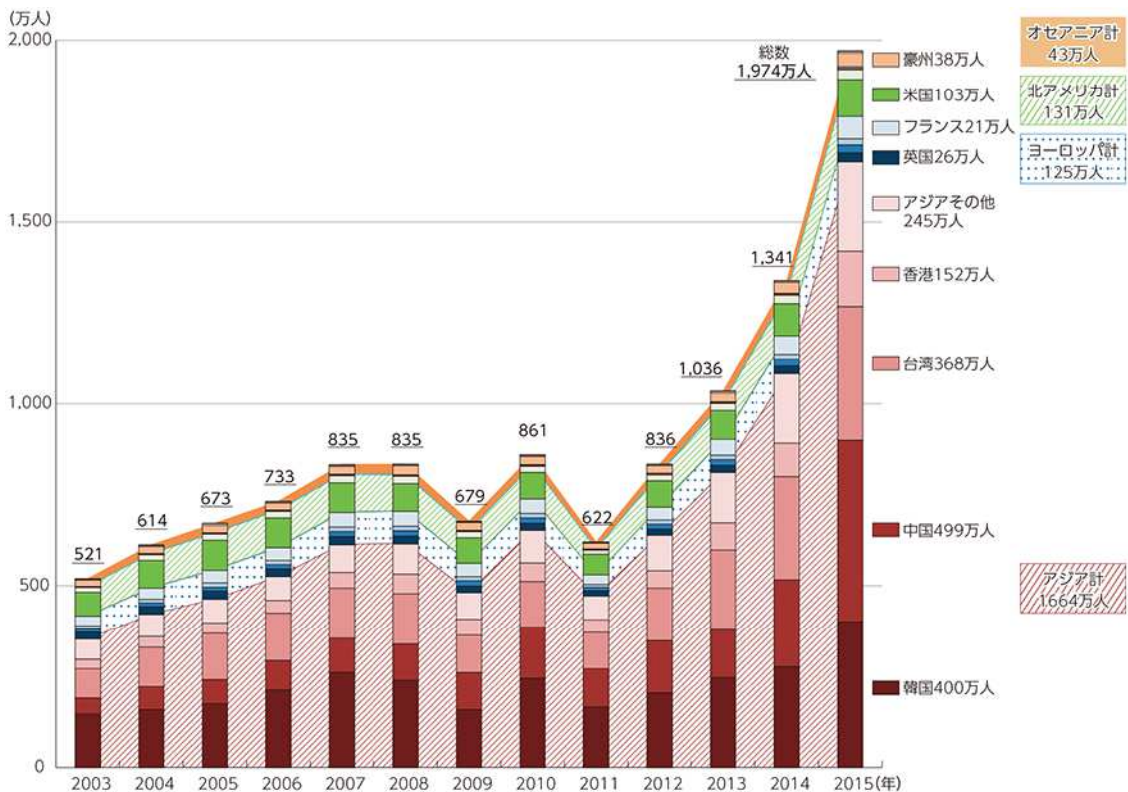
# 過去のデータから見るコロナショック後の市場情勢

また下記は、「相続税収・件数の推移」です。リーマンショック直後、2008年から2010年の3年間は、負担割合、課税件数は変わりませんが、相続税収だけが落ちております。おそらく、不景気になり、土地・建物価格が下落したためと考えられます。



出典：財務省HP

また下記は、「訪日外国人旅行者の国別推移」です。リーマンショック直後2009年の1年間落ち2010年に復活、そして2011年の東日本大震災にてさらに落ち込むも1年間のみで、2012年から増え始めております。通常の市場が3~5年で推移するのに対して、訪日外国人マーケットの戻りは比較的早いことが読み取れます。



出典：訪日外国人旅行者の国別推移 (総務省)



賃貸管理部  
二宮秀一

## 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、ウイ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、引っ越しを控える傾向になるとは思いますが、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いう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いなければ、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、前をむいて対策を打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、ウイズコロナ対策 = 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、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



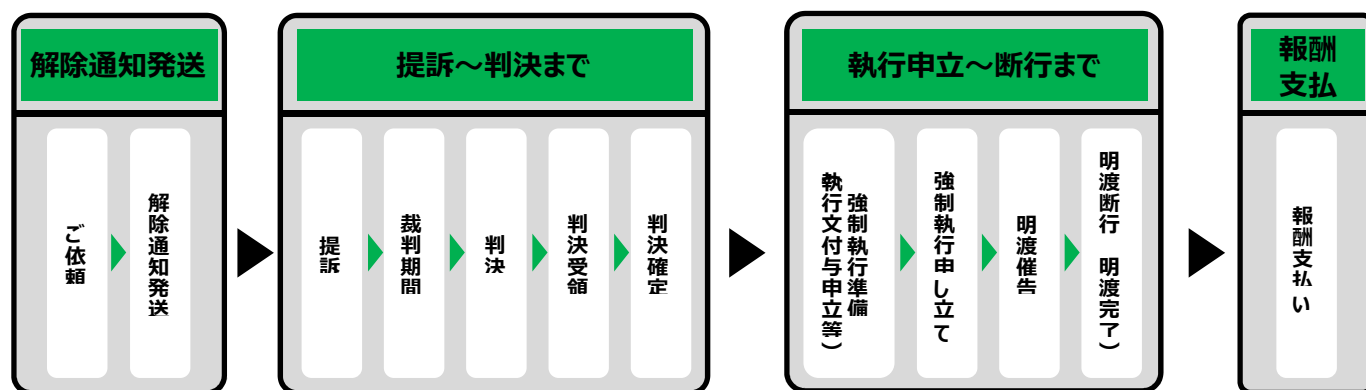
弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 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。



税理士法人タックスウエイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

# 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などに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。

|     |  |
|-----|--|
| 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 045-931-1729 担当：二宮秀一

## 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   |

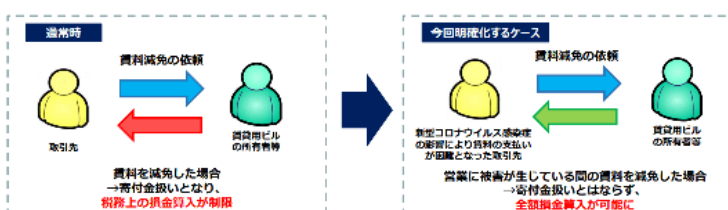
もともとは新型コロナウイルスの影響で売上が減少した中小事業者を対象としていますが、テナント賃料の減額・猶予に応じた結果、収入が減少した不動産オーナー様も対象に含まれるようになる見込みです。

### ② 税と社会保険料の猶予

| 現行制度  | 特例  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 原則として、担保の提供が必要。</li> <li>● 延滞税は軽減（年1.6%）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。<br/>※前年同期比概ね20%以上</li> <li>● 担保は不要。</li> <li>● 延滞税は免除。</li> </ul> |

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、賃料減額の目的を文面で確認するなど、複数の条件があるため準備が必要です。

# 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。

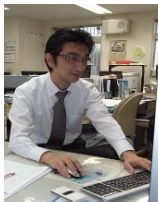


## 賃貸管理スタッフのご紹介

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-

営業時間について当面の間、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、  
時短営業をさせていただきます。

オーナー様にはご不便をお掛け致しますが、何卒ご理解のほど  
よろしくお願い申し上げます。

営業時間 朝10時00分～午後5時00分

定休日 水・第2.3火曜日

## ●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:「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