

”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7月号 ～

管理物件  
入居率  
94.7%



## 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

## 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！ ご依頼多数！在宅の時間が増えエアコン需要増！



- ✓ **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



- ✓ **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！

ゴミボックス	タイプ	容量	対応台数	価格
	物置タイプ	ゴミ量約100~120	50台まで	40~50万円
	BOXタイプ	ゴミ量約10~20	5~14台まで	20~30万円
	メッシュタイプ	ゴミ量約14~20	7~12台まで	10~20万円
	壁タイプ	ゴミ量約40	4~20台まで	5~10万円

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

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  
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

## 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

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。

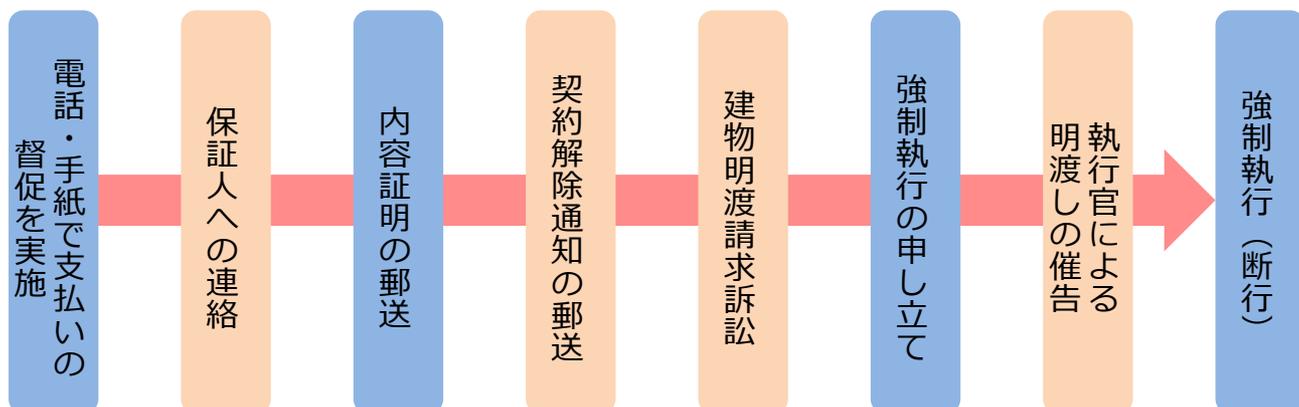
Q：入居者の賃料不払いが3か月続いているので退去を求めたい。

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。



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いただきます。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&不動産ご相談窓口

TEL：0564-72-2215

担当：坂本

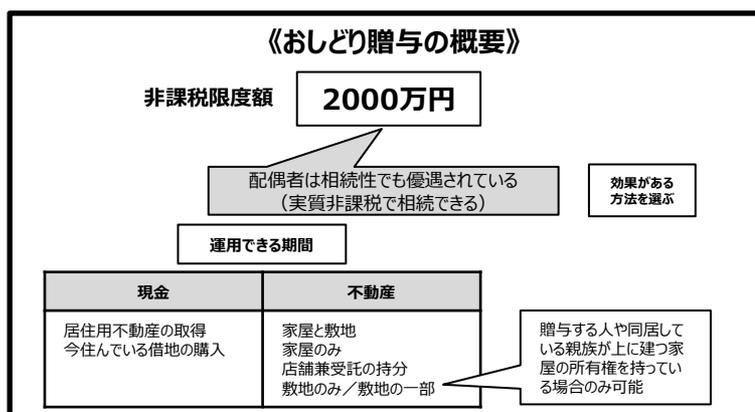
## 「長年、年連れ添った配偶者への生前贈与（おしどり贈与）」



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、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とは？

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。

# 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