

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい

28

VOL



☆今月の注目ポイント☆

新型コロナウイルス回復期  
に向けた賃貸オーナー様への影響

Presented by



有限会社 三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索



★今月の特集★

特集 1 お世話になります

おすすめサービス

特集 2 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

## お世話になります

お世話になっております。

早くも梅雨が明ける時期となりましたが、皆様にはウイズコロナものともせず益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

日頃は格別のご厚情を賜り心から感謝いたしております。

さて、「緊急事態宣言」解除に伴い、徐々に日常が戻ってきているように思えてきましたが、それに合わせて暑さが身にこたえる季節となりました。できることなら、ずっとエアコンをきかせていたところですが、昨今は3密を避けて、入口の扉、および奥の窓・社員用出入口の扉を常時開けて換気しております。

その状態でエアコンを運転しておりますが、室内はほどよく暑く、これからの夏本番を前に思いやられます。

コロナは本当に悩ましいですね。早く終息してもらいたいものです。

なお、まだまだ安心できる状況ではございませんので、ウイズコロナ対策として今しばらく営業時間を午前10時～午後5時とさせて頂いております。お客様にはご不便をお掛け致しますが、ご了承頂けますようお願い致します。

7月から8月の賃貸市況は決して旺盛ではございませんが、お盆休み・学校等の夏休みなど、比較的連休を取りやすい環境のせいか、シングルの方からファミリーの方まで真剣にお部屋探しをされる方も多くいらっしゃいます。

そこで、今月号で『コロナ期に人気の設備ランキング』を特集いたしました。

従前の日常が戻りつつありますが、コロナがなくなった訳ではないので、くれぐれも感染予防に注意されてお過ごしください。

それでは、引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。

▼「コロナ飛沫防止対策のカウンター前で」  
令和元年7月7日



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## コロナ期に人気の設備ランキング上位5位

近頃メディアでもよく耳にする“withコロナ”という言葉ですが、そろそろ賃貸経営にも必要な兆しが表れております。

ワクチンの開発がされない限り本質的な解決策とは言えず、まずはコロナウイルスと共存可能な賃貸経営の対策を打っていく必要があるでしょう。

一般的に景気の影響が表れにくいと言われている不動産業界ですが、私たちの関わりがあるオーナー様も少しずつ先の展開に興味が出てきているオーナー様も出てきております。

さて今回は、withコロナ時代の賃貸経営ということで、「コロナ期に人気の設備ランキング上位5位」をお伝えさせて頂きます。ランキング上位5位以外でも在宅時間が増えた事により防犯上の観点から「防犯カメラ」を設置して欲しいとの要望が増えてきました。既に簡易式の防犯カメラを設置しているアパートやマンションが増えてまいりました。

お部屋をご案内させていただく際もよく聞かれる設備となっております。

導入がまだという方も、既に搭載されているオーナー様も、入居者様が今何を考えているか考えながら見て頂けると幸いです。

# コロナ期に人気の設備ランキング上位5位

## コロナ期に人気の設備ランキング5位：LED

在宅の時間が増えることで、全国的に電気代が高騰しております。白熱電球とLEDを比較すると、約10倍LEDの方が電気代が安いという研究結果もあります。



## コロナ期に人気の設備ランキング4位：ゴミBOX

居住時間とゴミの量は比例する傾向にあります。また、カラスなどにゴミが荒らされることで外観を損ねる場合の対策や、夜中に出せる利便性から入居が付きやすくなるなどのメリットもあります。



既存のゴミ庫スペースに合わせて設置。

## コロナ期に人気の設備ランキング3位：エアコン

夏が近づくにつれ、エアコンの需要が拡大しております。外出して涼しい場所へ移動...ということも第2波、第3波も警戒される状況においては現実的な内容とは言えません。



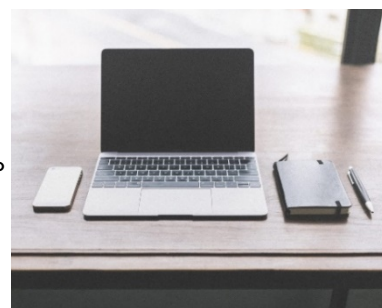
## コロナ期に人気の設備ランキング2位：宅配BOX

近年、人気設備ランキングでも上位に挙がっている宅配BOX。非対面受け取りを求める声もよく耳にします。平日の日中に受け取りが困難な単身者がターゲットの物件では、必要性が増してきております。



## コロナ期に人気の設備ランキング1位：インターネット無料

安定の1位であるインターネット無料。もはやどのエリアでも必須の設備となってきております。また、このコロナ期においては、リモートワーク・在宅授業などで特に必要性が増しております。この設備がない方は早急に設備導入を検討されると良いかと思えます。



いかがでしたでしょうか？

コロナ期は家にいる時間が増えるため、家への不満が溜まりやすい傾向にあります。

是非みなさまも今一度、ご自身の物件の設備を見直していただくと良いかと思えます。



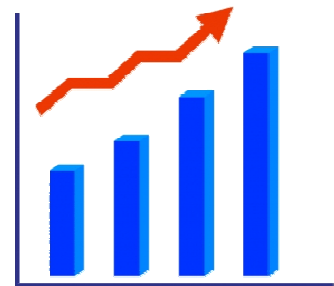
賃貸管理部  
二宮秀一

## 新型コロナウイルス回復期 に向けた賃貸オーナー様への影響

緊急事態宣言から約2ヶ月が経ちました。新型コロナウイルスに関しては、第2波の心配はしながらではありますが、全国で緊急事態宣言が解除（一部地域は段階をもって）されました。ただし、賃貸経営においては、市場回復が少し遅れてくると言われています。今後の動向に合わせて、賃貸オーナー様に影響を及ぼしそうな内容を整理してみました。

### 【法人企業賃貸】

密を伴う企業は、4月より既に業績悪化。その従業員、関連企業へ連鎖している。逆にIT関連企業などは、業績が上がっています。家に居ながらのリモートワークをする大企業・IT企業などは都市部の高額賃貸から、郊外の戸建賃貸などに移住する動きも出てきています。一方、地域の業績悪化している法人賃貸入居者さんは、実家に引き上げる、より家賃の安い物件に住み替えるなどの傾向が出てきます。4月より家賃減額交渉、家賃滞納、家賃延納が始まっています。密を伴う業態のテナントは、より深刻である。事務所の入れ替えは多く発生します。



### 【外国人賃貸】

訪日外国人に関しては、出入国許可が出たら、即日本に戻る可能性は高い。訪日外国人に関しては、ビジネス客→留学生→観光旅行者の順になります。それまではホテル稼働が低い為、マンション・民泊も影響が大きい。9月あたりから始まる学校関係の留学生は、一気に入ってくる可能性も高い。既に日本に滞在する外国人在留者も、経済事情によるが、より安価な賃貸へ住み替える方向が見受けられ始めています。

### 【空室本格化】

外出がしやすくなってきているため、退去・引っ越しは増えてきます。逆に新規申込の需要も出てきますが、元々空室の多いエリアでは、新規申込より退去が増え、新築物件の供給にも押され、必然的に空室が増える傾向になっています。これらは遅れてやってくるため（7月～12月頃）、それに対する準備が必要です。重要なポイントは、今までより“強い空室対策”（今までやっていない貸出条件設定、契約パターン、避けられたターゲットなど）を真剣に考えることです。

### 【入居者さんからのクレーム増加】

緊急事態宣言が解除されても、STAY HOMEが続いていく傾向のため、入居者さんからのクレームがより増えています。（コールセンターの電話本数は最大昨年対比150%以上）入居者のテナントリテンション（入居維持）の意味も含め、設備強化提案は進めるべきです。（ネット無料、宅配BOX、LED、エアコン設置、ゴミBOXなど）

### 【収益物件売却増加】

今回の有事では、資産的に厳しい状況（借入あり収入減少の場合）になるオーナー様も出てきて、売却になりうるケースが増えています。今一度、ご自分の資産状況の確認（キャッシュフロー）をしてください。金融機関はリモートワークなど審査に時間は掛かるが、比較的事業用ローンに関しては門戸を広げ始めている。売却価格は、いずれも下がる傾向にはなるため、投資家にとっては良い購入の機会にもなり得ます。

回復期と言っても、やはりwithコロナ（自粛モードは継続）の中で、どう進めて行くべきか？今一度、オーナー様におきましては、ご自分の物件、資産状況などを把握されることをお勧めします。もちろん、管理物件に関しては、我々にて、常に先を読みながら、新しい提案を進めて参ります。また弊社とお付き合いのないオーナー様も、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 045-931-1729

担当：二宮秀一



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

# 借入者が破産した場合に 賃貸借契約がどうなるか

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、今後、借入者が破産するケースが増えてくるものと考えられます。借入者が破産した場合に賃貸借契約がどうなるか、確認したいと思います。

借入者が破産した場合に、賃貸借契約が解除できると考えられている方もいますが、結論的には、破産したことそれ自体を理由として賃貸借契約を解除することはできません。これは、賃貸借契約書に「借入者が破産したときは解除できる」という記載があったとしても、です。

この点については、旧借家法の時代に最高裁判決（最高裁昭和43年11月21日判決）があり、同判決では「建物の借入者が、破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、借入者に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」と、破産を理由とする解除の特約自体を無効と判断しています。そして、この判決が現在の借地借家法のもとでも妥当すると解釈されているからです。

もちろん、これは破産しても賃料が支払われている場合であって、借入者に賃料の不払いがあれば、賃料不払いを理由として契約を解除し、立ち退きを求めることができると考えられます。

なお、通常は3か月程度の賃料不払いがあると賃貸借契約を解除できるといわれることが多いのですが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による賃料不払いについては、法務省民事局が以下のとおり、「3か月程度の賃料不払いでは信頼関係が破壊されておらず、契約解除が認められないケースも多いと考えられる」と指摘していることに注意が必要です。



### 【法務省民事局の見解】

日本の民法の解釈では、賃料不払を理由に賃貸借契約を解除するには、賃貸人と借入者の信頼関係が破壊されていることが必要です。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の影響により3か月程度の賃料不払が生じて、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。

アパートなどの住宅であれば、破産したとしてもそのまま借入者が住み続けることも多いと考えられますが、店舗など法人の場合ではどうなるでしょうか。

この場合、破産手続が開始されると、破産した法人の財産は、破産管財人が管理することになります。そして、破産管財人には、賃貸借契約のような双務契約を解除する法律上の権限がありますので、契約が解除されることになるでしょう。

この場合、破産手続が開始されてから契約が解除されるまでの賃料は、「財団債権」といって、優先的に支払ってもらえることとなります。これに対して、破産手続が開始されるまでの未払賃料は、「破産債権」といって、「財団債権」よりも支払の優先度が落ちます。配当の対象とはなりますが、敷金等でカバーされない限り、わずかな支払いしか期待できないことが通常です。

このように、破産手続が開始される前か後かで、優先的に支払われるかが変わってきます。

これと同じ理屈で、敷金の差し入れが少なく、テナント等の原状回復費用がかかる場合には注意が必要です。破産手続開始後に破産管財人により賃貸借契約が解除された場合には、原状回復費用等は、「財団債権」として優先的に支払われる場合があります。（※裁判所によって取扱いが異なります。）これに対し、破産手続が開始される前に、賃料不払い等で賃貸借契約を解除すると、原状回復費用は「破産債権」となり、優先順位が低くなってしまいます。

要するに、破産手続が開始される前に、賃料不払いにより解除した場合に、結果として、原状回復費用が支払われるかどうか、が変わってしまう可能性があるため、取扱いは要注意です。



税理士法人タックスウエイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

# 新型コロナウイルス関連緊急情報 ～家賃減額などによる資金対策②～

先月より引き続き、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。今回は支出を抑えるための特例制度についてです。2020年5月中旬現在で、弊社がお付き合いしている物件所有オーナー様におかれましても居住者から賃料減額の要請が続々と入って参りました。

不動産賃貸では、突如、急激な賃料ダウンということはありませんが、テナント撤退による保証金の返金や経済不況による失業などから賃料減額や猶予は今後起こってきます。そのような事態が起きる前に、融資による資金確保や資金流出を防ぐことを講じておきたいものです。経済産業省から出ている持続化給付金については、個人の不動産オーナーは対象外（法人は対象）とされていますが、前年比から賃料が半減するようなケースがでてくれば取り扱いは変わってくるかもしれませんね。

さて今回は、手元の出費を抑える策ということで国税の予定納税の減額申請をみていきます。

### （１）予定納税の制度と減額申請について

個人オーナーの方々には、毎年2回納付されたことがあると思いますが、7月と11月に納める所得税の前払い制度です。こちらは、その年の5月15日において確定している前年分の所得金額や税額などを基に計算した金額(予定納税基準額)が15万円以上である場合に生じるものです。予定納税には、減額申請という手続きがありまして、予定納税の義務のある方が、退去や賃料減額などの原因により、その年6月30日時点の申告納税見積額が予定納税基準額に満たないと見込まれる場合やその年10月31日時点の申告納税見積額が既に受けている減額の承認に係る申告納税見積額に満たないと見込まれる場合において、手続きができるとされています。

こちらの要件の中には、「業況不振などのため、本年分の所得が前年分の所得よりも明らかに少なくなると見込まれる場合」という部分があり、この部分が、今回の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により賃料収入が減少したような場合が該当すると思われます。

### （２）手続きはどのようにするか？

手続きは、第1期分と第2期分の減額申請は、その年の7月1日から7月15日までに、第2期分のみの場合、その年の11月1日から11月15日までに、「所得税及び復興特別所得税の予定納税額の減額申請書」という書類を所轄税務署に提出する必要があります。

記載は非常に簡単な書類ですので、お手元に届きました予定納税の通知書や前年の確定申告書をもとに記載が進められます。作成時間も30分ほどです。税務調査になることはありませんし、審査も厳しくありませんので活用しておきたい制度です。右記のQRコードにアクセスしていただければ、制度の概要と書式を確認することができます。

厳しい状況下ですが、賃貸経営におきましても守りの時期があります。先を見据えて、対策を早めに講じておきましょう。



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 045-931-1729

担当：二宮秀一

## 「資産売却に対応する。民法改正での新しい売却のキホン」



新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、アパートの売却を検討されるオーナー様も増えてきています。将来への様々な不安が懸念されますが、何の備えもなくいきなり資産を処分する、となると想定しないトラブルや思いもしない費用が掛かる可能性があります。

特に、4月よりの新民法の改正で実は売り主側の責任も大きく変わりました。将来の対策の一つとして、売却、という資産の出口の基本を知っておき、将来の選択肢を増やす対策をうっておきましょう。

### 民法改正で変わった、「契約不適合責任」とは

4月1日より、民法が変わり、不動産の売り主責任が大きく変わりました。一番のポイントは、今まで「瑕疵担保責任」だったものが「契約不適合責任」に変わる、というものです。単に用語や表現が変わった、ということではなく、概念自体が大きく変わっています。

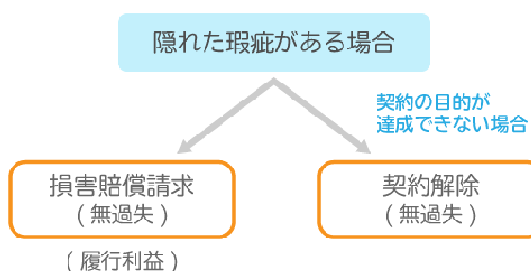
#### ①旧民法：瑕疵担保責任

物件に隠れた瑕疵があった場合損害賠償、契約解除ができる

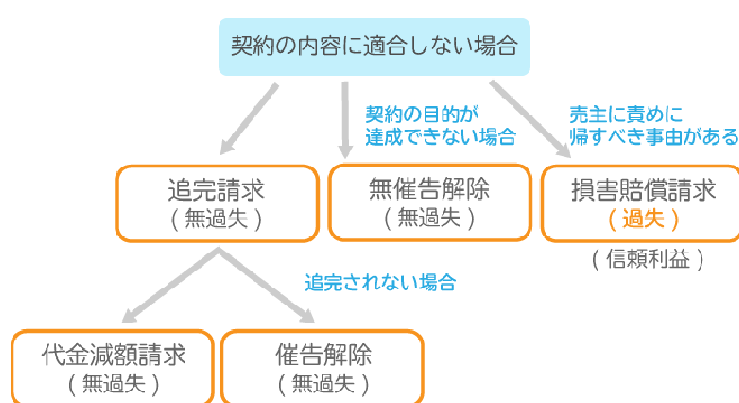
#### ②新民法：契約不適合責任

契約の内容に適合しないものについて損害賠償、契約解除、追完請求、代金減額請求ができる

#### 【今まで】瑕疵担保責任



#### 【2020年4月以降】契約不適合責任



#### ●民法改正によるポイントは・・・

民法改正によって不動産売買で制限されてきた買主の権利が拡充され、相対的に売主の責任および責任が及ぶ範囲は広がります。履行利益（＝その契約がきちんと履行されていれば、その利用や転売などにより発生したであろう利益）も損害賠償請求の対象となり、追完請求および代金減額請求も認められるため、“現実的に買主が行使しやすい対抗措置”となる可能性が高くなっています。

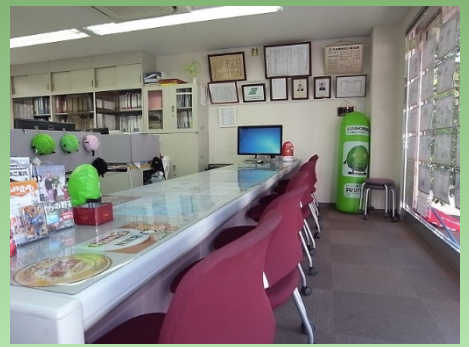
目下の対策として、契約不適合責任に対応するには、まず契約書（もしくは物件状況確認書および付帯設備表）に物件の状態・状況を細大漏らさず記載することがとても重要になってきます。売却を検討する際は事前にご自身の物件状況を確認しておきましょう。

# 店舗紹介



有限会社 三枝商事

私たちは不動産を通じて  
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。

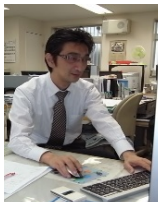


## 賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



三枝 治恵  
Saegusa Harue



玉手 良一  
Tamate Yosikazu



二宮 秀一  
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美  
Kubota Mayumi



田谷 まみ子  
Taya Mamiko



小林 優子  
Kobayashi Yuko



酒井 慎介  
Sakai Shinsuke

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために  
全社員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！

お問い合わせ先：「ふれあい通信」事務局 担当：二宮秀一  
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索