宅建業：国土交通大臣 (1) 第9040号

”賃貸オーナーさまを応援するお役立ち情報誌”

イオンハウジング 通 信

～2020年 創刊号～

入居率が信頼の証

管理運営物件入居率

95.43%

2020年5月末現在

今月の注目ポイント

“コロナ不況”で賃貸経営を見直しましょう

賃貸管理業の法制化　成立の見通し

イオンモール高崎
完成パース

特集1 ごあいさつ

新店舗オープンのお知らせ

特集2 今月のトピックス・スタッフ紹介

業界ニュース・相続相談コーナー

イオンハウジング
イオンモール高崎店

群馬県高崎市棟高町１４００
イオンモール高崎３階

TEL：0120-120-912
FAX：027-310-0911

http://www.aeonhousing-takasaki.jp

イオンハウジング　高崎　検索

発行：イオンハウジング イオンモール高崎店　運営：株式会社メイクワン

ごあいさつ

株式会社メイクワン
代表取締役
武井　一樹

向暑の候、皆様方には益々のご健勝のことと、お喜びを申し上げます。
この度、高崎市棟高町のイオンモール高崎３階にて「イオンハウジング イオンモール高崎店」をオープンする運びとなりました。
運営会社であります株式会社メイクワンは高崎市石原町で創業２４年の総合不動産建設業を営んでおります。
この度は賃貸オーナー様向けのお役立ち情報誌を発行する運びとなりました。

当社は創業当初より、３つの合言葉を念頭に事業構築をしております。

- **「挑戦」しなければ成長はない**
- **日々「感謝」を忘れてはいけない**
- **毎日ひとつ「感動」を生む**

数多くのご縁に感謝して、お客様、家族、仲間のために挑戦する。さらには、行動により感動を生み出す。
当たり前のことかも知れませんが、当たり前を日々認識することで常識に変わります。自分自身の価値、お客さまからの期待そして結果に繋がっていくことだと思います。必要とされる企業、必要とされる人間へ日々精進しております。

顧客満足度＝お客様の期待通り　　顧客感動度＝お客様の期待を超える

このようなビジョン、理念のもとにビジネスをさせて頂いております。無限の価値。無限の可能性。
「未来にあるあたりまえの価値を創造する企業」へ進化し続けることをお約束致します。
今後とも従業員一同よろしくお願い申し上げます。

イオンハウジングが北関東エリアへ初出店！！

全国２８店舗を展開するイオンハウジングが北関東エリアに初出店！**顧客感動度１００％**を目指して土地探しから注文住宅の建築、さらにはリフォームまでワンストップ事業で経験豊富なスタッフがトコトンお手伝いを致します。
また、住宅ローンや相続等の様々なお悩みもトータルサポート致します。その他、収益物件の空室にお困りの投資家様やオーナー様のお悩み相談や賃貸経営のご相談も承ります。

イオンハウジング イオンモール高崎店の強み、特徴を少しだけご紹介致します。

まずは、何と言っても「イオンモール高崎」のショッピングモール全体の集客数です。
２０２０年５月に増床工事が完了し専門店数は４０店増の２１０店舗となり、イオンモールが運営する商業施設では北関東３県（茨城、栃木、群馬県）で最多となりました。詳細としては約半数の１０６店が新規または改装で、２４店が県内初、３店が関東初の出店。増床棟にはインテリアや暮らし、健康やスポーツ関連の専門店などを展開しております。

増床により延べ床面積が３５，０００㎡増の約１３４，０００㎡。駐車台数も大幅に増えて約３００台増の約４０００台になりました。

２０２０年度の集客目標もモール全体で年間１，０００万人以上の動員を目標にしており、今後は当店単体でも大規模なイベントも予定しております。このように数多くの集客が見込まれており、宣伝効果等に関しても期待ができます。

次に国内のみならず海外へも進出しているイオンモール（株）のハウジング事業として全国展開している「イオンハウジング」のブランド力にも強みがあります。
ネームバリューはもちろんのこと「安全・安心」を合言葉に世間の皆さまからの信頼と実績が抜群です。
「長期空室になってしまって困っている」
「管理会社との関係があまり良くない」
「集客力が弱い」
など、収益物件を所有されているオーナーさまのお悩みは様々だと思います。

是非一度不動産・建設のことでお困り際はお気軽にご相談ください。

ごあいさつ

株式会社メイクワン
取締役 統括本部長
イオンハウジング事業責任者
堀口 拓也

皆さま初めまして。イオンハウジング事業責任者を務めております堀口と申します。

当店は、徹底した組織構成と社員教育を行い、不動産とリフォームを自社完結型にすることで、お客さまのご負担を最小限に抑え、お客様にとって唯一無二の付加価値を創造することが出来ました。
不動産と建設(新築・リフォーム)を担当一貫性の体制で整え行っており、

「不動産も一流。建設も一流。」

という社訓が御座います。

不動産事業部では「イオンハウジング」はもちろんですが賃貸管理・仲介事業の「LEASING NOW!」
不動産売却・購入事業の「不動産売却専門店」
建設事業部では水廻り専門リフォーム事業の「高崎リフォーム」新築分譲・建売事業の「COLORS」
ハイエンドユーザーさま向けの「輸入壁紙専門店magic wall paper」をメインサービスとし、
群馬県内や東京都内に 拠点を構え、地域の方をはじめ、その他の県外からも多くのお客さまより不動産、建設のご相談を頂いております。

弊社の経営理念にもありますように、**「挑戦」「感謝」「感動」**を社員全員の合言葉とし、数多くのお客さまに支えられ従業員一同日々精進しております。

「不動産建設業界のイノベーションカンパニー」として毎日一つ、お客さまの感動を生むことのできる事業となるようイオンハウジングの運営に努めてまいりますので、これからもご指導ご鞭撻の程よろしくお願い致します。

コロナ不況期にできる対策を真剣に考える。

①今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする

同じ築年数、地域で埋まっている物件とそうでない物件を分析し、条件、設備を『同類物件で一番の物件』に変える準備が必要です。条件、費用などを確認しましょう。

②新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える

高齢者、外国人、シェアハウスなど地域でまだ競争が少ない対象ニーズを探し対応します。顧客に合わせた設備変更などが必要ないか、条件、費用などを確認しましょう。

③より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する

特に古くなっていたり、収益性が悪い物件は賃貸経営自体をやめる方法もあります。先延ばしにするよりも、より悪化する前に売却・取り壊しを検討する。売却の場合、査定額やかかる諸経費などを確認しておきましょう。

今後の賃貸経営をより良くするきっかけを積極的に作っていきましょう！

賃貸管理コーナー

株式会社メイクワン
取締役 統括本部長
イオンハウジング事業責任者
堀口 拓也

新型コロナウイルスによる賃貸経営への影響

2020年1月中旬より、新型コロナウイルスの感染問題が、中国から始まりました。日本でも2月中旬より、クルーズ船からの感染者を中心に全国に広がる、近年経験したことの無い事態が起こっています。生活上での問題は多数出ていますが、賃貸経営を行うオーナー様にも、影響している点、また注意していくべき点について考えてみたいと思います。

【賃貸経営にかかわる影響】

①外国人宿泊者のキャンセル続出

1月末、中国政府が新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、海外団体旅行等の販売を停止する旨の通知を、旅行業者に発出したことなどから、中国からの団体ツアーのキャンセルが全国的に発生しています。他外国からの旅行者はもちろんですが、日本人の中でも、人込みを避け、観光地などへの旅行を控えるケースが増えているようです。それによりホテル、旅館の稼働率が下がってきており、宿泊費用も連動して下がってきている状態です。近年は、賃貸住宅の空室を、民泊、マンスリー物件として転用提供する事で、賃貸住宅業界にとっては、好循環な方向にきていました。しかし、ここに来てこのような情勢になってきているため、民泊、マンスリーでの需要が落ち込んできています。

②企業経営への影響

新型コロナウイルスの感染拡大による影響について、日本商工会議所が行ったアンケート調査で、およそ3分の2の企業が経営に影響が出ている、もしくは、影響が出る懸念があると回答したことが分かりました。
つまり、直接的に法人企業に影響が出てきているため、一部法人の転勤・住み替え需要の落ち込み、また間接的にも費用を抑えようと、引っ越しを控える傾向も出てきています。2月下旬現在、1~3月の大手引っ越し会社への問い合わせ数が、昨年対比で10%以上減少していると言われています。

③住宅設備製品の納期遅延が発生

中国全土での新型コロナウイルス感染拡大の影響により、大手住宅設備機器メーカーなどで、住宅設備機器製品を中心に一部中国生産品の納期遅延が発生しています。トイレ、システムキッチン、洗面化粧台、ユニットバスなど。またインテリア製品についても、床タイル、カーテンなどが供給減少となっています。総じて、中国生産の住宅設備製品の出荷遅延の可能性があるとし、新築賃貸住宅の完成遅れや、住宅設備製品を使ったリフォームの完工遅れが生じています。

【今後の対策】

誰しもが、早い段階での終息、解決を望んでいますが、まだこの状態は続くとみられています。決して悲観する事ではありません。事実を受け入れ、オーナー様にとって、早い段階での次なる対策を決めて進める事が重要かと思われます。

①繁忙期での確実な契約促進

厳しい状況があるとは言え、3月、4月に関しては、通常期に比べ住み替え需要の多い時期になっています。例年に比べ、問い合わせが減っている物件のオーナー様にとっては、この時期を通常の対策で留めず、思い切った条件変更など、入居者ターゲットに合わせた強い対策が必要に思われます。改めて、競合物件と比較し、勝てる物件づくり、商品設定に臨んでください。

②早い段階での設備交換依頼

住宅設備製品の納期遅延は、当面続くと思われます。4月からの民法改正も踏まえ、修理や交換で必要な設備は、速やかな工事依頼が必要です。いずれにせよ、時間はかかりますし、今後設備価格の上昇も予測されます。出来る事は、今のうちに進めていく事をお勧めします。当然それらは、競合物件との比較においても、より新しい設備に変えていく事は良い方向に導きます。

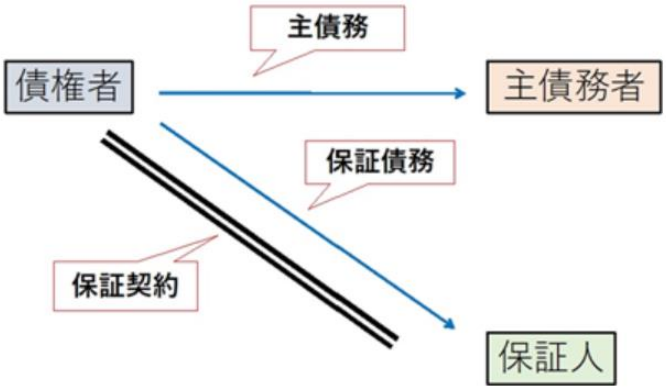
空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 0120-120-912　　担当：　堀口・清水・重田

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

民法（債権法）改正～個人根保証の極度額の義務化

2020年4月1日より120年ぶりに民法が改正されます。不動産業にとって、一番重要な改正点は個人（根）保証についての極度額設定の義務化でしょう。

図　保証の法律関係と用語



これまで、連帯保証人は、賃借人の負うべき一切の債務を負っていたのですが、保証人保護の流れの中で、2020年4月1日新民法施行に伴い、個人が保証する際には、「極度額」（＝限度額）の設定が必要となりました。

どういうことかというと、改正前は、たとえば物件の賃料滞納や原状回復費用などの合計が100万円であれば、保証人も100万円の支払義務を負い、200万円とであれば、200万円の支払義務を負いました。上限額がなかったわけです。ですが、今回の改正後は、予め合意した極度額が100万円であれば、損害金が200万円であったとしても、保証人は100万円までしか支払義務を負わないことになります。

ポイントとしては、極度額を記載しなければいくら連帯保証人から署名捺印をもらっても保証契約は無効という点です。

≪個人貸金等根保証契約と個人根保証契約とで、保証人保護の内容≫

	個人貸金等根保証契約	個人根保証契約
極度額	・書面により極度額を定めなければ契約は効力を生じない （465条の2第2項）	【個人貸金等根保証契約と同じ】 （465の2第2項）
元本確定期日	・契約締結日から5年以内の日を定める必要がある ・定めがない場合は契約締結日から3年を経過した日が元本確定期日になる （465条の3第1項、第2項）	【適用なし】
元本確定事由	①債権者による、保証人の財産に対する。強制執行又は担保権実行の申し立て。 ②保証人に対する破産手続き開始決定。 ③主たる債権者又は保証人の死亡。 ④債権者による、主債権者の財産に対する強制執行又は担保権実行の申し立て。 ⑤主債権者に対する破産手続き開始決定。 （465条の4第1項及び第2項）	【個人貸金等根保証契約の①～③のみ】 （465条の4第1項）

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

民法（債権法）改正
～保証契約をまき直すのは要注意～

さて、前回、個人根保証には極度額を設定しないと、連帯保証人にせっかく署名捺印をもらっても無効になると説明しました。

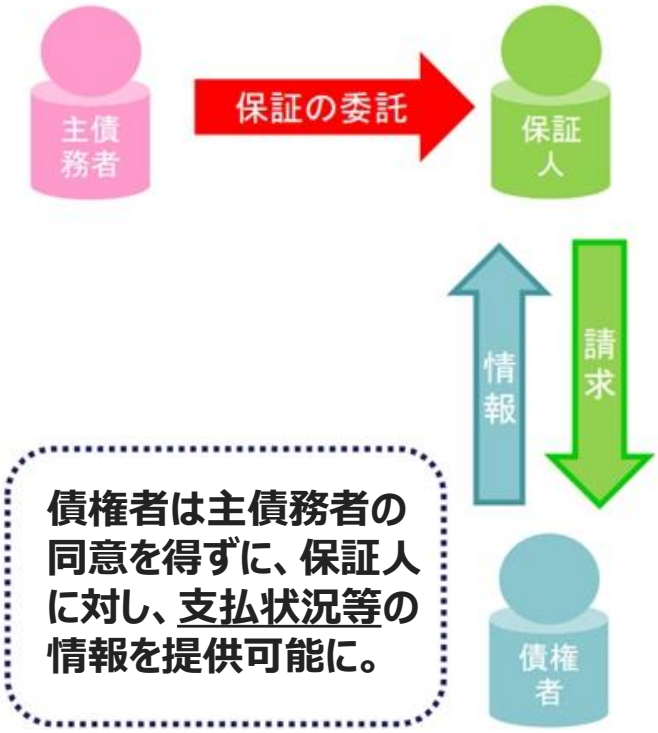
注意すべきは、これまでの賃貸借契約の契約更新時に保証契約を巻き直してしまうことです。

2020年4月1日以降に保証契約を締結する場合には、新民法が適用されます。新民法が適用されるということは、極度額の定めがないと無効になるということです。会社によって、契約更新時に賃貸借契約書を巻き直し、連帯保証人欄にも署名捺印してもらったり、また、連帯保証人との間で保証意思を確認するための覚書・念書を作成されたりしているケースもあると思います。

このような会社では、これまでどおりの極度額の定めのない賃貸借契約書や覚書で巻き直すと、新民法が適用され、連帯保証契約が無効となってしまう可能性が高いです。

オーナーさんからすれば、わざわざ巻き直したことで、保証契約が無効となったり、限度額が定められてしまっては困る場合もあるでしょう。

改正民法をよく理解して、ベストな対応をしていく必要があります。



【改正民法の内容】

個人根保証の主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務以外（賃借人の債務など）
極度額	極度額の定めは必要	極度額の定めは必要（改正点）

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

資産税を0から再点検しよう！
～速報！令和２年度税制改正大綱のポイント③～

今回は、昨年12月に公表された令和2年度税制改正大綱について不動産・相続の税務のポイントについて、今月は土地・住宅税制全般についてみます。マイホームの譲渡関係は期限延長、事業用資産の買換えは縮減となりました。

譲渡所得税・住民税

（１）特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
（２）居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
（３）特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用
→適用期限が2年延長（令和3年12月31日まで）
（４）特定資産の買換えの場合等の課税の特例の適用
→要件について一定の見直しを行ったうえで適用期限を3年延長
（令和5年12月31日まで。一部は令和5年3月31日まで）

不動産のイニシャルコスト関係も期限延長が主となる改正です。

固定資産税・不動産取得税・登録免許税・印紙税

（１）新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用
→適用期限が2年延長
（２）新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用
→適用期限が2年延長
（３）耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用
（バリアフリー改修、省エネ改修を含む）
→適用期限が2年延長
（４）新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用
→適用期限が2年延長
（５）住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用
→適用期限が2年延長（令和4年3月31日まで）
（６）不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用
→適用期限が2年延長（令和4年3月31日まで）

法律が制定されれば4月以降の施行となりますので、それ以降の取引判断にご活用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】 相続＆不動産ご相談窓口
TEL　０１２０－１２０－９１２

不動産ソリューションコーナー

「不動産オーナー様へ　家族信託のススメ」

オーナー様によって様々ですが、最近ご相談が増えているケースが、相続「される側」の、ご家族、ご親族からの「ご本人様」の認知症対策です。認知症と判断されると、ご本人がいくら元気だと思っていても資産が凍結された状態になってしまいます。その前にどんな対策をすればいいか、準備をしてない事でのリスクも踏まえて今一度整理しておきます。

何の準備もしていないと、こんなトラブルに！

認知症になってしまうと、資産が凍結され、必要な時に資産を有効に活用できないケースが出てきます。実際には、下記のような3つのポイントに留意する必要が出てきます。

①銀行口座の凍結、②不動産の管理・運用・処分ができない、③資産が成年後見人の管理下に置かれる

認知症になると･･･
- 銀行からお金が下せない
- 賃貸借契約が結べない
- 大規模修繕ができない
- 売却、建て替えができない

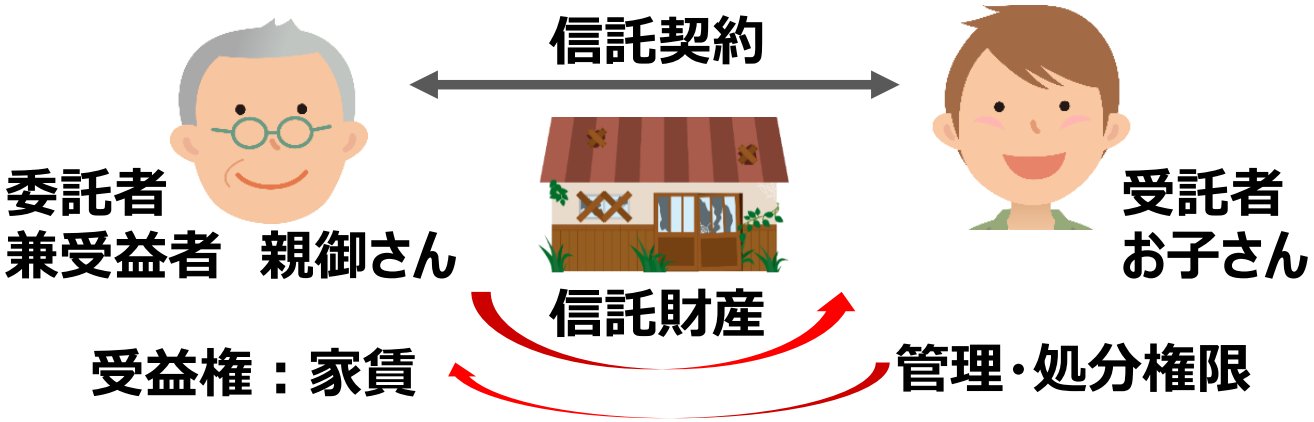
※成年後見人を付けても、相続税対策での建築、売買はできない
※弁護士や司法書士などの専門職が後見人になると継続的に後見人報酬が発生する

家族信託（民事信託）は、認知症による上記のような資産凍結のリスクを未然に防ぐための財産管理の方法です。

現金や不動産を、管理・処分など目的を決めて自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を代わりに行ってもらう仕組みです。

財産を信託することで病気や認知症になっても
- 資産凍結を回避し、家族で思うような財産管理ができる。
- さらに相続対策（節税対策、争続回避）のための資産対策ができる

といったメリットが生まれます。



認知症は、誰にでも起こりうる可能性があります。少し早いと思っても、ご家族で話し合う機会を持つことで資産を守れる可能性が高まります。

店長紹介

氏名	清水　勝明
出身地	埼玉県三郷市
部署	イオンハウジング　イオンモール高崎店
役職	店長
チャームポイント	目

【趣味】スーパー銭湯、草津の共同浴場巡り

最近はコロナウイルスの影響にて中々行く機会に恵まれませんが、草津の共同浴場には、翌日休みの時に宿泊のホテルだけではなくよく共同浴場に行っておりました。コロナウイルスなんか吹き飛ばしてくれそうな酸性の強い温泉でかなり熱めのの温度なのですが、日頃の疲れも吹き飛ばしてくれます！

５歳になる子どもと生まれたばかりの子どもがおりますが、流石に草津温泉は肌への刺激が強いと思うので、イオンモール太田にあるスーパー銭湯に子どもと通いたいと思うのが昨今の素直な心境です。（太田市在住ですので市内のスーパー銭湯には良く出没します！）

店長からごあいさつ

皆さま初めまして。イオンハウジングイオンモール高崎店の店長に就任を致しました清水と申します。

皆さまは日頃、イオンモールには様々な理由でお越しになられる事が多かろうと思います。
そんな生活必需品が取り揃うイオンモール高崎の３階に住まいに関することなら何でもご相談頂けるイオンハウジングがございます。

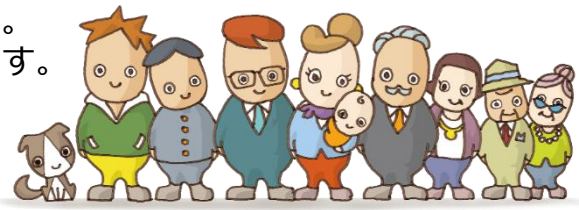
家具や雑貨、食品といろいろな品が揃うイオンモールに住まいのイメージを重ね合わせて、すてきな未来を創造してみませんか？

ちいさなお子様も遊べるキッズスペース（モクイクひろば）も当店の目の前にございます。

そしてお買い物カートをそのまま預けることができる大型ロッカーもございますのでお買い物の途中にご来店頂くことも可能です！

また、賃貸物件をお持ちのオーナーさまからの賃貸経営相談もおこなっております。
これからご購入をお考えの方からのご相談も可能です。

不動産・建設に関することなら何でもお問い合わせ下さい。
皆さまのご来店をスタッフ一同、心よりお待ちしております。



スタッフ紹介①

氏名	武井　勇斗
出身地	群馬県高崎市
部署	イオンハウジング　イオンモール高崎店
役職	営業・ハウジングアドバイザー
チャームポイント	スマイル
ご挨拶	初めまして、武井と申します。不動産に関するお悩み事がございましたら、お聞かせください。 人生で一番高価なお買い物、ご納得いただけるまでご説明させて頂きます。

【趣味】　旅行・ゴルフ

趣味は、年に一度は自分磨き、経験を求め海外旅行に行っています。今年はハワイ・韓国に行ってきました！写真は、ハワイのディナークルーズで撮ったものです。英語は、英検準２級レベルです、、、

ゴルフは、昨年から本格的にはじめました。
スコアも大事だと思いますが、大自然のなかで、仲間と体を動かし、楽しい時間を共有できるという点もとても魅力的だと思います。
ちなみにスコアはまず100を切れるように頑張っています。

スタッフ紹介②

氏名	畔見　亮介
出身地	群馬県高崎市
部署	イオンハウジング　イオンモール高崎店
役職	営業・ハウジングアドバイザー
チャームポイント	ぽっこりおなか
ご挨拶	イオンハウジング通信をご覧の皆さま、はじめまして。【北関東初出店】イオンハウジング イオンモール高崎店のあぜみと申します。コロナの影響で大変な状況ではございますが、早く収束し皆さまから不動産のご相談をいただける事を楽しみにしております。

【趣味】　スポーツ観戦

今は各地イベント自粛で行けてませんが、ボートレースを現地にて観戦することが、休日の楽しみだったりします！

他には毎年、夏には高校野球を見に地元の球場へ足を運んだり、スポーツ観戦が趣味なのかもしれません(笑)

スタッフ紹介③

氏名	重田　彩芽
出身地	群馬県高崎市
部署	イオンハウジング　イオンモール高崎店
役職	営業・ハウジングアドバイザー
チャームポイント	広いおでこ
ご挨拶	初めまして！イオンハウジングイオンモール高崎店の重たい田んぼと書きまして「重田」と申します！不動産に関する悩み事や質問などがあれば是非聞いてください！

【趣味】　切り絵

映画鑑賞、自然観照、カメラなど色々ありますがその中でも最近はまっているものは、切り絵です。少し地味ですよね…（笑）
しかし、切り絵は自律神経が整いますよ！
コロナの関係でお家で出来る簡単なものを探しているうちにたどり着きました！時間があればずっとやっています！
仕上がったときの達成感がいいですよ！
上達してきたら難しいものにチャレンジしていきたいと思っています。

スタッフ紹介④

氏名	髙橋　美穂
出身地	群馬県高崎市
部署	イオンハウジング　イオンモール高崎店
役職	営業アシスタント
チャームポイント	笑顔
ご挨拶	初めまして！イオンハウジングイオンモール高崎店の高橋と申します。新しく、綺麗なお店で、皆さまのご来店、お問い合わせをお待ちしております。

【趣味】ペーパークイリング

私は絵や工作が好きで、4年前から、細長い紙を巻いて模様を作り出すことができる、ペーパークイリングが趣味です。
作品を頼まれたお友達にプレゼントして、喜んでもらえることが、本当に幸せです！

ただ1つの作品に時間がかかり、たまに疲れてしまいます…（笑）

北関東エリアにイオンハウジングが初出店！

全国２８店舗あるイオンハウジングがイオンモール高崎３階に出店致しました
お客さまの大切な不動産の活用・運用をお手伝い致します

【３階　フロアガイド】

【店舗①】

【店舗②】

各種ご相談は こちら

- □ご購入について
- □ご売却について
- □リフォームについて
- □土地活用について
- □空室対策について
- □相続対策について

お問い合わせ
イオンハウジング通信　事務局
TEL:0120-120-912

←QRコードからも
ホームページにアクセスできます。

http://www.aeonhousing-takasaki.jp

イオンハウジング　高崎　検索

発行：イオンハウジング イオンモール高崎店　　運営：株式会社メイクワン