

“賃貸オーナーさまのためのお役立ち情報誌”

# 光陽満室新聞

2019年8月号

管理物件戸数

2,035戸

2019年7月末現在



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

## 光陽興産 株式会社

高岡市京田619

国土交通大臣(3)第7473号



**KOYO  
KOUSAN**  
KOYO MAKES YOU IMAGINE

光陽興産

検索

### ~今月の主な内容~

- P,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 今月のトピックス
- P,2 スタッフ紹介
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 ソリューションコーナー

## お世話になります

### 一番さわやかな挨拶をできる会社に

立秋の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
日頃は大変お世話になっております。



早いもので今年の夏も盛りを過ぎようとしていますが、いかがお過ごしでしょうか。弊社は8月11日～16日までの期間、夏季休業とさせて頂きます。賃貸業界においては、お盆が過ぎれば秋の繁忙期が目前です。近年は一時期ほど秋の繁忙期というものを実感しづらくなってきてはおりますが、1件でも多く成約に結び付け、空室の解消に努めてまいります。

さて、話は変わりますが、弊社は今、スタッフ全員が地域で「一番さわやかな挨拶」ができる会社を目指しています。社内だけでなく、人と会った際には、明るく笑顔で「おはようございます」「いらっしゃいませ」「お疲れ様です」と挨拶することを意識しています。決して難しい話ではありませんが、誰が見ても「さわやか」と思ってもらえることは実は簡単ではないということを、この年になって感じています。まずは私自身がいつも明るい笑顔を忘れず、社員とともに成長してまいります。

取締役営業本部長 米納 克彦

## 入居率地域1番を目指して

### 空室対策として注目！家具・家電付きが人気の理由

今、全国的に「家具・家電付き物件」を求める入居者が増えています。2018年度の全国賃貸住宅新聞「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキングにおいても、単身者向け部門で前年の圏外から第4位にランクアップしています。

#### 「全部揃っている部屋」を求める若年層と外国人が増加

では、家具・家電付き物件を求めているのは誰でしょうか。まず考えられるのは、学生を始めとした若年層です。

初めて一人暮らしをする場合、部屋を借りることに戸惑うことも多く、生活必需品を一から用意するには手間と時間と費用がかかります。「所有にこだわらない」「シンプルな暮らしを求める」という趣向の若い方が増え、入居時の面倒やコストを減らせる家具・家電付き物件は、彼らが求める生き方にマッチしているのかもしれません。

次に考えられるニーズは外国人です。当然、海外からの移住となると、家具・家電の持ち込みは難しいですし、海外の賃貸は家具付きであることが一般的です。結果、留学生や外国人労働者は家具・家電付き物件を求める方が多くなります。

このような理由で需要が拡大している家具・家電付きですが、費用対効果はどうでしょうか。一般的には、冷蔵庫・洗濯機・電子レンジ・テレビ・ベッド等が設置されていることが多いですが、金額的には総額7～10万円ほどが相場です。3,000～4,000円の賃料アップができれば、おおよそ2年で回収が可能です。

「旅するように暮らそう」をコンセプトとするOYO LIFEをはじめ、「なんでも揃っている部屋に手軽に引っ越す」という価値観が日本でも広がり始めた今、家具・家電付き物件の需要もますます高まっていくかもしれません。



## 今月のトピックス

### セカンドキッチンの昼メニューをリニューアル SECOND KITCHEN PRODUCE BY KOTO KOUSAN

本年4月にオープンいたしました、富山市五福の入居者専用食堂「セカンドキッチン」のランチメニューを改定しました。オープン以来、たくさんの方からリクエストいただいていた日替り定食が新たに加わり、また、定番メニューのカレーライスとハヤシライスにも豚汁と副菜2種が付いてグレードアップしました。より充実したメニューで多くの入居者様にご利用いただいております。



入居者専用食堂〈セカンドキッチン〉



朝定食 100円 (朝のみ)



ハヤシライス定食 500円 (昼・夜)



日替り定食 500円 (昼・夜)

入居者の皆さまに「健康的でおいしい食事を取っていただき、充実した一日一日を過ごしてもらいたい」との思いで始めたこちらの事業ですが、オープンから4ヶ月が経過し、入居者様からはたくさんのうれしいお声を頂戴しています。

今後も「セカンドキッチンが使えるから光陽興産の物件に」とお客様に選んでいただける弊社の強みとなるよう、スタッフ一同で工夫と挑戦を重ねてまいります。

## スタッフ紹介



氏名	前田 知里 (まえだ ちさと)
出身地	富山県氷見市
所属	高岡店 賃貸営業
入社年月	2019年4月
趣味	おいしいものを食べること♪
好きな言葉	為せば成る
休日の過ごし方	友だちとごはん
最近嬉しかったこと	お客様から契約のときに「ありがとう」と言って頂いたこと

ひとこと

新入社員の前田です。  
入社から4ヶ月が経ち、社会人としての生活にも少しずつ慣れてきました。  
優しい先輩たちに囲まれて毎日楽しく仕事させて頂いています！  
早く一人前になれるよう、精一杯がんばります！

## 家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。

家賃保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが、古くからの入居者が保証会社を利用しておらず、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。

今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策をご紹介します。

### 【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3ヶ月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手続きを粛々と進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができている。

最悪の場合に備えて、強制執行への手続を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

### 【モデルケース②】

もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。

こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができます。

いかがでしたでしょうか？いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおすすめします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となつては、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。

一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考にしてください。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

【ご相談・お問合せ】 オーナーさま管理ご相談窓口

高岡店：林 富山店：植竹

## 改正建築基準法が全面施行されます

2018年6月に建築基準法の改正案が成立しました。この改正案の改正趣旨の中には「既存ストックの活用」が挙げられています。「戸建て住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」として、例えば戸建住宅等を福祉施設等とする場合に在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とすることや、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直すことなどが含まれています。

### 改正の概要（今回施行されるもの）

- (1) 密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化  
防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。
- (2) 既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し  
既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。
- (3) 戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化  
耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。  
また、200㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。
- (4) 建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設  
既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。
- (5) 木材利用の推進に向けた規制の合理化  
耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。
- (6) 用途制限に係る特例許可手続の簡素化  
用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続きにおいて建築審査会の同意を不要とする。

昨年の旅館業法の改正に伴い、旅館・ホテル業の最低客室数が撤廃され、1室からでも旅館・ホテル業が経営できるようになりました。そのため、従来にはなかった戸建旅館やアパート内ホテルといった物件供給が試みられてきています。この度の改正建築基準法の施行は、この流れに対する追い風となることが期待されます。ただし、確認申請が不要となる場合でも法適合性までもが不要となるものではない点には留意しましょう。

また、旅館業への用途変更を検討する場合には、物件所在地の用途地域を確認する必要があります。物件所在地の用途地域が住居専用地域である場合には旅館業を営むことができないからです。このような場合には、シェアハウス（シェアハウスは「寄宿舍」に該当する点に注意）や住宅宿泊事業（民泊）の運用が考えられます。既存の空き家を有効活用する機会として捉えてみてはいかがでしょうか。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

## 資産税を0から再点検しよう！

前々回から固定資産税についてご説明させて頂いております。  
今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。

### 【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。

#### ①土地・家屋以外の事業用の固定資産

※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。

#### ②上記①のうち減価償却計算を行っているもの



賃貸オーナー様の場合、まず1の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。

- ・舗装路面、フェンス、駐輪場等
- ・看板、ルームエアコン等

また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、**業務用のパソコン**等も対象となります。  
これらのうち②の要件も満たすものが該当します。

②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれませんが、要は取得時に費用処理したものを除くということです。具体的には、取得価額10万円未満で一括費用処理したものと及び取得価額10万円以上20万円未満の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば1の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。

### 【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。

市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

### 【免税点】

#### 課税標準額150万円未満

その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

### 【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税(0.3%)は課されません。

監修：税理士法人タックスウェイズ

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

高岡店：林 富山店：植竹

## 「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」



地域では築30年を超えるアパートも出てきました。  
**資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安...**。そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。  
今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えに検討な基礎知識をお伝えします。

### 建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしばらく」というケースの場合は、そもそも売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。  
**「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」**ということは念頭に置いておきましょう。

### 建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ①建築時期
  - ②今後かかる投資
  - ③空室状況(過多)
  - ④節税効果(所得税・相続税)
- の4つです。



借入返済が終わってればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる(不安がある)、また、**その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなっている、というケースは建て替え検討ケースです。**

### 建て替えの一番の課題は...



いざ、建て替えになったら・・・具体的には

- ①立ち退き
- ②解体工事費

の2つが必要になります。

こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。**それらの費用を踏まえうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。**

もし建て替えを検討され、建て替えした方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。

# 店舗紹介

不動産のことならお任せください！

私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！

## 高岡店



〒933-0874  
高岡市京田619  
**TEL : 0766-25-1110**  
FAX : 0766-25-1119

## 富山店



〒930-0887  
富山市五福8区3548-14  
**TEL : 076-444-9988**  
FAX : 076-444-9977

**営業時間** 09:30~18:00

**定休日** 水曜日

光陽興産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

### ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください

お問合せ先：光陽満室新聞事務局

TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977

MAIL : info@koyo-f.jp