

”アセットコンサルティングのオーナー様向けお役立ち情報誌”

賃貸経営・資産管理通信

～ 令和2年9月号 ～

管理物件
入居率
94.9%



おかげさまで入居率地域No.1

〒444-0834

愛知県岡崎市柱町東荒子210番地

 **ASSET CONSULTING**

(株)アセットコンサルティング

<http://asset-consulting.jp/>

TEL : 0564-72-2215

FAX : 0564-72-2274

今月の主な内容

- P.1 お世話になっております
- P.2 賃貸管理コーナー
- P.3 業界ニュース
- P.4 相続相談コーナー
- P.5 不動産ソリューションコーナー



(株)アセット
コンサルティング
坂本拓郎

コロナ禍で最も重要な対策！ “テナントリテンション（入居者保持）”

新型コロナウイルス進行から、今後退去が増え、入居が減る傾向があると言われます。この予測の中で、最も重要な対策は、今入居されている入居者をいかに退去させず、長く快適に住んで頂くかだと思います。今のうちに、出来る事に対応して頂ければ幸いです。

アパート・マンションの物件価値を上げる、また入居者向けサービス内容を増やす事で、より入居状態を維持していこうとする「テナントリテンション」が見直されています。オーナー様にとって、テナントリテンションは、昨今の人口減少社会、及びコロナ禍における賃貸経営において欠かせない考え方であります。

1.テナントリテンションの重要性

テナントリテンションとは、入居者にできるだけ長く快適に入居してもらう全ての取り組みのことです。テナントは「入居者・借主」、リテンションは「維持、保持」といった意味になります。ビジネス世界では、新規顧客を開拓するには広告宣伝費や人件費等のコストがかかり、商品を買ってもらうまでの費用がとても大きいのです。それに対して、既存顧客は、自社の商品やサービスの良さをある程度知っているため、費用をかけずに商品・サービスを購入してもらうことができます。費用対効果で考えれば、既存顧客の方が圧倒的に効率が良いため、既存顧客を大切にすることが経営において重視されています。このような「既存顧客を第一に考える」という考え方を、賃貸経営に置き換えると、テナントリテンションになります。

2.テナントリテンションにより、物件価値や家賃の維持ができる

①空室での損失が無い

入居者に長く住んでもらうと、空室時の損失を負わなくても大丈夫です。退去が発生すると、空室の期間は、賃料収入が得られず、損失になります。空室損失が少ない物件ほど収入は多くなりますので、より長く住み続けてくれる入居者様は、収益に大きく貢献してくれます。

②入居募集費用が無い

長く住み続けることは、入居者の入れ替えがなくなることです。よって入居者の募集費用が掛かりません。入居者募集費用は、不動産仲介会社に支払う、仲介手数料や広告宣伝費の費用です。また、フリーレントで入居者に契約してもらう場合には、フリーレント期間の損失も入居者募集費用の一種と考えられます。入居者の入れ替えがなければ、入居者募集費用の支出を抑えることができ、収益性が高くなるのです。

③原状回復費用が無い

入居者の入れ替えがなければ、クロス・床の張替、クリーニングなどの支出がかかりません。原状回復の中で、経年劣化や自然損耗についてはオーナー様が費用負担して修繕すべき項目になっています。原状回復費は、退去が発生したタイミングで行いますので、退去がなければ工事をしなくて済むことになります。長く入居してもらうことは、原状回復費用などの修繕費用を抑えることができるのです。

④家賃を高く維持

賃貸住宅は、新築当初からの入居者の賃料が一番高くなっています。空室が増えると、家賃を下げて募集するようになるため、新しい入居者ほど家賃が、低くなっていく傾向にあります。古い賃貸住宅は、家賃がバラバラになっていきますが、高い家賃を払っているのは、長く住んでいる入居者であることが多いです。入居者を入れ替えるたびに家賃が下がるような物件になるのであれば、入居者により長く住んでもらった方が良いでしょう。

3.テナントリテンションの具体例

テナントリテンションは、長く入居してくれる重要顧客である入居者を特に大切にする活動ですので、長く住んでいる入居者に対しては、より濃いサービスを行っていくのが効果的です。

物件の空室が発生すると、温水洗浄便座や、エアコンを新しいものに取り換える事がよくあります。しかし、家賃を下げて募集するような場合、新しい設備をわざわざ安い家賃の入居者に用意することは費用対効果が低いと考えます。そこで、重要顧客である長期入居者の、部屋の設備交換を提案する事をお勧めします。長く住んでいる入居者は、優先的に設備を入れ替えてくれたことに満足感があり、より長く住み続けようとするきっかけになっていきます。新しい設備を長期入居者にプレゼントするのは、比較的効果の高いテナントリテンション策になります。また、2年、4年、6年と、更新し続けてもらえる入居者には、設備以外にも、クリーニングサービス、必要な設備1点プレゼント、さらには商品券・旅行券などのサービスを行う事も効果的だと思います。より長く住んでもらえる入居者程、サービス内容を濃くしていく事をお勧めします。

賃貸オーナーの皆様にとっても、今回のコロナ禍を機会に、改めてテナントリテンションについて考えてみては、いかがでしょうか？今のコロナ禍では、最も重要で効果的な対策だと思います。弊社でも、自社の管理物件では、より長く住んで頂けるような、サービスを常に考えてご提案いたします。何かご相談事、またお困りごとなどがありましたら、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
TEL担当：坂本



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

老朽化物件に対する修繕義務

今月はあるオーナー様から、物件の老朽化に対する修繕義務に関してのご質問をいただきましたので、そちらについて回答したいと思います。

日本の賃貸物件は、築20年以上の物件が半数以上を占めている状況で、多くのオーナー様が直面している課題になるかと思えます。

Q.築50年の木造アパートのことで相談があります。今般、入居者から先日、雨漏りの修補、居室内のきしみ音の修繕などを求められました。親から相続した物件で、借りる人がいれば借りてくれればよいというくらいの考えでしたので、修繕など考えていなかったのですが、修繕しなければならないのでしょうか。

相場よりも低額な賃料ですし、古い物件とわかって入居しているのですから、修繕はしたくないと考えているのですが、そのような考えは認められるのでしょうか。

1. 老朽化物件の修繕義務の範囲

民法上、修繕の範囲は、民法上は、「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」と考えられています。ですので、たとえば、内容や設備が古くなったからといって、入居者の要望に応じて、新品に取り替えるとか、常に最新の状態に修繕するなどの義務まではないと考えられます。



上記の場合、雨漏りについては、通常、居住用の物件としては使用収益がしがたい状況といえる場合が多いと考えられますので、修繕義務を負うことが多いと考えられます。これに対し、居室内のきしみは、多少気になるような音がしても、物件の経過年数からして、直ちにきしみ音がするから居住用物件として使用収益ができない、とまでは言い難いこと考えられますので、法律上の修繕義務までは認められないことが多いかと考えられます。

(賃貸人による修繕等)

第六百六条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2 老朽化物件であり、家賃が相場より低額だから修繕しないという主張

このような主張については、賃料が全く考慮されないわけではありませんが、賃料が相場より安いことや、古い物件であるというだけ理由で、修補義務が免除されることにはなりません。修繕義務を負いたくないという場合には、賃貸借契約書において、築年数の経過した物件であることや、賃料が相場に比べて低額であることを理由として、「賃貸人が修繕義務を負わない」という内容で契約することが必要です。

「安い物件だから、古い物件だから、当然、修繕しなくてよい」とはなりませんので、しっかり契約書で取り決めておく必要があります。



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 ～資金対策⑤～納税猶予制度について

先月より引き続き、第5弾です。オーナーさん向けの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、国税の納税猶予制度についてです。以下にポイントをまとめます。

【制度概要について】

この制度は、手元資金を納税に充ててしまうことにより事業継続や生活が困難となったり、災害で財産を損失が生じた場合などの事情があるときは、所定の申請をすることで、最大1年間、納税が猶予されるものです。

【適用要件について】

1. 新型コロナウイルス感染症の影響があり、
2. 令和2年2月以降の任意の期間（1か月以上）において、事業等の収入が前年同期と比較して、おおむね20%以上減少しており、
3. 国税を一時に納付することが困難な場合においては

令和2年2月1日から令和3年2月1日に納期限が到来する国税について、所轄税務署への申請により、納期限から1年間、納税の猶予（特例猶予）が認められます。

（新型コロナ税特法3条）

【延滞税や担保について】

特例猶予が認められた場合は、猶予期間中の延滞税は全額免除され、申請時に担保提供の必要はありません。

【手続について】

納税の猶予申請書（特例猶予用）を作成し、猶予を受ける納期限までに、所轄税務署に申請することとされております。なお、手続きにあたっては、国税局猶予相談センターへの電話問い合わせや動画を活用し、申請書を作成し、申請は郵送またはe-Taxより行うことを推奨しております。パンフレットはQRコードより参照してください。

この制度は、テナントの退去などにより、一時的に大きな資金の流出があるような場合には、納税資金なども不足します。国税当局はとてども柔軟に対応されておりますので、安心して活用できる制度です。



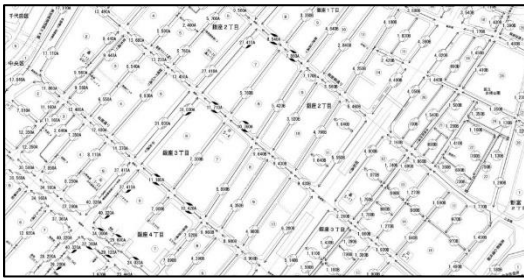
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL：0564-72-2215

担当：白井・坂本

「令和2年の路線価公表。5年連続の上昇とコロナ禍の影響」



7月1日に公表された、本年度分の路線価ですが、皆さんはもう確認されましたでしょうか？ 路線価は毎年1月1日時点の道路に面する土地1平方メートル当たりの価格を評価したもので、その年の相続税や贈与税を計算するうえで基準となる指標です。

最新の路線価が公表されました

今年路線価は全国平均で昨年対比1.6%の上昇（昨年は1.3%の上昇）となり、5年連続で上昇しました。路線価日本一は今年も東京都中央区銀座5丁目の『鳩居堂』前で、1平方メートル当たり4,592万円。昨年比0.7%の上昇となりました。過去最高だったバブル直後の1992年（平成4年）の路線価3,650万円を2017年に超えて以降、4年連続で最高額を更新しています。

都道府県別の路線価では、21都道府県で上昇（昨年は19都道府県）。上昇率が最も高かったのは3年連続で沖縄県（昨年比10.5%上昇）でした。続いて東京が5.0%、宮城、福岡が4.8%、北海道が3.7%。下落したのは26件となりましたが、そのうち19件は昨年と比べて下落率が小さくなっています。

【2018年⇒2019年 都道府県別路線価変化状況一覧】

都道府県	最高路線価の所在地	令和元年価格	平成30年価格	対前年変動率(%)
北海道	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	4880	4240	15.1
青森	新町1丁目 新町通り	155	155	0
岩手	大通2丁目 大通り	245	240	2.1
宮城	青葉区中央1丁目 青葉通り	2900	2540	14.2
秋田	中通2丁目 秋田駅前通り	125	120	4.2
山形	香澄町1丁目 山形駅前大通り	170	170	0
福島	栄町 福島駅前通り	190	170	11.8
茨城	宮町1丁目 水戸駅北ロータリー	230	230	0
土地日	馬場通り2丁目 大通り	280	280	0
群馬	本町2丁目 本町通り	130	130	0
埼玉	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	3700	3300	12.1
新潟	中央区東大通1丁目 新潟駅前通り	440	430	2.3
長野	大字南長野 長野駅前通り	285	285	0
千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅前大通り	1040	950	9.5
東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	45600	44320	2.9
神奈川	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	11600	10240	13.3
山梨	丸の内1丁目 甲府駅前通り	270	265	1.9
富山	桜町1丁目 駅前広場通り	490	480	2.1
石川	堀川新町 金沢駅前広場通り	900	830	8.4
福井	中央1丁目 福井駅西口広場通り	300	290	3.4
岐阜	吉野町5丁目 岐阜停車場線通り	460	460	0
静岡	葵区榎屋町 紺屋町名店街呉服町通り	1200	1180	1.7
愛知	中村区名駅1丁目 名駅通り	11040	10000	10.4
三重	羽所町 津停車場線通り	195	195	0
滋賀	春日町 JR大津駅前通り	270	265	1.9
京都	下京区四条通寺町東入2丁目 御旅町 四条通	5700	4750	20
大阪	北区角田町 御堂筋	16000	12560	27.4
兵庫	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	4900	3920	25
奈良	東向中町 大宮通り	660	590	11.9
和歌山	友田町5丁目 J R和歌山駅前	360	360	0
鳥取	栄町 若桜街道通り	105	110	-4.5
島根	朝日町 駅通り	135	135	0
岡山	北区本町 市役所筋	1370	1260	8.7
広島	中区胡町 相生通り	3050	2800	8.9
山口	小郡黄金町 山口阿知須宇部線通り	145	145	0
徳島	一番町3丁目 徳島駅前広場通り	300	300	0
香川	丸亀町 高松丸亀町商店街	340	330	3
愛媛	大街道2丁目 大街道商店街	650	640	1.6
高知	帯屋町1丁目 帯屋町商店街	210	205	2.4
福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	7870	7000	12.4
佐賀	駅前中央1丁目 駅前中央通り	185	175	5.7
長崎	浜町 浜町アーケード	750	740	1.4
熊本	中央区手取本町 下通り	1820	1500	21.3
大分	末広町1丁目 大分駅北ロータリー	490	440	11.4
宮崎	橋通西3丁目 橋通り	230	230	0
鹿児島	東千石町 天文館電車通り	900	830	8.4
沖縄	久茂地3丁目 国際通り	1030	740	39.2

全国的な路線価上昇傾向には、再開発やインバウンドの効果で、大都市圏の上昇基調が地方都市にも拡大したことが背景にあるとみられています。ただ今後は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、他の公的な地価や一般的な土地取引価格は大幅に下がる可能性があります。今回発表された路線価は1月1日時点の数値であり、新型コロナウイルスの影響は反映されていません。そこで国税庁は、『今後、国土交通省が発表する都道府県地価調査（7月1日時点の地価を例年9月ごろに公開）の状況などにより、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合などには、納税者の皆様の申告の便宜を図る方法を幅広く検討いたします』とし、地価調査等を踏まえ、10月以降に路線価の減額修正を含む対応の要否を検討することとしています。今年土地の贈与を考えられている方は特に、今後の動向を注視していく必要がありそうです。

会社紹介

おかげさまで、地域NO.1実績！
私たちは“不動産”を通じて地域社会に貢献いたします！

ACCESS

アクセス

株式会社アセットコンサルティング

〒444-0834

愛知県岡崎市柱町東荒子210番地 DEVICE BLD.303

TEL.0564-72-2215

FAX.0564-72-2274



営業時間

9:00~18:00

定休日

土・日・祝

不動産のことならアセットコンサルティングにご相談ください！！

アセットコンサルティングはお客様の資産運用の
ために専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い資産活用へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> その他 |

お気軽にご相談ください！

お問合せ先:「ACの資産管理通信」事務局 担当:坂本
TEL:0564-72-2215