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

8
2020

入居率
93.05
（東区・中区）
７月末現在

賃貸管理：入居者に人気の設備ベスト5

業界ニュース：賃料不払いによる立ち退き請求はできるか

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

賃貸市場に「じわり」と悪影響・・

リードグループ
代表取締役
服部富雄

まだまだコロナショックの終息は見えないですね。賃貸市場も少しずつ確実に悪影響を受け始めました。

まず、賃料の減額、支払い出来ない方の増加。そして退去空室が多く発生し次が決まるまで時間がかかる様になる・・来年三月ごろまでこの傾向が続くかと存じます。

これからが管理会社の本当の実力が問われる時機だと思います。私も初心に還りオーナーの方々と知恵を絞り力を合わせて家賃未収の回収と入居促進に全力を出して行きたいと思います。

セミナー情報（第93回）

～新型コロナショック・賃貸マーケット大打撃～

8/8 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８月８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」

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

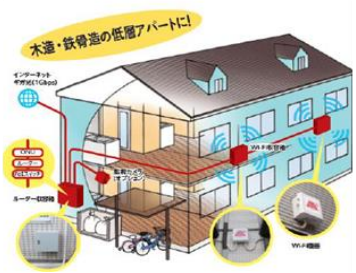
賃貸管理

新型コロナウイルス進行に合わせ入居者に人気の設備ベスト5

新型コロナウイルスも、第二波の心配はありますが、全国的に安定した時期に入ってきました。入居者の方々にとっては、少しずつ空きが増えてきており、各キャンペーンなどから、賃貸住宅に住み替えもし易い時期にもなりました。今回は、4、5、6月にて、設備取り付け業者様のサポートも受けながら、独自に新型コロナウイルス進行に合わせ、入居者に人気の設備ベスト5を整理してみました。

1 インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓**低コスト**で導入可能！
物件の規模に合わせた導入が可能
共用部分の工事のみ

✓工事は**1日で完了**！
工事は外壁機器取付のみで早期開通
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。

2 宅配ボックス

宅配業者との非接触受け取りを求める声が増えています！

✓**WEB購入時代**突入
生活リズムの変化で夜中でも受け取れる宅配ボックスが人気に！

✓**人気設備ランキング2位**！
“人気設備ランキング”で2年連続10位以内を獲得しています。入居者需要は確実に増えつつあります！

3 各部屋エアコン設置・交換

ご依頼多数！在宅の時間が増えエアコン需要増！

✓**夏前**に対策を！
在宅が増え、家庭内の環境整備が必須になっております！

✓**古エアコン**も交換！
燃費の悪い古エアコンの取り換えも増えております！

4 ゴミBOX設置

居住時間が増えゴミの量が2倍~3倍に！

ゴミストッカー				
タイプ	物置タイプ	BOXタイプ	メッシュタイプ	網タイプ
容量	ゴミ袋約100~120	ゴミ袋約10~26	ゴミ袋約14~20	ゴミ袋約8~40
対応世帯数	50世帯以上	5~14世帯	7~12世帯	4~20世帯
価格帯	40~50万	20~30万	10~20万	5~10万

高価 優良 ← 価格 外観 → 安価 普通

既存のゴミ庫スペースに合わせて設置。

わずかなデッドスペースを有効利用。

5 LED設置

共用部

電球交換代高騰！電気代が安い”LED“は必須の時代に！

Before

After

<電気料金の比較>

約90%削減！
入居者のクレーム防止にも！
※白熱電球６個とLED電球6個を、それぞれ1日5~6時間を1年間使用した場合です
※数値は目安数値となります

①インターネット無料、②宅配BOX、③エアコン設置、④ゴミBOX設置、⑤LED設置。確かに、どれも家にいる時間の長くなった、新しい生活スタイルに合わせ、コロナ禍での人気設備になります。入居者様はお客様です。快適な住まい環境の中、少しでも長く住んで頂く為に、ご検討されてはいかがでしょうか？これからも、常に時流を読みながら、新しい提案を進めて参ります。また弊社で管理を受け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
TEL052-350-5655（音声ガイダンス②番）　担当：渡辺・菊地

業界ニュース

新型コロナウイルス影響下で賃料不払いによる立ち退き請求はできるか

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

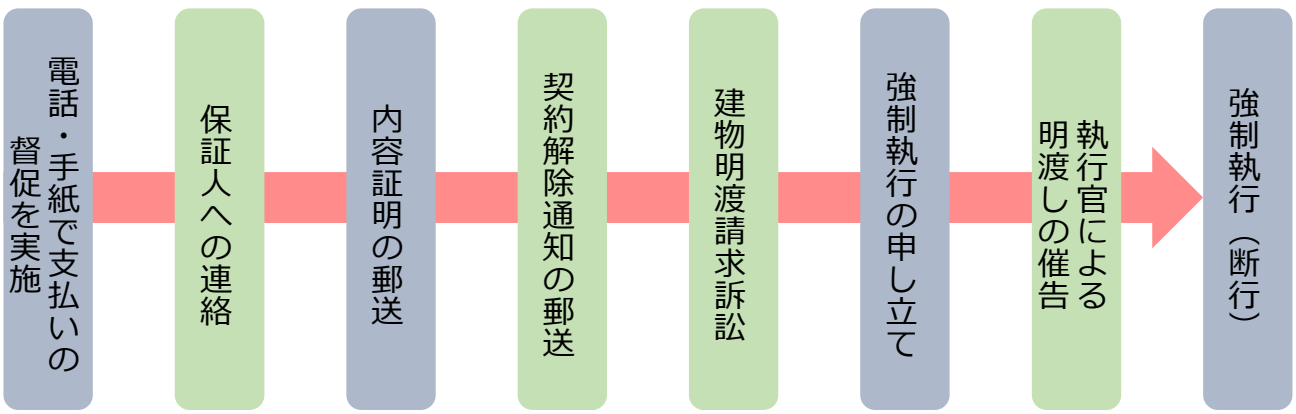
新型コロナウイルス感染拡大は、まだ予断を許さない状況が続いています。今回は、長期化するコロナ対応として、オーナーとして知っておくべき入居者・テナントからの請求への対応として、賃料不払いでの立ち退き、について確認しておきたいと思います。

Q：入居者の賃料不払いが３か月続いているので退去を求めたい。

A：通常であれば立ち退きが認められる３か月程度の未払いでも、新型コロナウイルスの影響下では、立ち退きを求められない可能性が高いです。

賃料不払いが続いている場合には、賃料不払いを理由として賃貸借契約を解除し、物件を立ち退いてもらい、次の賃借人を募集することになります。賃貸借契約を解除するためには、（契約書に「１回でも滞納すれば契約解除できる」記載があったとしても）、単に不払いがあっただけでなく、信頼関係を破壊するだけの事情がなければ解除できない、という判例があります。そして通常、３か月程度の不払いがあってはじめて、信頼関係が破壊されており、賃貸借契約が解除できると言われています。

《一般的な滞納督促の流れ》



一般論としては以上のとおりですが、新型コロナウイルスの感染拡大の状況下では、法務省民事局が見解を示しており、注意が必要です。具体的には、「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感染症の 影響により3か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いないと判断され，オーナーによる契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多い」と示されており、最終的には裁判所での判断によるとはいえ、このような見解は裁判にも少なからず影響を与えるものと考えられます。

以上のとおりですが、この信頼関係が破壊されたかどうかについては、不払いに至った経緯、不払い後の交渉状況なども考慮されると考えられていますので、誠実に賃料についての協議に応じたかどうか、オーナーからの協議要請に対して応じたかどうか、という点も信頼関係破壊の有無を判断する考慮要素になると考えられます。

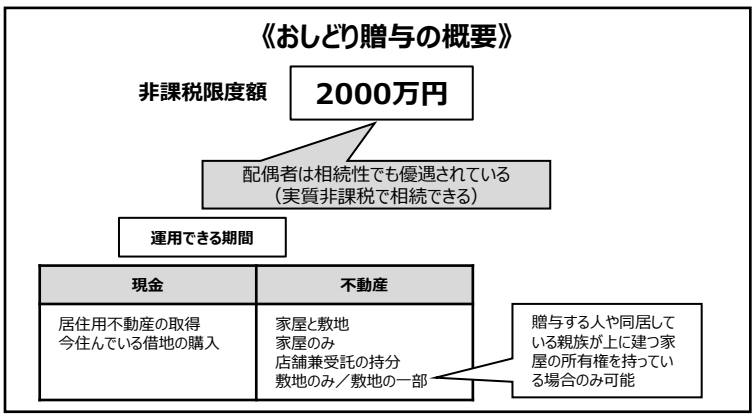
「長年、年連れ添った配偶者への生前贈与（おしどり贈与）」

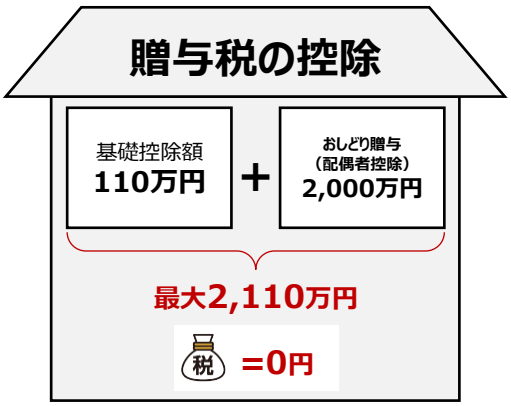
コロナ禍がいったん落ち着きを見せ始める中で、資産やご家族の将来を考えるオーナー様も増えてきています。資産の将来設計を考えるときに、相続は避けて通れない課題の一つです。どう、上手にご家族に資産を残すのか？相続にあたって、配偶者へ資産を確実に残す対策・配偶者間での贈与を絡めた節税対策として『おしどり贈与』と呼ばれる贈与のケースが増えています。

利用すべきかの否かの判断をするために、ポイントを確認しておきましょう。

贈与税最大2,110万円非課税の仕組みのポイントは？

この制度は婚姻期間20年以上の夫婦間で、贈与を受ける側が住むための不動産そのものか、これを購入するための金銭の贈与に対して、贈与税の基礎控除を含めて2,110万円まで非課税で贈与できる、というものです。この非課税枠を使えるのは夫婦間で1度のみですが、2019年7月以降の民法改正により、遺留分請求があったときでも、この生前贈与分は保護され、遺留分を考えずに配偶者に渡すことができるようになりました。





●おしどり贈与を利用したほうが良いケースは・・・

お得に見えるこの制度ですが、注意点がいくつかあります。『配偶者に無税で渡したい場合には配偶者の税額控除を使えば相続税がかからない』『贈与時と相続時では贈与時の方が不動産取得税、登録免許税が高い』『小規模宅地の特例が使えない』『贈与した配偶者が先に亡くなると諸経費が無駄になる』などです。そのうえでも、この制度を検討したほうが良いケースもあります。

・財産の大半が不動産で多額の相続税がかかることが見込まれる。売却予定がない不動産を相続財産から切り離したほうが良い場合
・税金面以外の事情（親族間でのトラブル等）により自宅を配偶者の名義にしておきたい場合

将来の資産設計の中で、長年連れ添った配偶者にどう資産を残すか、ということも重要な課題の一つです。どのような制度にもメリット・デメリットがありますが、活用の仕方でご家族の将来も大きく変わっていきます。ぜひ、こういった制度を知っていただき、対策が必要な場合はご相談いただければと思います。

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
～資金対策家賃支援給付金③～

先月より引き続き、第3弾です。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、テナント事業者に対して給付する家賃支援給付金についてです。2020年６月12日に成立しました令和２年度第２次補正予算において新型コロナウイルス感染症の拡大による影響が大きい事業者の事業継続を目標として事業化されました。以下にポイントをまとめます。

（１）制度概要について

新型コロナウイルス感染症を契機とした5月の緊急事態宣言の延長等により、売上の急減に直面する事業者の事業継続を下支えするため、地代・家賃の負担を軽減することを目的として、テナント事業者に対して給付金を支給することとします。対象事業者は、中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者等とされています。

（２）条件や給付率などについて

国が委託事業者等を通して、自らの事業のために占有する土地・建物の賃料を支払っている中小事業者等へ（法人であれば月額上限100万円、個人事業者であれば月額上限50万円の）給付を行います。

給付の条件は、5月から12月において、次のいずれかに該当する場合に支給します。
（１）いずれか1か月の売上高が前年同月比で50%以上減少
（２）連続する3か月の売上高が前年同月比で30%以上減少

（２）給付金の算定方法

給付額は、直近の支払家賃をベースに下記で算出される6か月分です。

（法人の場合）
支払家賃が月額75万円までの場合は、上限50万円で給付率2/3
支払家賃が月額225万円までの場合は、上限100万円で給付率1/3

（個人の場合）
支払家賃が月額37.5万円までの場合は、上限25万円で給付率2/3
支払家賃が月額112.5万円までの場合は、上限50万円で給付率1/3

準備を万全にし、早い受給を受けたいところですね。
ご参考にして頂けましたら幸いです。

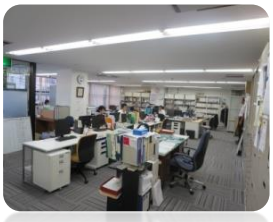
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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

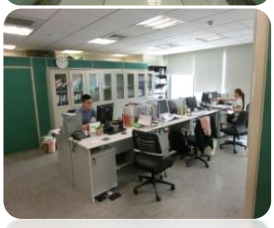
リードグループ本社
リードワン
建物総合管理・売買仲介



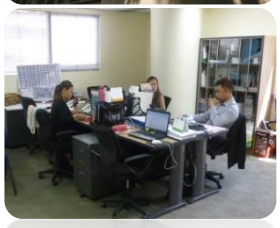
エイブルNW上前津店
賃貸仲介

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