

”高崎エリアの賃貸オーナー様を応援するお役立ち情報誌”

メイクワン 通信

入居率が**信頼の証**

管理運営物件入居率

95.12%

2019年9月末現在

～2019年10月号～

今月の注目ポイント

家賃滞納の解決モデル事例から考える
改正建築基準法が全面施行されます



(写真：高崎市ソフトボール場 宇津木スタジアム)

特集 1

賃貸管理コーナー・業界ニュース

特集 2

相続相談コーナー・セミナー情報

株式会社 メイクワン
群馬県高崎市石原町1187-6

TEL : 027-325-0068

FAX : 027-325-0045

<http://www.make-1.jp/>

メイクワン 高崎

検索





取締役 本部長
堀口拓也

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始

賃貸不動産会社が、インターネット上で契約を完結する時代が、いよいよ近づいてきました。国土交通省は10月1日から賃貸借契約書と重要事項説明書を電子交付する社会実験を開始します。書面交付が義務付けられていた書類をPDFなどで交付し、電子署名で契約が成立する仕組みに支障がないか最終検証段階に入ります。

賃貸借契約に合わせて、重要事項説明書を電子交付できることで、お部屋探しでの来店、対面での契約行為が必要でなくなる事は、賃貸不動産会社と借主の間で書類をやりとりする際にかかるコストと時間が削減できるようになります。生命保険、旅行、クレジットカードの発行など、あらゆる商品やサービスがインターネット上で取引できる現代において、賃貸不動産業界では、いまだに対面での取引が前提でした。ITの活用によって賃貸借契約の仕組みが、シンプルかつ簡易的になり、手軽な住み替えにより市場拡大が、大いに期待できる事になります。

今回の社会実験で実施する契約書等の電子交付は、対面ではなくIT重説を行わなければいけません。電子交付は、電子メールにより送付する方法、またはサーバーやクラウドなどインターネット上からダウンロードする方法などを想定しています。

社会実験は、宅建免許を持つ不動産会社であれば所在地や規模を問わず参加登録が可能です。国土交通省は参加する登録企業向けに、9月上旬から中旬にかけて、説明会を実施し、10月から3カ月ほどの社会実験を予定しており、2020年の年明けには検討会を実施し、本格運用するか判断していきます。

賃貸不動産会社では今後、賃貸借契約書、重要事項説明書を電子化する事で、合わせて、更新契約や退去の手続き、駐車場の利用規約、リフォーム工事、などの主要業務、他にも従業員との雇用契約など、一気に電子手続きに移行する体制になることが想定されます。

今回の動きは、賃貸の部屋探しをする借主にとっては、ホテルや旅館を申し込むのと同じように、ネット上で物件を探し、物件をバーチャルで内見し、申込、契約、そして支払いまで、一連の行動を、全てネット上で完結できる事を促します。

この結果、物件にも、益々不動産テックの設備を導入する動きも加速すると思われます。いわゆるスマートロックや、IoTです。

より住みやすい、時流に合わせた物件変革も、今のうちに準備していく事をお勧めいたします。弊社も、電子化、新たな不動産テックの物件設備など、環境の変化に挑戦してまいります。

ご興味のある方は、ぜひご相談頂ければ幸いです。

賃貸不動産テックの加速



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 0120-689-840 担当： 堀口（ほりぐち）



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 原 智輝 氏

民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

前号では、民法改正後の賃貸借契約に関して、実際の契約関連についての情報を整理する形で、基礎的な部分を中心にお伝えさせていただきました。

今回は実際に民法改正に関するご相談をいただいたオーナー様からの質問に対して回答いたします。



【Q1】

民法改正前に契約した賃貸借契約において、民法改正後に退去が発生し原状回復を行う際には、家主負担部分と借主負担部分の負担割合や、敷金などは改正後の民法に該当するのでしょうか？それとも契約が改正前の契約なので改正前の取り決めごとになるのでしょうか？

また、改正民法が施行されると、家主が原状回復費用の負担をしなくて良くなると聞きました。その場合、入居者がすべて負担するということになるのでしょうか？

【A1】

民法改正前に締結された契約であれば、改正民法が施行された後も、改正前の民法が適用されます。ただし、2020年4月1日以降にて、当該賃貸借契約の合意更新を行った場合は改正民法が適用されるので注意が必要です。合意更新ではなく、新たに契約を締結した場合も同様です。

次に、原状回復の費用負担についてご説明させていただきます。改正前民法では、使用貸借契約における598条を準用する616条により、抽象的に原状回復義務というものが定められていました。改正民法は、この原状回復義務の範囲について、賃貸借から生ずる通常損耗や経年劣化は、原則として原状回復の範囲に含まれないと判示した、平成17年12月16日最高裁判決に沿って定められたものです。

そのため、改正前民法との比較において大きな変更が加えられたものではありませんが、①通常損耗等については賃貸人（家主）負担であることが最高裁判決に倣い明記された、②通常損耗等以外の損傷について賃借人（入居者）に帰責事由がない場合、賃借人（入居者）は原状回復義務を負わないことが明記された、という2点が注目されています。原状回復義務に関して特別対応が必要となる改正ではありませんが、それが故に依然として、原状回復の範囲や内容等に関する対応を、契約書の条項にて定める必要があることに留意すべきでしょう。

【Q2】

現在管理会社を介さず、物件の管理を行っております。改正民法が施行されると、連帯保証人について極度額の設定が義務付けられるため、契約書をすべて作り直さなければならないと伺いました。これが事実ならば入居者側と直接やり取りをしなければならず、かなり億劫です。これは必ず行わなければならないのでしょうか？

【A2】

まず検討しなければならないのは、改正民法が現在の連帯保証契約に適用されるかどうかです。

保証契約は、賃貸借契約が合意更新された場合においても、信義則に反する事由のない限り、更新後の賃貸借契約に及ぶものとされています（最高裁平成9年11月13日）。そのため、賃貸借契約と異なり、改正民法施行後、保証人と新たに契約を締結し、又は保証契約を合意更新しない限り、現行法が適用されることとなります。

このことから、必ずしも保証契約について、契約書を全て締結し直さなければならない、ということではない、と思われれます。他方で、一定の事情により改正民法に沿った形で保証契約を締結し直す場合には、特に次の点に注意する必要があります。

まず、個人が保証人となる場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当することとなるため、極度額の定めを欠くことができないという点です。次に、極度額の定めについて上限はありませんが、過度に重い責任を保証人に負わせようとすれば、信義則上制限される余地が生じるという点です。改正民法に沿った保証契約を個人と行う場合は、このような点に注意しながら締結を検討することになります。

資産税を0から再点検しよう！

第1回より固定資産税についてご説明させて頂いておりますが、今回は新築住宅等に対する固定資産税の減額に関して、ご説明させて頂きます。

前回の宅地の負担調整措置と同様、税負担の軽減を目的とした制度ですが、以下の点が異なります。

- ・対象が土地でなく家屋であること
- ・課税の対象（課税標準）の調整ではなく、税額計算後の調整（控除）であること

【新築住宅に対する固定資産税の減額】

新築された住宅(居住部分の面積要件有)が、一定の床面積要件を満たす場合には、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸辺り120㎡相当額までを限度）を2分の1減額します。

【その他制度】

他にも住宅の固定資産税の減額制度は、いくつか設けられております。代表的なものとしては、以下のものが挙げられ、減税される期間・減額割合（※）はそれぞれに掲げる通りです。

※バリアフリー改修のみ、居住部分で1戸辺り100㎡相当額までを限度。他は1戸辺り120㎡相当額が限度。

- ・認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額
⇒5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年度分）、2分の1
- ・耐震改修された既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・バリアフリー改修が行われた既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・省エネ改修を行った既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1

それぞれ適用要件はもちろん、必要書類・申告期限（新築の翌年の1月31日まで又は工事完了から3ヶ月以内等）等、手続きの内容も異なる為、詳細は各市区町村へお問い合わせ下さい。

【まとめ】

固定資産税の減税額も、課税標準額や税額などと同様に、固定資産税通知書に記載されております。

また固定資産税の減額制度は、ご紹介させて頂いたものの他にも、市区町村固有に設けられているものもありますので、改修工事をされた場合等は、是非ご確認されることをおすすめ致します。

氏名	大津太郎様	確認番号	99999
区分	所在地	課税標準額	税額
(1) 土地	大津 100	宅地 300.00	5,000,000
		宅地 300.00	500,000
			450,000
(2) 土地	引水 1000	宅地 300.00	8,000,000
		宅地 300.00	700,000
			650,000
(3) 家屋	大津 100	専用住宅（一般）	9,200,000
		木造 平成17年建築	120.00
			9,200,000
(4) 家屋	引水 1000	店舗 鉄骨鉄筋コンクリート	12,000,000
		平成元年建築	120.00
			12,000,000

軽減税額 記載箇所

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&不動産ご相談窓口

TEL 0120-689-840

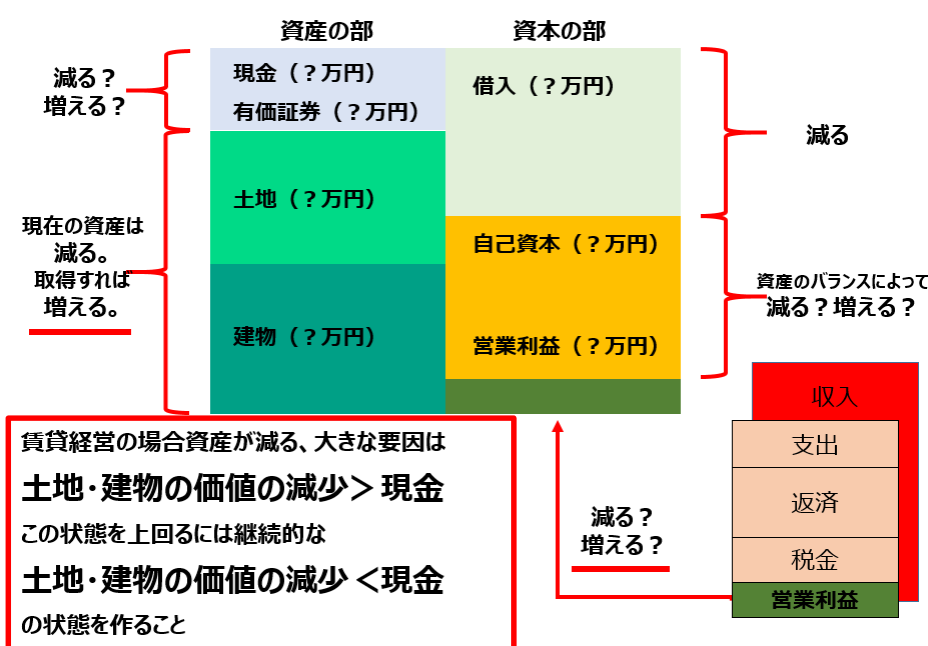
担当：堀口（ほりぐち）

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう①」



今お持ちの現金、土地、自宅や、アパートなどの不動産…。将来を見据えて上手に活用できているのかどうかの、判断基準はご存知でしょうか？毎月の収支明細とにらめっこしたり、定期的な納税通知や確定申告が発生する度に、預金通帳を見て一喜一憂する事もあると思いますが、今回はご自身の資産が、増えているのかどうかの判断の仕方、について取り上げたいと思います。

資産をチェックするためのバランスシートとは



左は、ご自身の資産をある時期でチェックした場合の資産の構成表です。上部に資産の部、資本の部、とありますが、それぞれ

【資産の部】

ご自身の資産がどのような内容になっているか？

【資本の部】

ご自身の資産をどのように調達しているか？

という資産の現状を一目でわかるようにした表は、一般的に貸借対照表、バランスシート、などと呼ばれています。

資産が増えているかどうかをチェックするには・・・

こういったバランスシートは、法人化されているオーナー、もしくは会社経営者の場合は、毎年作成しますが、個人のオーナーの場合、作成する機会が少ないかもしれません。

大事なのは、バランスシートを毎年作成し、資産が増えているかどうかをチェックすることです。バランスシートを作成することで、

『現金は少しずつ増えている（左上現金）が、アパート自体は老朽化し価値が下がり（左下建物）、資産の部全体は目減りしている』
『活用している資産がなく、固定資産税などで毎年現金が減っていく＝資産全体が減少している』

などの現状を把握することができます。また、今後も資産が増えていくのか、それとも減っていくのか、ということがわかってきます。

是非、この機会にご自身の資産をバランスシートで整理してみたいかがでしょうか？





◆ セミナー参加者特典 ◆ オーナーズランチ会 無料招待

2019.12.21(土) セミナー終了後 開催



◆ 普段なかなかお話をすることができない他の大家さんへ気軽にお話ができるチャンス！

◆ 個別相談だけでは時間が足りなかったという大家さんも弊社スタッフへたっぷり相談ができます！！

0120-689-840

(担当: 吉澤・権守)



住所: 群馬県高崎市寄合町25-12 スタービル2F

～ 年収 60 万円 UP の 秘 訣 ～ を知りたい大家さん限定



群馬県の大家さんのための 長期空室を即満室へ！

先着10名限定

要予約

空室改善セミナー

参加無料

全3回シリーズ

参加特典：豪華ランチ会 ご招待

日時

2019年

11 / 16

土

【時間】 10:00～12:30
【受付】 9:50～

会場

LIXIL高崎ショールーム
会議室1

〒370-0006
群馬県高崎市問屋町1-6-12
※「高崎問屋町」駅徒歩10分
※高崎駅より車で15分



～メイクワンの賃貸オーナーセミナーの様子～

- ・ セミナーに参加したことない方でも大丈夫です！
- ・ ご家族でもご参加いただけます！
- ・ オーナー様同士の交流もいただけます！



■■■■ 3クール 第2弾 ■■■■

第2弾からのご参加も大歓迎です！！

参加
申込

お電話・FAXにてお申込みください！

TEL : 027-325-0068

FAX : 027-325-0045



船井総合研究所とは

本社は東京都千代田区丸の内。コンサルティング業界では、世界ではじめて株式公開(現在:東証1部大証1部上場)をした日本最大級のコンサルタント集団。地域一番店作りを、100業種6000社を超えるご支援先のサポートにあたっている。

ゲスト講師

株式会社船井総合研究所
賃貸支援部 シニアコンサルタント

青木 一将氏

講演内容(全3回)

- 群馬県の賃貸市場動向 ●最新空室対策方法
- 家賃UP手法 ●税金対策方法
- 資産活用方法 ●相続対策 ●成功事例

講 師

株式会社メイクワン
取締役 統括本部長

堀口 拓也



＜問い合わせ＞ 株式会社メイクワン 〒370-0864 群馬県高崎市石原町1187-6
TEL:027-325-0068 FAX:027-325-0045 セミナー事務局:吉澤・権守

第3回
以降の日程

今回のセミナーに参加が難しい、次回も参加したい方必見！賃貸経営応援セミナー

② 2019年11月16日(土) 築20年以上の家賃収入大幅UP事例と取り組み

③ 2019年12月21日(土) あなたの物件で考える将来の成功する賃貸経営計画と出口戦略

① 2020年 1月 未定 2019～20年の賃貸経営の実態！最新の成功データ大公開

※日程・詳細は、後日告知いたします。
※日程は変更の可能性もございます。
ご了承ください。

参加者	TEL	MAIL	受講日		
			11/16 出欠	12/21 出欠	1/未定 出欠
住所	〒	@			

～ 年 収 60 万 円 U P の 秘 訣 ～ を知りたい大家さん限定



群馬県の大家さんのための 長期空室を即満室へ！

先着10名限定

要予約

空室改善セミナー

参加無料

全3回シリーズ

参加特典：豪華ランチ会 ご招待

日時

2019年

10 / 27

日

会場

高崎総合福祉センター
会議室1

〒370-0065

群馬県高崎市末広町115-1

※北高崎駅より徒歩15分※

※高崎駅より車で9分※

【時間】 13:30～15:30
【受付】 13:20～

～メイクワンの賃貸オーナーセミナーの様子～

- ・ セミナーに参加したことない方でも大丈夫です！
- ・ ご家族でもご参加いただけます！
- ・ オーナー様同士の交流もいただけます！



■■■■ 3クール 第1弾 ■■■■

船井総合研究所とは

本社は東京都千代田区丸の内。コンサルティング業界では、世界ではじめて株式公開(現在:東証1部大証1部上場)をした日本最大級のコンサルタント集団。地域一番店作りを、100業種6000社を超えるご支援先のサポートにあたっている。

参加
申込

お電話・FAXにてお申込みください！

TEL : 027-325-0068

FAX : 027-325-0045



ゲスト講師

株式会社船井総合研究所
賃貸支援部 シニアコンサルタント

青木 一将氏

講演内容(全3回)

- 群馬県の賃貸市場動向 ● 最新空室対策方法
- 家賃UP手法 ● 税金対策方法
- 資産活用方法 ● 相続対策 ● 成功事例

講 師

株式会社メイクワン
取締役 統括本部長

堀口 拓也



＜問い合わせ＞ 株式会社メイクワン 〒370-0864 群馬県高崎市石原町1187-6
TEL:027-325-0068 FAX:027-325-0045 セミナー事務局:吉澤・権守

次回 以降の日程

※日程・詳細は、後日告知いたします。
※日程は変更の可能性もございます。
ご了承ください。

今回のセミナーに参加が難しい、次回も参加したい方必見！賃貸経営応援セミナー

- ① 2019年10月27日(日) 2019年の賃貸経営の実態！最新の成功データ大公開
- ② 2019年11月16日(土) 築20年以上の家賃収入大幅UP事例と取り組み
- ③ 2019年12月21日(土) あなたの物件で考える将来の成功する賃貸経営計画と出口

参加者	住所	TEL	MAIL	受講日		
				10/27 出欠	11/16 出欠	12/21 出欠