

フィット賃貸経営通信

管理物件
入居率

戸建賃貸
96.72%

※2021年9月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!

詳しくは中面へ

今月のピックアップ

『ウッドショック』 が賃貸経営に与える影響

所有者不明土地に
関する法改正
3つの改正ポイント

資産に関わる税務の基本
～誰にも聞けない
相続税の基本⑤～

コロナ禍で変わる生活習慣
建物の健康寿命を
見直そう!



東証マザーズ
(TYO:1436)

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/>

フィット賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-30)第25619号

宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣免許(02)第8312号 四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング7F TEL:050-6868-2673 FAX:03-6809-1057
【徳島本店】〒771-0130 徳島県徳島市川内町加賀須野1069-23 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894
【徳島本店 松茂オフィス】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史



産田 みち子



副島 康弘



仁田 眞子



室富 佳広



二宮 亜由美

今月のおすすめ動画のご紹介

**太陽光管理はどこも同じではありません！
20年以降の【売電価値】を数字で比較！**

太陽光発電投資をされる方も増えてきましたが、管理やメンテナンスをすることの必要性が分からない、そんな方も多いのではないかと思います。この動画では、「なぜ発電所の管理が必要なのか？」「メンテナンスをすることで、どんなメリットがあるのか？」など、10年以上太陽光発電所の管理に携わっている一般社団法人太陽光発電メンテナンス協会 秋永氏と対談しました。

動画はこちら▼



**フランス美女に学ぶ！withコロナの
フランス人の新しいライフスタイル**

みんな大好き、花の都パリ。しかし、コロナ禍もあってか、フランス国民の住みたい街ランキングでは、パリはもう上位ではないようです。なんと、住みたいまちランキング〇〇位！？驚きました… withコロナでのフランスの生活スタイルについて、フランス出身で日本で10年ほど暮らすセリーヌさんにお聞きしました。

動画はこちら▼



LINE
配信中

／ ぜひご登録ください！ ／

メールマガジン配信中

世界中の人々が不安を抱えるような今だからこそ、経済的不安を払拭し、安心を手に入れ、経済的に豊かに生きていけるような、道標となる情報を配信していきます。

経済的に豊かに生きるための
Fit通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



フィット公式
Facebook



フィット公式
twitter



フィット公式
Instagram



売れずに困っている物件はありませんか？

どんなに築年数が古くても、
どんなに空室が多くても、

買 収益不動産 **います**

このような方はぜひご相談ください！

- ✓ 建物が古く、空室が目立ってきた…
- ✓ 相続したが、どうすればいいか分からない
- ✓ 売りたいが、売れない



まずはお気軽にお問合せください！

空室対策 もご相談
ください！

まずはお気軽にお問合せください！

お問合せは

TEL.088-638-0039



メールアドレスはこちら

tintai@fit-group.jp

『ウッドショック』が 賃貸経営に与える影響



コロナは賃貸経営に様々な影響を及ぼしていますが、2021年1月以降より「ウッドショック」と呼ばれる木材価格の高騰が、賃貸経営へも影響を及ぼしはじめています。今後の動向も含め、整理して解説したいと思います。

「ウッドショック」が原因で、木材価格の高騰が発生し、アパート建築にも影を落としています。虫害や山火事等で原料の木材が不足している中、米国での住宅建築需要が急増したことが、「ウッドショック」の主な原因とされています。日本では2021年1月頃から**輸入材の価格上昇が始まり、高騰し続けています。**

まず、木造賃貸住宅を新たに建築している場合、工期が遅れることが考えられます。完成引渡しの時期がずれる可能性がありますので、銀行からローンを借りている場合、**建物が完成しておらず、家賃が入らないのに、返済が始まってしまう、収益化が遅れるという恐れがあります。**対策としては、工期が延びた場合を想定して、ローンの返済を遅らせられることは可能かどうか、早めに金融機関に相談した方が良いでしょう。



▲日本銀行の「企業物価指数」をもとに経済産業省が作成

また影響が大きいのは、**建築価格の上昇です。**輸入材が入ってこない影響で、外国産の木材価格が

高騰するため、供給の少ない国産材の価格も上がります。価格が高くなれば買い控えが起こり、工期を守ろうとすれば高い木材を使わなければいけなくなるので、建設会社から追加工事代金を請求される可能性もあります。**そもそも住宅価格が上がってしまうので、今後住宅の買い控えも起きてくると思います。**また、建設会社も木材が入らないので、工事を受注したくてもできなくなる状況に陥ります。**資金が回らなくなって経営が厳しくなる建築会社も出てくるでしょう。**今の状況は、予測しにくい部分もありますが、コロナ禍も含め、まだ**1、2年はウッドショックの影響が続く可能性があります。**また、新築価格が高騰すれば中古市場に顧客が流れ、中古不動産の価格が上昇する可能性もあります。コロナ禍で、投資熱が上がっている中で、**この中古の収益物件などの高騰も、一部の地域では出てきているようです。**不動産投資がまだ落ちついている現状の中、今できることは**現在の所有されている物件の建物対策、資産対策について見直ししてみることをお勧めします。**また、時流の変化から、必ず新築建築、不動産投資などへの反動が起こる可能性もありますので、市況を見続けていく必要はあります。

現在、木造アパートなどの建築を企画中、建築中、また中古収益不動産購入を計画の方で、不安な部分がある方は、客観的に状況をアドバイスさせていただきますので、お気軽にお声がけください。

監修：株式会社船井総合研究所



所有者不明土地に関する法改正 3つの改正ポイントについて

所有者不明土地問題について法制度の改革が行われます。

これまでは相続登記は義務でなかったことや、地方を中心に土地活用のニーズが低下したこと、遺産分割未了のまま放置されることも少なくありませんでした。

その結果、土地不動産登記を確認しても所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明したとしても、その所在が不明で連絡がつかない土地が増えました。

こうなると、所有者の探索に時間がかかったり、管理されない土地が増えたり、土地の利活用や土地の管理が不全となるおそれが懸念されます。不動産取引をしようとしても所有者がわからなかったり、隣地の土地の管理状況に問題があって、苦情を伝えようにも所有者がわからないといった事態になるからです。

このような課題を解決するために、所有者不明土地の解消に向けた法改正が行われます。主には以下の3点です。



1. 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

こちらは、相続登記や住所変更登記の申請が義務化されます。これにより相続登記未了の土地の発生が予防されます。

2. 土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させる制度が創設されます。

3. 土地利用に関連する民法の規律の見直し

所有者不明土地管理制度等の創設、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直しなどが行われます。これにより土地利用が円滑化されることが期待されます。

この新法は、原則として令和3年4月28日の公布から2年以内の政令で定める日に施行されます。（相続登記義務化関係は、公布後3年以内、住所変更登記義務関係の改正については、公布後5年以内のそれぞれ政令の定める日）

【参考】

令和3年5月法務省民事局「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」をもとに作成。

資産に関わる税務の基本

～誰にも聞けない相続税の基本⑤～



相続税の基本の5回目です。前回までは相続税課税の基本的な要素をみてきましたが、今回は、相続税がかかる場合の具体的な計算についてみていきます。相続税の計算は、簡単なようで回りくどい2ステップの計算方法をとっています。どのように算出していくのか今回はステップ1からみてみましょう。

《相続税の計算は、まず対象財産の合計から》

(1) 相続税のかかる財産を時価などの金額へ評価します。

相続税の対象となる財産を適正な金額へ評価し、加算減算の対象となる財産などと合わせていきます。

(2) 次の算式で計算をします。

相続又は遺贈により取得した財産
+ みなし相続等により取得した財産（マイナス非課税金額）
+ 相続時精算課税の贈与財産
－ 債務及び葬式費用
+ 相続開始前3年以内の贈与財産



《相続税の総額の計算》

- ① 上記で算出した財産額をすべての相続人分合計し、課税価格の合計額を出します。
- ② ①から基礎控除額（3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数）を引きます。
- ③ ②の金額を相続人が法定相続分で取得したとして、各人の取得金額を出します。
- ④ ③の各相続人の取得金額に税率を乗じます。
- ⑤ 各相続人の税額を合計し、相続税の総額を出します。

ステップ1では、相続人が納税すべき相続税の総額までをみてきました。全員分合計して基礎控除引いて、また相続分で割り振ってと、ややこしいですね。ひとまずは、財産総額に税率を乗じるということではないことを知って頂ければ十分です。次回は、ステップ2の計算をみていきます。

【参考】国税庁タックスアンサー
No.4152 相続税の計算 ▶



コロナ禍で変わる生活習慣。 建物の健康寿命を見直そう！

長く続くコロナ禍の影響で、リモートワークを始めとした在宅時間の長時間化が目立ってきています。入居者の生活習慣が変わることで、賃貸経営で気にするべきポイントも変わってきます。物件自体も、10年、20年と築年数を重ねていきます。長く賃貸経営を続けるために、建物の健康に目を向けていきましょう。今回はコロナ禍で今一度見直したい、建物の健康寿命についてお伝えします。



耐用年数で見ると、建物の健康寿命

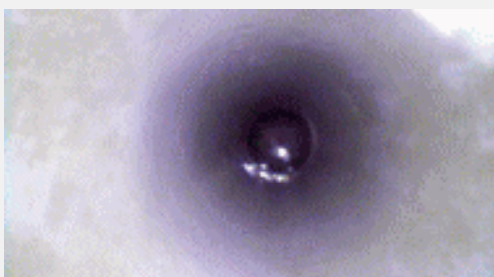
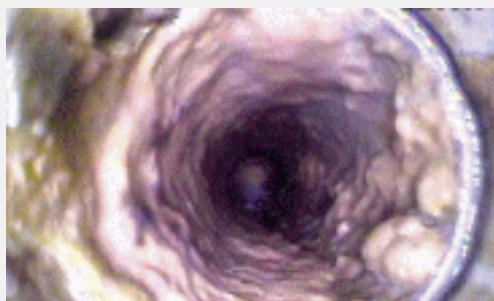
壁紙、洗面台、エアコンなどは入居者はもちろん、オーナー、管理会社にも目につきやすい設備です。人の健康に例えれば、髪形や肌質と言ったところでしょうか。もちろん見た目も大事ですが、健康を考えると血管や骨、内臓の状態がとても大事です。建物でいうと、防水だったり給排水管だったりといったところですが、コロナ禍でこういった設備の見直し機会が増えています。右側の表は一般的な建物の健康寿命ですが、入居者の在宅時間が増える中で、普段よりも建物の使用頻度が上がり、血管のつまりや内臓の痛みが表面化しやすくなっています。

生活スタイルの変化で見直したい、
賃貸住宅の耐用年数

工事の種類	目安時期
屋上防水	15～20年
外壁	10～18年
給排水洗浄	2～5年
給排水交換	21～30年
鉄部塗装・防水	4～15年

建物の健康を維持するポイント

健康な排水管と不健康な排水管
洗浄前の排水管（上）
洗浄後の排水管（下）



左側は最近寄せられる問い合わせで多い、排水管トラブルのケースです。正常な排水管と詰まり等でのトラブルになった排水管を比べています。こう見ると、洗浄の前と後で排水管でも中身にだいぶ違いがあることがわかるかと思います。ぱっと見て、目につかない部分だけに、人間ドックのように定期的な検査、状況把握が必要です。特にコロナ禍で在宅時間が長くなるということは、それだけ利用頻度が上がり、トラブルも増えやすくなるということです。

こういったことを踏まえたうえで、建物の健康寿命を維持するために意識すべきポイントは

- ①物件のトラブル・クレームに敏感になる
 - ②主要箇所の診断を定期的の実施する
 - ③費用をかけられるうちに、メンテナンスにお金をかける
- の3つです。大事な考え方は、①、②で早めに物件の状況を把握し、③物件が不健康になる前に、メンテナンスに力を入れる、ということです。人間でもそうですが、いざ手術、となると高額な治療費がかかりますが、事前の対策をすることで防げることも多いものです。ぜひこの機会に建物の健康寿命を見直してみてください。

お部屋が足りません！

空室

借ります 買います

徳島の平均
入居率

77.6% <

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

フィットの
入居率

96.4%

※アパート・マンション
・戸建賃貸の株式会社
フィット管理物件
2021年3月末時点

空室対策

空室買取

はフィットにお任せください！

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方をご相談ください！

- ☒ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ☒ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ☒ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ☒ 外装改修工事のタイミングがわからない

10～11月開催日程

10/24 (日)・10/31 (日) ①10:00～12:00
11/7 (日)・11/14 (日) ②13:00～15:00
③15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店 松茂オフィス
板野郡松茂町中喜来群恵39-1
松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問い合わせ先
賃貸管理課

FIT

お問い合わせは

TEL.088-638-0039

株式会社フィット

建設業者許可番号 国土交通大臣許可（特-30）第25619号 宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許（02）第8312号
四国地区不動産公正取引協議会加盟（公社）全日本不動産協会加盟

各SNS更新中！

