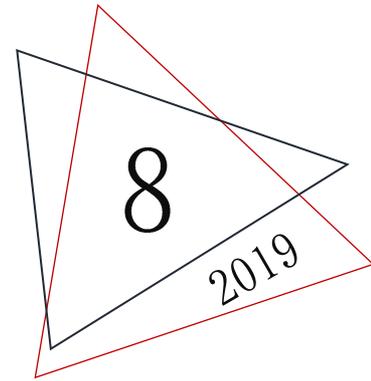


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率
94.25
(東区・中区)
7月末現在

賃貸管理：家賃滞納の解決モデル事例から考える

業界ニュース：改正建築基準法が全面施行されます

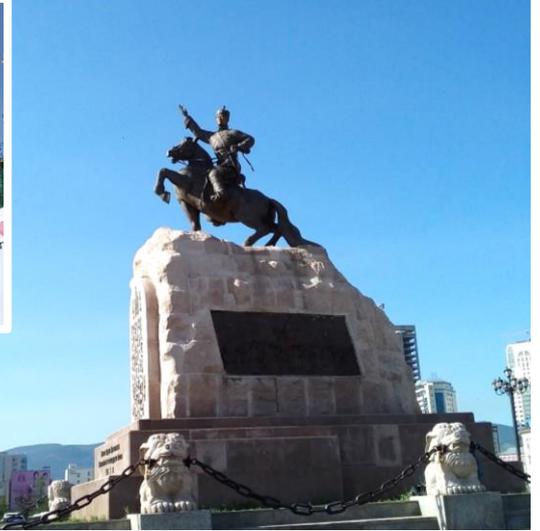
相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

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



上：視察したマン
ション
下：国民的英雄スフ
バートル將軍の
銅像

本
当
の
日
が
多
く
の
梅
雨
は
長
く
雨
の
日
が
多
く
い
つ
も
よ
り
床
屋
さ
ん
の
売
り
上
げ
が
し
散
々
だ
と
嘆
い
て
お
り
ま
し
た
。

社
団
法
人
中
京
住
宅
産
業
協
会
で
7
月
1
7
日
か
ら
2
1
日
ま
で
モ
ン
ゴ
ル
・
ウ
ラ
ン
バ
ー
ト
ル
の
不
動
産
の
現
状
を
視
察
し
て
参
り
ま
し
た
。

に
日
本
の
4
倍
の
面
積
に
4
3
0
万
人
の
人
々
が
暮
ら
し
て
お
り
、
半
分
近
く
首
都
ウ
ラ
ン
バ
ー
ト
ル
に
住
ん
で
い
ま
す
。

今
は
マ
ン
シ
ョ
ン
建
設
ラ
ッ
シ
ユ
で
平
均
年
収
入
2
7
0
万
円
の
豪
華
マ
ン
シ
ョ
ン
が
林
立
し
て
お
り
、
日
本
人
で
も
購
入
で
き
ま
す
。

夏
は
暑
い
で
す
が
、
湿
度
が
低
い
た
め
、
ク
ラ
ー
は
な
し
で
快
適
で
す
。

た
だ
し
、
冬
は
マ
イ
ナ
ス
で
す
。

0
度
と
一
度
は
非
モ
ン
ゴ
ル
で
も
。

セミナー情報

～民法改正（来年4月1日）で大家業は変わる～

9/14
開催

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9月14日（土）
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...

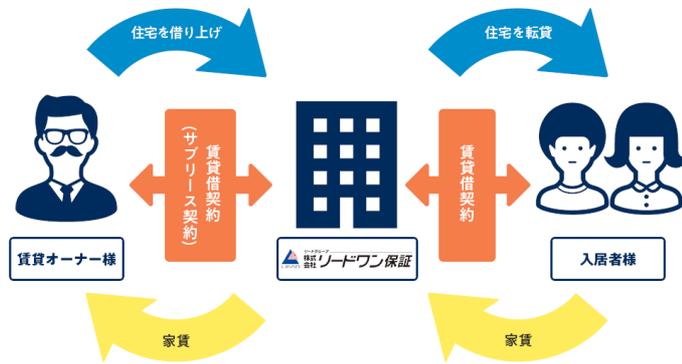
それぞれのお悩みに対して**最善の改善策**を提案します！

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



オーナーゴルフコンペ

開催日時

11月6日 (水)

リード杯

2019

開催場所：愛知カンツリー倶楽部

名古屋市名東区猪高町高針字山之内20-1

参加希望の方は、

☎ 052-350-5503

服部英雄までご連絡下さい！

ご連絡お待ちしております！！



常務取締役 永井 道人



家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。賃貸管理会社や、保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが過去の入居者さんにて、保証会社を活用していなく、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデル的な解決事例をご紹介します。

【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手順を粛々と進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができています。

最悪の場合に備えて、強制執行への手順を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

【モデルケース②】

もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができています。

いかがでしたでしょうか？いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおすすめします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となつては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。

一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考にしてください。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

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 052-350-5655（音声ガイダンス2番） 担当：菊地



(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



改正建築基準法が全面施行されます

昨年の2018年6月に建築基準法の改正案が成立しました。この改正案の改正趣旨の中には「既存ストックの活用」が挙げられています。「戸建て住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」として例えば戸建住宅等を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とすることや、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直すことなどが含まれています。



改正の概要（今回施行されるもの）

- (1) 密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化
防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。
- (2) 既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し
既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。
- (3) 戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化
耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。また、200㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。
- (4) 建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設
既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。
- (5) 木材利用の推進に向けた規制の合理化
耐火構造等となくともよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。
- (6) 用途制限に係る特例許可手続の簡素化
用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意を不要とする。

昨年の旅館業法の改正に伴い、旅館・ホテル業の最低客室数が撤廃され、1室からでも旅館・ホテル業が経営できるようになりました。そのため、従来にはなかった戸建旅館やアパート内ホテルといった物件供給が試みられてきています。この度の改正建築基準法の施行は、この流れに対する追い風となることが期待されます。ただし、確認申請手続が不要となる場合でも、法適合性までもが不要となるものではない点には留意しましょう。また、旅館業への用途変更を検討する場合には、物件所在地の用途地域を確認する必要があります。物件所在地の用途地域が住居専用地域である場合には旅館業を営むことはできないからです。このような場合には、シェアハウス（シェアハウスは「寄宿舍」に該当する点に注意）や住宅宿泊事業（民泊）の運用が考えられます。既存の空き家を有効活用する機会として捉えてみてはいかがでしょうか。



「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」



地域では築30年を超えるアパートも出てきました。**資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安・・・**。そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えに検討な基礎知識をお伝えします。

建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしづらい」というケースの場合は、そもそも売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。**「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」**ということは念頭に置いておきましょう。

建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ① **建築時期**
- ② **今後かかる投資**
- ③ **空室状況（過多）**
- ④ **節税効果（所得税・相続税）**

の4つです。

借入返済が終わっていればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる（不安がある）、また、**その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなっている、というケースは建て替え検討ケースです。**



建て替えの一番の課題は・・・



いざ、建て替えになったら・・・具体的には

- ① **立ち退き**
- ② **解体工事費**

の2つが必要になります。こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。**こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。**

もし建て替えを検討され、建て替えした方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！

前々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。
今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。

【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。

①土地・家屋以外の事業用の固定資産

※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。

②上記①のうち減価償却計算を行っているもの

賃貸物件オーナー様の場合、まず①の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。

・舗装路面、フェンス、駐輪場等

・看板、ルームエアコン等

また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、**業務用のパソコン**等も対象となります。

これらのうち②の要件も満たすものが該当します。

②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれませんが、要は取得時に費用処理したものを除くということとして、具体的には取得価額10万円未満で一括費用処理したもの及び取得価額10万円以上20万円の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば①の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。

【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

【免税点】

課税標準額150万円未満

その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合等は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税（0.3%）は課されません。

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



ファインプレッジ
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
元気村緑花台
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 ●

- | | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> 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

