

“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

入居率が**信頼の証**

管理運営物件入居率

95.51%

2020年7月末現在

～2020年 8月号～

今月の注目ポイント
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



特集1 ごあいさつ

入居率地域NO.1を目指して

特集2 今月のトピックス・セミナー案内

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



イオンハウジング 高崎

検索

<http://www.aeonhousing-takasaki.jp>



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

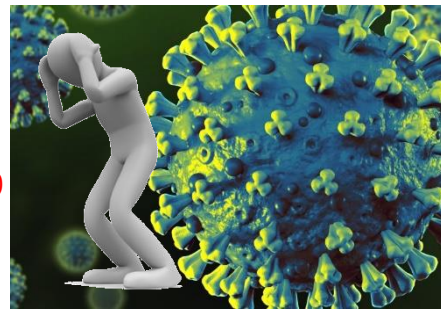
堀口 拓也

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4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、やはりウィズコロナ（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、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 0120-689-840

担当： 堀口・吉澤・重田



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

賃借人が破産した場合に 賃貸借契約がどうなるか

新型コロナウイ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、新型コロナウイ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か月程度の賃料不払が生じて、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。



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いただきます。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）手続き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、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＆不動産ご相談窓口
TEL 0120-689-840 担当： 堀口・吉澤・重田

「資産売却に対応する。民法改正での新しい売却のキホン」



新型コロナウイルスの影響で、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。

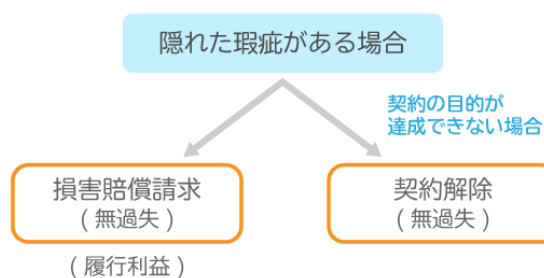
①旧民法：瑕疵担保責任

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

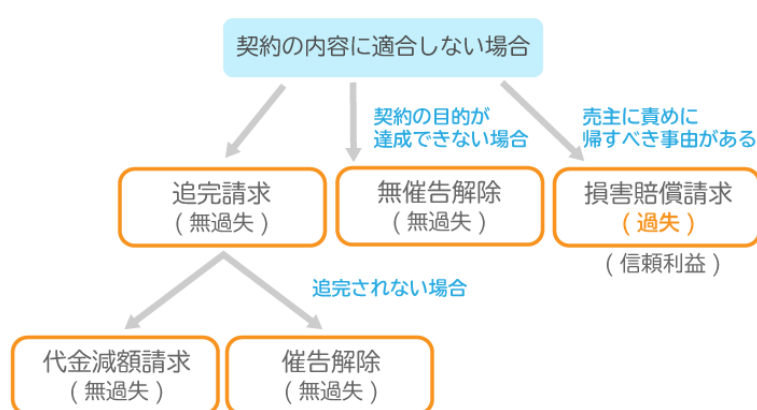
②新民法：契約不適合責任

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がります。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。

弊社セミナールームにて開催します！



◆セミナー参加者特典◆
オーナーズランチ会
無料招待

2020.9.19(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・重田)



住所：高崎市上大類町820-8 中央群馬土地ビル

先着10名限定！ / イオンハウジング主催の賃貸経営セミナー

コロナショック後の 賃貸経営時流を解説する 3回シリーズセミナー



盛りだくさんの総集編！
120分で最新情報が、手に入る！

これから賃貸経営を
頑張りたい方、大歓迎！

参加無料

全3回シリーズ

参加特典：豪華ランチ会 ご招待

見どころ

本セミナーは全3回に渡って、これからの賃貸時流を解説致します。

コロナショック後に全国の賃貸時流はどのように変わっていくのか？

どのような物件、対策が今後求められるのか？

当日は船井総合研究所の青木氏をゲストにお招きします。

- コロナショックを踏まえた賃貸経営はこう考える！
- 埋めるためのキーワード！“時流”をとらえた空室対策！
- キャッシュフローで5年後を見据えた賃貸経営を！
- 「高崎」「前橋」で埋まる！満室事例”一挙大公開！

日時

2020年

9/19 (土)

【時間】 10:00～13:00

(受付) 09:50～

会場

高崎市上大類町820-8
中央群馬土地ビル2階



ゲスト講師

株式会社 船井総合研究所
賃貸支援部 マネージャー

青木 一将氏



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。

お電話・FAXにてお申込みください！

参加
申込

TEL:0120-689-840

FAX:027-325-0045

参加者	住所	TEL	MAIL	受講日		
				8/22 出欠	9/19 出欠	10/17 出欠

先着10名限定！ / イオンハウジング主催の賃貸経営セミナー

コロナショック後の 賃貸経営時流を解説する 3回シリーズセミナー



盛りだくさんの総集編！
120分で最新情報が、手に入る！

これから賃貸経営を
頑張りたい方、大歓迎！

参加無料

全3回シリーズ

参加特典：豪華ランチ会 ご招待

見どころ

本セミナーは全3回に渡って、これからの賃貸時流を解説致します。

コロナショック後に全国の賃貸時流はどのように変わっていくのか？

どのような物件、対策が今後求められるのか？

当日は船井総合研究所の青木氏をゲストにお招きします。

- コロナショックを踏まえた賃貸経営はこう考える！
- 埋めるためのキーワード！“時流”をとらえた空室対策！
- キャッシュフローで5年後を見据えた賃貸経営を！
- 「高崎」「前橋」で埋まる！満室事例”一挙大公開！

日時

2020年

8/22 (土)

【時間】 10:00～13:00

(受付) 09:50～

会場

高崎市上大類町820-8
中央群馬土地ビル2階



ゲスト講師

株式会社 船井総合研究所
賃貸支援部 マネージャー

青木 一将氏



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。

お電話・FAXにてお申込みください！

参加
申込

TEL:0120-689-840

FAX:027-325-0045

参加者	住所	TEL	MAIL	受講日		
				8/22 出欠	9/19 出欠	10/17 出欠