

” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

# リード通信

7

2019



賃貸管理：ネットで完結できる新たな住宅の貸し方

業界ニュース：個人保証の極度額に関する特集

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

# 不動産業界に参入する“外国人” —



リードグループ  
代表取締役

服部 富雄



天候不順な日々が続  
きますが、いかがか  
過ごしてしょうか。  
私は相変わらず出掛  
ける事が多く、6月  
16日から18日ま  
で上海でしか外国  
人を入居者として取  
り込んでいくにつ  
いて議論を重ねて参  
りました。  
今、不動産売買額の  
一割近くが外国人の  
方の参入が増え、賃  
貸も外国人の入居な  
くして空室を減らす  
方法はありません。

いかに優良な外国人  
を取り込んでいくか  
が、賃貸経営の大き  
なテーマに今後なっ  
ていくと思います。

## セミナー情報

詳細は別紙参照  
下さい！

8/10  
開催

～空き家対策！第二弾＋納涼会～

弊社では毎月第二土曜日に「リード塾」というオーナー様向けの定期セミナーを開催しております。リードグループCEO服部と講師の税理士・山内新人先生による不動産における問題や税務のお話などを行っております。お気軽にご連絡下さいませ。皆様のご参加お待ちしております。

|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| 日時 | 2019年8月10日（土）<br>午後 3：00 ～ 午後 5：00 |
| 場所 | リードグループ本社 2F セミナールーム               |
| 住所 | 名古屋市中区上前津2丁目13-19                  |
| 電話 | 052-350-5750                       |



※ 提携駐車場 弊社北隣「ブラザー上前津第2パーキング」

# 賃貸物件の運用にお悩みの方 是非リードワン保証にご相談下さい！

こんなお悩みございませんか？

- ☑ 入居率が安定しない...
- ☑ 家賃の回収が上手くいかない...
- ☑ 空室が減らない...
- ☑ 賃貸物件からの収益を安定させたい...

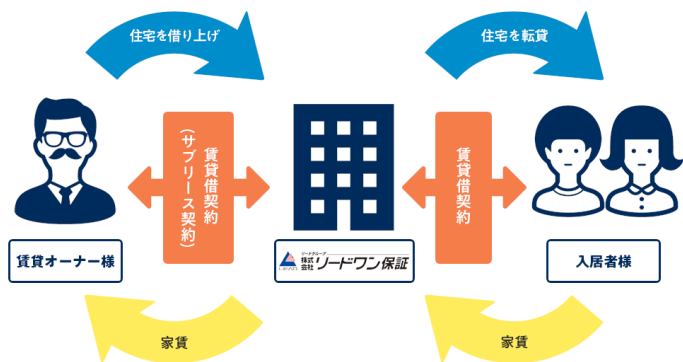
それぞれのお悩みに対して**最善の改善策**を提案します！

お電話でのご相談はこちら

☎ 052-228-0607

マンションやビルの全戸を一括借り上げ

「安心・安定」システム



## 事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思えます。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。まずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750

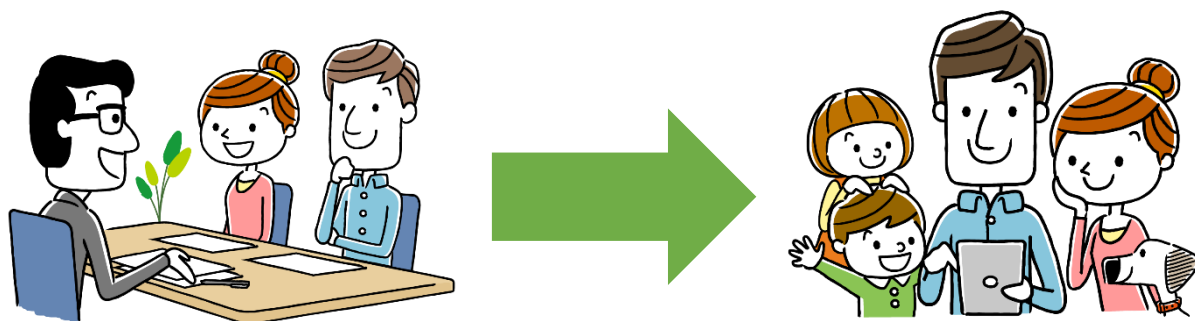


常務取締役 永井 道人



## お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる 新たなマンション住宅の貸し方を考える！

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いうのが通常です。

しかし、最近は、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ひます。



(株)船井総合研究所賃貸管理  
ビジネスチーム グループマネージャー 松井哲也



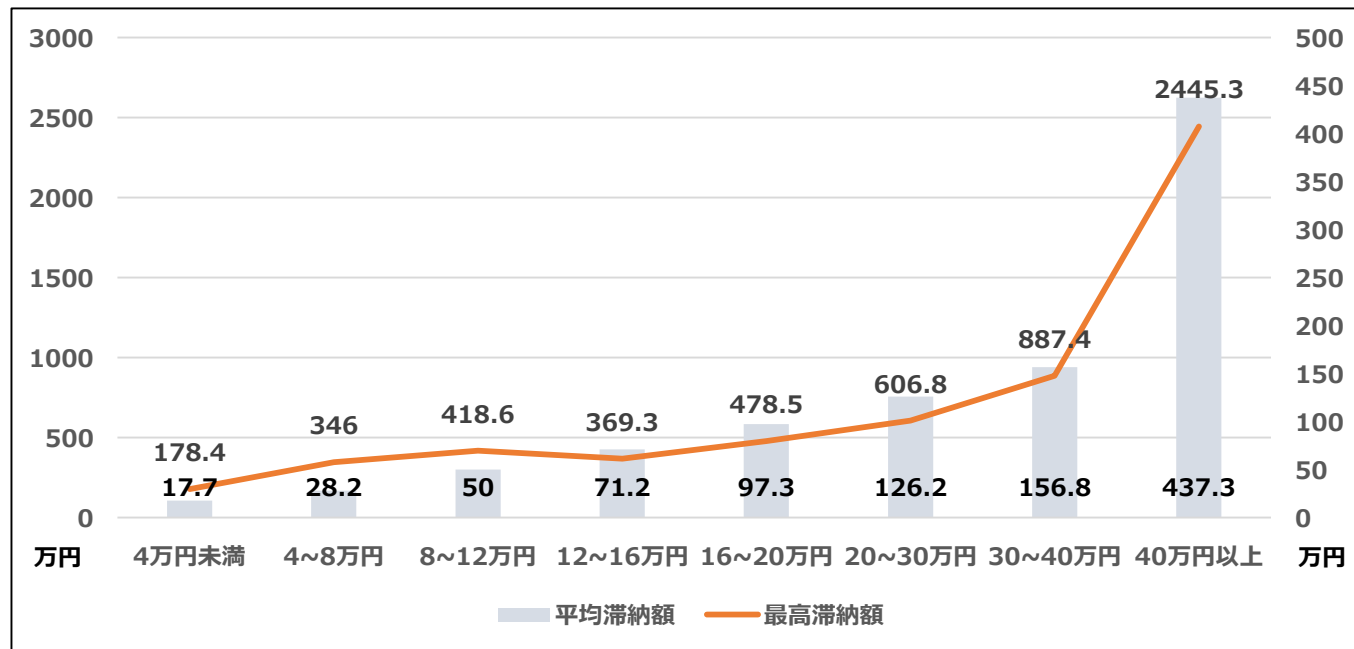
## 国土交通省より発表された 極度額に関する参考資料から見えるもの

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滞りを4万円未満から40万円以上までの8つの区分に分け、それぞれの家賃滞り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ますが、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1000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、1000件の滞納について、初動対応で対処できるのは、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窺われます。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

## 「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  
と、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。<br>売却価格×3%+6万円×消費税<br>※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『賃貸経営を継続した場合の収入』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。

# 相続相談コーナー

## 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。

### (1)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。<br>和暦で3の倍数の年に評価替えとなっておりましたが、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。<br><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ならないように、 <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</b> により評価されます。<br><b>時価との比率</b> も構造等によって <b>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と良いですね。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：相続ご相談窓口  
TEL 052-253-8181 担当：江城・菊地



# おかげさまで 39周年！

## 私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

**リードグループ本社**  
**リードワン**

建物総合管理・売買仲介



**エイブルNW上前津店**  
賃貸仲介



**エイブルNW常滑店**  
賃貸仲介



**エイブルNW中国上海店**  
賃貸仲介



**エイブルNWマニラ店**  
賃貸仲介・売買仲介



**リードワン保証**  
**エイブルNWセントラルパーク店**  
家賃保証・賃貸仲介



**メモリアルホール**  
**尾張旭の里**  
ペットの霊園



**ファール**  
**デザイン事務所**  
リフォーム・リノベ・注文住宅



**ファインビレッジ**  
**緑花台**  
サービス付高齢者向け住宅



**リハビリデイステーション**  
**元氣村緑花台**  
デイサービス



不動産  
のことなら

## リードグループにご相談下さい！

リードグループは専門スタッフの力を結集し  
お客様の資産運用を**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：リード通信事務局 担当：服部・菊地  
TEL:052-253-8181

リードグループ

検索