



オーナー各位

寒中お見舞い申し上げます。

旧年中のご愛顧を感謝いたしますと共に皆様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。

## 滞納保証サービスの導入についてのお知らせとお願い

さて、オーナー様にとって空室と家賃滞納は賃貸経営上最大のリスクでございます。弊社におきまして各営業担当は、良質な入居者を早くお世話させていただくことを念頭におき、努力しているところでございます。しかしながら、賃貸住宅の供給増や、低額の特許マンションとの競合などから空室リスクも増大し、また、入居審査もできる限り慎重に行っているつもりですが残念ながら滞納リスクを全くゼロにするというわけにはまいりません。

そこで、弊社では、オーナー様や賃借人の方へのサービスの一環として、保証会社による「滞納保証サービス」の導入を決定いたしました。その内容についてご説明させていただきますので、ご理解のほど宜しくお願い申し上げます。

これまで、滞納が発生した場合、オーナー様には多くのご心配をお掛けしていましたが、本サービスの導入により、滞納のリスクは大幅に軽減されます。また、金銭債務に関して保証会社が賃料の48か月分を限度に連帯保証しますので、敷金を安く設定することも可能となり入居促進にもつながります。そして賃借人の方にとっては、連帯保証人を依頼する手間が省けることや、敷金が安くなれば入居時費用の軽減などのメリットがございます。

ご賛同いただけましたら、早速、現在入居者募集中のものについて本サービスを導入いたしたく思いますのでご検討宜しくお願い致します。

※ただし、上場企業の法人契約の場合や、保証委託せず連帯保証人を立てられる場合もありますから、全ての賃貸借契約において滞納保証をお約束するものではありません。

### <滞納保証サービスの内容>

- 保証対象：弊社管理物件の新たな賃貸借契約（用途が住居のもの。駐車場及び店舗に関しては調整中です。）
- 保証会社：株式会社リクルートフォレントインシュア（株式会社リクルート95%、三菱UFJニコス株式会社5%出資の資本金3億9120万円の会社）
- 保証内容：オーナー様へは滞納の有無に関わらず共益費や駐車場料金等を含む賃料等をこれまでと同じ期日までに弊社から送金いたします。但し、合計して3か月分以上滞納したときに賃貸借契約を解除し明渡しを求める場合に、一時的に送金を停止することがあります。（一時停止した賃料等は明渡し完了後に支払われます。）その他、原状回復費用、残置物保管処理費用、明渡し訴訟など法的手続きに要する費用が保証範囲となります。尚、原状回復費用の保証に関しては、東京都作成の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に準拠して賃借人負担が合理的であると㈱リクルートフォレントインシュアが判断した範囲に限ります。
- 保証限度額：前記の保証金額合計の上限は賃料の48か月分となります。
- 保証委託料：新規の賃貸借契約における保証委託料は賃借人の方にご負担いただきますので、オーナー様のご負担はございません。

弊社では、滞納保証サービスを利用する上での基本原則を下記のように考えておりますが、実際の募集条件についてはオーナー様とご相談の上、決定させていただきます。

- ①管理物件については保証サービス利用、連帯保証人無を原則とします。金銭面以外の緊急連絡先として原則3親等以内の親族の方を一人指定していただくこととします。
- ②敷金は通常より安く設定することで初期費用の軽減を図り入居促進につなげます。（注、保証委託がない場合の敷金は滞納リスク等を考慮した条件設定とします。）
- ③法人契約の場合も、原則は保証サービス利用とします。但し、上場企業もしくはそれに準じる企業は保証会社を利用しなくても可とします。

尚、現在賃貸借契約継続中



## 難波先生のなんでも相談室

### 第34回 今年の確定申告で注意するポイント



難波孝朗  
税理士、行政書士、社会  
保険労務士、宅地建物取  
引主任者、ファイナンシ  
ャルプランナー

#### 1 所得税の税率改正

所得税から住民税への税源移譲が行われたことにより、平成19年分の所得税の税率が5%～40%の6段階になり、以下のように変わります。

18				19			
330		10%	0	195		5%	0
330	900	20%	330,000	195	330	10%	97,500
900	1800	30%	1,230,000	330	695	20%	427,500
1800		37%	2,490,000	695	900	23%	636,000
				900	1800	33%	1,536,000
				1800		40%	2,796,000

[ ] 10

#### 2 定率減税の廃止

平成11年分以後の所得税に対して実施されてきました定率減税は、平成18年分の所得税について10%（最高125,000円）を控除できていましたが、平成19年分以降廃止されました。

#### 3 地震保険料控除

損害保険料控除が改組され、居住者等の有する居住用家屋、生活用動産を保険又は共済の目的とし、かつ地震等損害によりこれらの資産に生じた損失の額を填補する保険金又は共済金が支払われる損害保険契約に係る地震保険料を支払った場合は、その年中に支払った地震保険料の金額の合計額（最高5万円）を地震保険料控除としてその居住者のその年分の総所得金額等から控除することになりました。尚、短期契約に係る損害保険料控除は平成18年分をもって廃止されました。

#### 4 住宅ローン控除

平成19年1月1日から平成19年12月31日までの間に住宅を居住の用に供した場合の住宅ローン控除は、本則又は特例のいずれかの制度を選択適用することができます。その場合の住宅ローン控除額は年末の借入金残高（A）を基に計算した金額となります。

				[ ]	
				1	6
					× 1
				7	10
					×
				1	10
					×
				11	15
					×

平成20年分は住宅借入金等の年末残高が2000万円以下の部分となります。

#### 5 住宅のバリアフリー改修工事等に係る住宅ローン控除

居住用の家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等を行った場合に、その家屋を平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に居住の用に供したときは、そのバリアフリー改修工事等に充てる為に借り入れた住宅借入金等の年末残高の1000万円以下の部分に以下の割合が所得税の額から控除されます。この規定は増改築等に係る住宅ローン控除又は4の規定と選択適用となります。

					×
					×

1

2

50

65

3

5

4