愛知県知事免許（6）第17696号

”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
2020

入居率
93.05
（東区・中区）
６月末現在

賃貸管理：新型コロナウイルス回復期オーナー様への影響

業界ニュース：賃借人が破産した場合に契約がどうなるか

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

新型コロナショックの後に来るもの

リードグループ
代表取締役

服部富雄

少しづつ自粛から経済活動を始めましたが、中々コロナショック前の水準に戻るのは時間がかかりそうです。以前のリーマンショックの時は空室率が17%から21・7%、30%増と空室が多くなりましたが更に元に戻るのは3年間もかかりました。

今回のコロナショックはそれ以上の空室の発生と時間を必要とすると思われます。本格的に退去が始まるのは今年の秋から来年の春です。

空室になっても次が決まらない長期空室になるケースが増えると思います。大家業のリスクが一機に顕在してくるお思います。弊社としても空室対策・家賃未収対策をより力を入れる方針です。

セミナー情報（第92回）

～新型コロナショック・賃貸マーケット大打撃～

7/11 開催

前回は開催出来ず申し訳ございませんでした。今回は開催致します！

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	２０２０年７月１１日（土） 午後　３：００　～　午後　５：００
場所	リードグループ本社３Ｆ　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」

コインパーキング用地

探してます。

名古屋市内 愛知県内 募集中！先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750　担当/服部

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います。
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

常務取締役　永井 道人

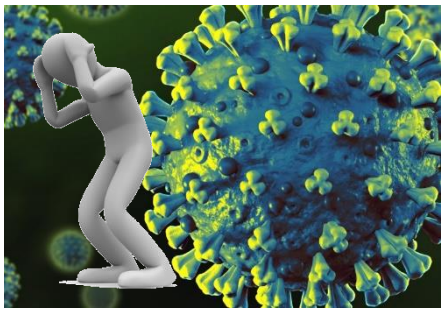
賃貸管理

新型コロナウイルス回復期での賃貸オーナー様への影響

緊急事態宣言から約2ヶ月が経ち、新型コロナウイルスに関しては、第2波の心配はしながらではありますが、全国で緊急事態宣言が解除（一部地域は段階をもって）されました。ただし、賃貸経営においては、市場回復が少し遅れてくると言われています。今後の動向に合わせて、賃貸オーナー様に影響を及ぼしそうな内容を整理してみました。

【法人企業賃貸】

密を伴う企業は、4月より既に業績悪化。その従業員、関連企業へ連鎖している。逆にIT関連企業などは、業績が上がっています。家に居ながらのリモートワークをする大企業・IT企業などは都市部の高額賃貸から、郊外の戸建賃貸などに移住する動きも出てきています。一方、地域の業績悪化している法人賃貸入居者さんは、実家に引き上げる、より家賃の安い物件に住み替えるなどの傾向が出てきます。4月より家賃減額交渉、家賃滞納、家賃延納が始まっています。密を伴う業態のテナントは、より深刻である。事務所の入れ替えは多く発生します。



【外国人賃貸】

外国人に関しては、出入国許可が出たら、即戻る可能性は高い。ビジネス客→留学生→観光旅行者の順になります。それまではホテル稼働が低い為、マンスリー・民泊も影響が大きい。9月あたりから始まる学校関係の留学生は、一気に入ってくる可能性も高い。既に日本に滞在する外国人在留者も、経済事情によるが、より安価な賃貸へ住み替えする方向が見受けられ始めています。

【空室本格化】

外出が戻ってきているため、退去・引っ越しは増えてきます。逆に新規申し込みの需要も出てきますが、元々空室の多いエリアでは、新規申込より退去が増え、新築物件の供給にも押され、必然的に空室が増える傾向になっています。これらは遅れてやってくるため（7月～12月頃）、それに対しての準備が必要です。重要なポイントは、今までより"強い空室対策"（今までやっていない条件策、契約パターン、避けられたターゲットなど）を真剣に考えることです。

【入居者さんからのクレーム増加】

緊急事態宣言が解除されても、STAY HOMEが続いていく傾向のため、入居者さんからのクレームがより増えています。（コールセンターの電話本数は最大昨年対比150%以上）入居者のテナントリテンション（入居維持）の意味も含め、設備強化提案は進めるべきです。（ネット無料、宅配BOX、LED、エアコン設置、ゴミBOXなど）

【収益物件売却増加】

今回の有事では、資産的に厳しい状況（借入あり収入減少の場合）になるオーナー様も出てきて、売却になりうるケースが増えています。今一度、ご自分の資産状況の確認（キャッシュフロー）をしてください。金融機関はリモートワークなど審査に時間は掛かるが、比較的事業用ローンに関しては門戸を広げ始めている。売却価格は、いずれも下がる傾向にはなるため、投資家にとっては良い購入の機会にもなり得ます。

回復期とは言っても、やはりウイズコロナ（自粛モードは継続）の中で、どう進めて行くべきか？今一度、オーナー様におきましては、ご自分の物件、資産状況などを把握されることをお勧めします。もちろん、管理物件に関しては、我々にて、常に先を読みながら、新しい提案を進めて参ります。また弊社とは、まだお付き合いのないオーナー様におかれましては、何かお困りごと等がありましたら、ご連絡いただけますと幸いです。

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
TEL052-350-5655（音声ガイダンス②番）　担当：渡辺・菊地

業界ニュース

賃借人が破産した場合に賃貸借契約がどうなるか

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

新型コロナウィルス感染症の影響により、今後、賃借人が破産するケースが増えてくるものと考えられます。賃借人が破産した場合に賃貸借契約がどうなるか、確認したいと思います。

賃借人が破産した場合に、賃貸借契約が解除できると考えられている方もいますが、結論的には、破産したことそれ自体を理由として賃貸借契約を解除することはできません。これは、賃貸借契約書に「賃借人が破産したときは解除できる」という記載があったとしても、です。

この点については、旧借家法の時代に最高裁判決（最高裁昭和43年11月21日判決）があり、同判決では「建物の賃借人が、破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法１条の２の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法６条により無効と解すべきである」と、破産を理由とする解除の特約自体を無効と判断しています。そして、この判決が現在の借地借家法のもとでも妥当すると解釈されているからです。

もちろん、これは破産しても賃料が支払われている場合であって、賃借人に賃料の不払いがあれば、賃料不払いを理由として契約を解除し、立ち退きを求めることができると考えられます。

があれば、賃料不払いを理由として契約を解除し、立ち退きを求めることができると考えられます。

なお、通常は３か月程度の賃料不払いがあると賃貸借契約を解除できるといわれることが多いのですが、新型コロナウィルスの影響による賃料不払いについては、法務省民事局が以下のとおり、「３か月程度の賃料不払いでは信頼関係が破壊されておらず、契約解除が認められないケースも多いと考えられる」と指摘していることに注意が必要です。

【法務省民事局の見解】

日本の民法の解釈では、賃料不払を理由に賃貸借契約を解除するには，賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていることが必要です。最終的には事案ごとの判断となりますが，新型コロナウイルスの影響により３カ月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。

アパートなどの住宅であれば、破産したとしてもそのまま賃借人が住み続けることも多いと考えられますが、店舗など法人の場合ではどうなるでしょうか。

この場合、破産手続が開始されると、破産した法人の財産は、破産管財人が管理することになります。そして、破産管財人には、賃貸借契約のような双務契約を解除する法律上の権限がありますので、契約が解除されることになるでしょう。

この場合、破産手続が開始されてから契約が解除されるまでの賃料は、「財団債権」といって、優先的に支払ってもらえることになります。これに対して、破産手続が開始されるまでの未払賃料は、「破産債権」といって、「財団債権」よりも支払の優先度が落ちます。配当の対象とはなりますが、敷金等でカバーされない限り、わずかな支払いしか期待できないことが通常です。

このように、破産手続が開始される前か後かで、優先的に支払われるかが変わってきます。

これと同じ理屈で、敷金の差し入れが少ないで、テナント等の原状回復費用がかかる場合には注意が必要です。破産手続開始後に破産管財人により賃貸借契約が解除された場合には、原状回復費用等は、「財団債権」として優先的に支払われる場合があります。（※裁判所によって取扱いが異なります。）これに対し、破産手続が開始される前に、賃料不払い等で賃貸借契約を解除すると、原状回復費用は「破産債権」となり、優先順位が低くなってしまいます。

要するに、破産手続が開始される前に、賃料不払いにより解除した場合に、結果として、原状回復費用が支払われるかどうか、が変わってしまう可能性があるので、取扱いは要注意です。

「資産売却に対応する。民法改正での新しい売却のキホン」

新型コロナウィルスの影響で、アパートの売却を検討されるオーナー様も増えてきています。様々な将来不安が懸念されますが、何の備えもなくいきなり資産を処分する、となると想定しないトラブルや思いもしない費用が掛かる可能性があります。

特に、4月からの民法改正にて、売り主側の責任も大きく変わりました。将来の対策の一つとして、売却、という資産の出口の基本を知っておき、将来の選択肢を増やす対策をうっていきましょう。

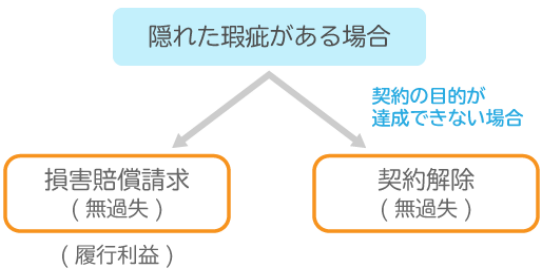
民法改正で変わった、「契約不適合責任」とは

4月1日より、民法が変わり、不動産の売り主責任が大きく変わりました。一番のポイントは、今まで「瑕疵担保責任」だったものが「契約不適合責任」に変わる、というものです。単に用語や表現が変わった、ということではなく、概念自体が大きく変わっています。

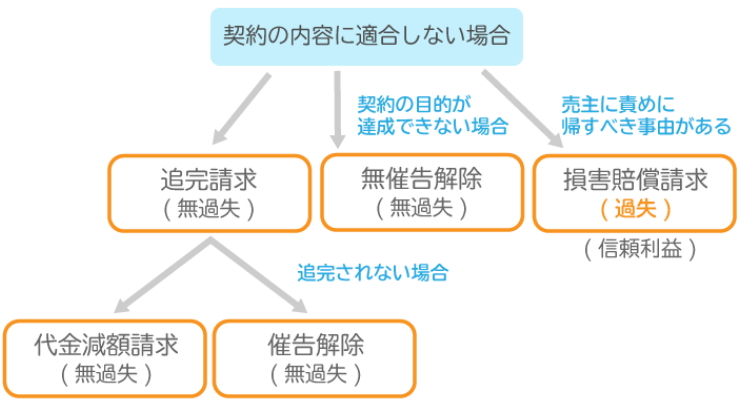
①旧民法：瑕疵担保責任
物件に隠れた瑕疵があった場合損害賠償、契約解除ができる

②新民法：契約不適合責任
契約の内容に適合しないものについて損害賠償、契約解除、追完請求、代金減額請求ができる

【今まで】瑕疵担保責任



【2020年4月以降】契約不適合責任



●民法改正によるポイントは・・・

民法改正によって不動産売買で制限されてきた買主の権利が拡充され、相対的に売主の責任、および責任がおよぶ範囲は広くなります。履行利益（＝その契約がきちんと履行されていれば、その利用や転売などにより発生したであろう利益）も損害賠償請求の対象となり、追完請求および代金減額請求も認められるため、“現実的に買主が行使しやすい対抗措置”となる可能性が高くなっています。

目下の対策として、契約不適合責任に対応するには、まず契約書（もしくは物件状況確認書および付帯設備表）に物件の状態・状況を細大漏らさず記載することがとても重要になってきます。売却を検討する際は事前にご自身の物件状況を確認しておきましょう。

相　続　相　談　コ　ー　ナ　ー

税理士法人タックスウェイズ
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②～

先月より引き続き、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頂きます。今回は支出を抑えるための特例制度についてです。2020年5月中旬現在で、弊社のオーナーのお客様におかれましても居住者から賃料減額の要請が続々と入って参りました。

不動産賃貸では、突如、急激な賃料ダウンということはありませんが、テナント撤退による保証金の返金や経済不況による失業などから賃料減額や猶予は今後起こってきます。そのような事態が起きる前に、融資による資金確保や資金流出を防ぐことを講じておきたいものです。経済産業省から出ている持続化給付金については、個人の不動産オーナーは対象外（法人は対象）とされていますが、前年比から賃料が半減するようなケースがでてくれば取り扱いは変わってくるかもしれませんね。
さて今回は、手元の出費を抑える策ということで国税の予定納税の減額申請についてみていきます。

（１）予定納税の制度と減額申請について

個人オーナーの方々は、毎年2回納付されたことがあると思いますが、7月と11月に納める所得税の前払い制度です。こちらは、その年の5月15日において確定している前年分の所得金額や税額などを基に計算した金額(予定納税基準額)が15万円以上である場合に生じるものです。予定納税には、減額申請という手続きがありまして、予定納税の義務のある方が、退去や賃料減額などの原因により、その年6月30日時点の申告納税見積額が予定納税基準額に満たないと見込まれる場合やその年10月31日時点の申告納税見積額が既に受けている減額の承認に係る申告納税見積額に満たないと見込まれる場合において、手続きができるとされています。

こちらの要件の中には、「業況不振などのため、本年分の所得が前年分の所得よりも明らかに少なくなると見込まれる場合」という部分があり、この部分が、今回の新型コロナウイルス感染症の影響により賃料収入が減少したような場合が該当すると思われます。

（２）手続はどのようにするか？

手続きは、第1期分と第2期分の減額申請は、その年の7月1日から7月15日までに、第2期分のみの場合は、その年の11月1日から11月15日までに、「所得税及び復興特別所得税の予定納税額の減額申請書」という書類を所轄税務署に提出する必要があります。

記載は非常に簡単な書類ですので、お手元に届きました予定納税の通知書や前年の確定申告書をもとに記載が進められます。作成時間も30分ほどです。税務調査になることはありませんし、審査も厳しくありませんので活用しておきたい制度です。下記のＱＲコードにアクセスして頂ければ、制度の概要と書式を確認することができます。

厳しい状況下ですが、賃貸経営におきましても守りの時期があります。先を見据えて、対策を早めに講じておきましょう。

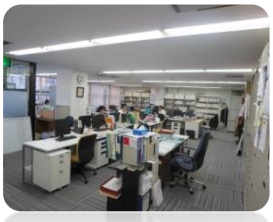
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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：渡辺・菊地

おかげさまで40周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

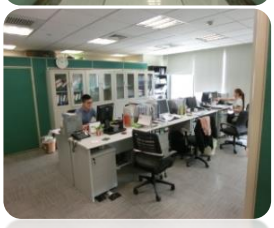
リードグループ本社
リードワン
建物総合管理・売買仲介



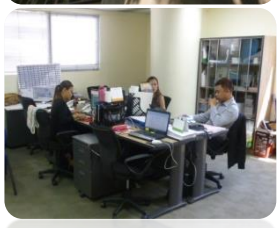
エイブルNW上前津店
賃貸仲介

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

ファーバルデザイン事務所
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<u>トータルサポート</u>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
TEL:052-350-5065

リードグループ　検索