

鴨居・東本郷周辺の賃貸オーナー様

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

29

VOL

☆今月の注目ポイント☆

新型コロナウイルス対策
入居者に人気の設備ベスト5

★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

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



お世話になります

いつも大変お世話になっております。

少しずつ日暮れの時間が早くなり、秋の気配を感じます。
皆様におかれましてはますます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、8月は夏休みもあり賃貸経営通信「ふれあい」を休刊させていただきましたが、9月号を発行いたします。

弊社におきましてウイズコロナ対策として、営業時間を午前10時～午後5時とする時短営業を行って参りましたが、9月より営業時間を**午前9時30分～午後6時**とさせて頂いております。

本来の営業開始時間は午前9時からですが、遠方から通勤している社員もおりますので、通勤時の密を避けるため、営業開始時間を午前9時30分とさせて頂いております。

また、引続きコロナ対策として、マスク着用・入店外出時の消毒は勿論のことエアコンのフィルターを細菌・カビ等の抑制、除去する製品に変更し、事務所入口の扉、および奥の窓・社員用出入口等の扉を開け、扇風機2台を設置して強制換気をしております。

何時でもご安心してご来店いただける様にとり組んでおります。

9月に入り8月の酷暑、お盆休みなど、お部屋探しを足踏みしていた方など秋のミニ繁忙期の季節がやってきました。
入居者獲得に向けて、ご相談・ご提案させていただく事があると思います。

オーナー様よりお預かりさせて頂いているお部屋の入居率100%を目指して頑張っております。

それでは、引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。

▼「by 山中湖マウント富士」
令和元年6月4日



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

コロナ期に振り返る！住宅不動産業界のライフサイクル

コロナ期における最新情報を常にお伝えさせていただいておりますが、今回は賃貸管理業界のこれまでを振り返りたいと思います。
まず下記はこれまでの賃貸管理業界の推移です。

時期	1970	導入期	1985	成長期	2000	成熟期	2015	衰退期
市場の推移	<ul style="list-style-type: none"> 1973年 第1次オイルショック 1983年 大手アパートメーカー建築ラッシュ 	<ul style="list-style-type: none"> 1991年 借地借家法 1992年 新生産緑地法 	<ul style="list-style-type: none"> 2000年 消費者契約法ゼロゼロスタート 2004年 東京ルール 2005年 高専賃スタート 2006年 人口減少 金利上昇 建築コスト上昇 2008年 サブプライム問題 金融危機 2009年 民主党権誕生 賃貸住宅の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 平成世代の社会進出 2015年以降 世帯数頭打ち 空室率30%超 社会問題 外国人1,000万人計画 高齢者人口26%超 管理委託率70%超 入居者手数料無料化 土地活用会社・管理会社・家主の淘汰 				
需給バランス	需要 ≥ 供給		需要 ≒ 供給		需要 < 供給			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 作れば作るだけ売れる。店は出せば出すほど売れる。 大量生産・大量建築・大量販売。 大手のスケールメリット追及、標準化多店舗展開。 生産力とチャネルの確保。 				<ul style="list-style-type: none"> モノあまり、店余り。生き残りレース展開。 エンド（入居者）ニーズに合わせた商品力。 ・エンド（入居者）ニーズ多様化・専門特化。 ・最終的にはエンドを制するものが勝ち残る。 			

コロナ期に振り返る！住宅不動産業界のライフサイクル

これまでの歴史を振り返ると様々なことがありました。

導入期から成長期にかけてはアパート建築ラッシュ（その影響で今築40年くらいの物件が市場には多く溢れています）、また成熟期から衰退期にかけては供給＞需要となり一気に空室問題が顕在化したことなど様々な歴史があります。

現在は衰退期にあり、みなさまの賃貸経営においても、ただ建てれば埋まるという時代は過ぎ、対策が必須の市場と言えるでしょう。

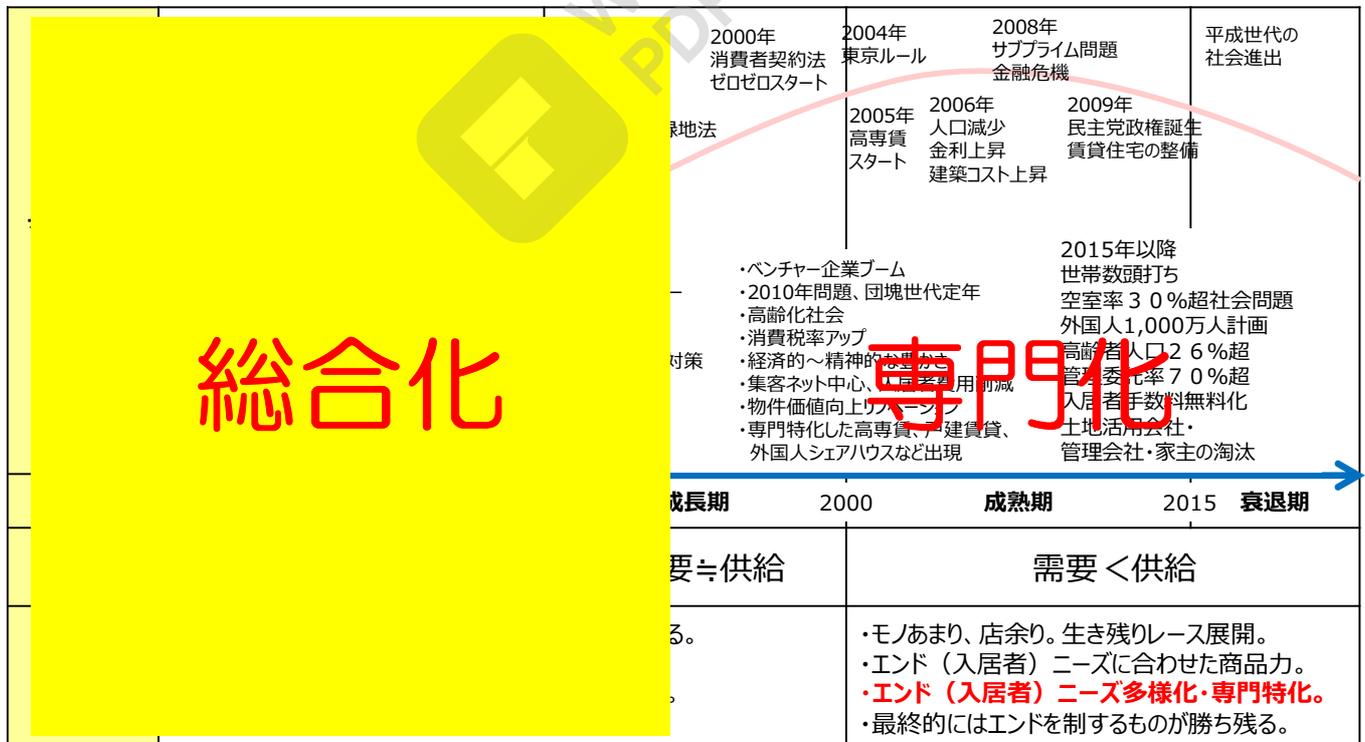
ここで対策を考える上で皆様に抑えて頂きたいポイントは、市場が伸びているとき＝総合化、市場が縮小しているとき＝専門化というキーワードです。

現在の供給＞需要の市場においては、たくさんある物件の中からご自身の物件を選んでいただく意味を入居者の方に打ち出す必要があります。

でなければ入居者の方には物件に入居する意味がないからです。

ご自身の物件の強みはなにか、しっかりと市場情勢と競合物件を比較したうえで打ち出しを検討して頂けますと幸いです。

ご相談もぜひ承っております。



賃貸管理コーナー



賃貸管理部
二宮 秀一

新型コロナウイルス対策 入居者に人気の設備ベスト5

賃貸管理業界でも、少しずつ新型コロナウイルス感染拡大の影響が表れてまいりました。入居者の方々は、少しずつ物件の空きが増えてきており、各キャンペーンなどから、住み替えを行う方も増えてきております。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対策のため、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



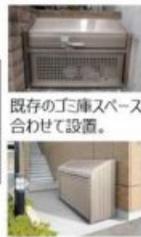
✓ **夏前**に対策を！
在宅が増え、家庭内の環境整備が必須になっております！
✓ **古エアコン**も交換！
燃費の悪い古エアコンの取り換えも増えております！

4 ゴミBOX設置

居住時間が増えゴミの量が2倍~3倍に！

タイプ	設置タイプ	80タイプ	マンションタイプ	80タイプ
設置	壁設置(100~120)	壁設置(100~120)	吊り設置(100~120)	吊り設置(100~120)
価格	10000円以上	10~15000円	10~12000円	8~12000円
設置場所	40~80cm	20~30cm	10~20cm	5~10cm

高価優良 ← 価格 外観 → 安価普通



既存の工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。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た、コロナ禍での人気設備になります。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 045-931-1729

担当：二宮 秀一

業界ニュース



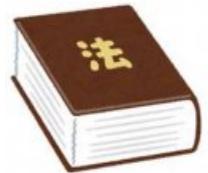
弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

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、オーナー様が知っておくべき「入居者・テナントからの請求への対応」「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いが生じても、不払い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」と示されています。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。

相続相談コーナー

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

(3) 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 045-931-1729

担当：三枝 信之

不動産ソリューションコーナー

「長年、連れ添った配偶者への生前贈与（おしどり贈与）」

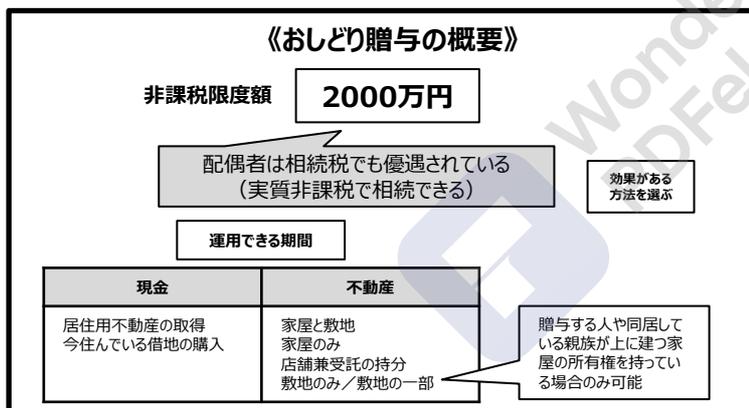


コロナ禍でご自宅にいる方が増えている中で、資産やご家族の将来を考えるオーナー様も増えてきています。資産の将来設計を考えると、相続は避けて通れない課題の一つです。どのようにご家族に資産を残すのか？相続にあたって、配偶者へ資産を確実に残す対策・配偶者間での贈与を絡めた節税対策として『おしどり贈与』と呼ばれる贈与のケースが増えています。

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？

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れたほうが良い場合
- ・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

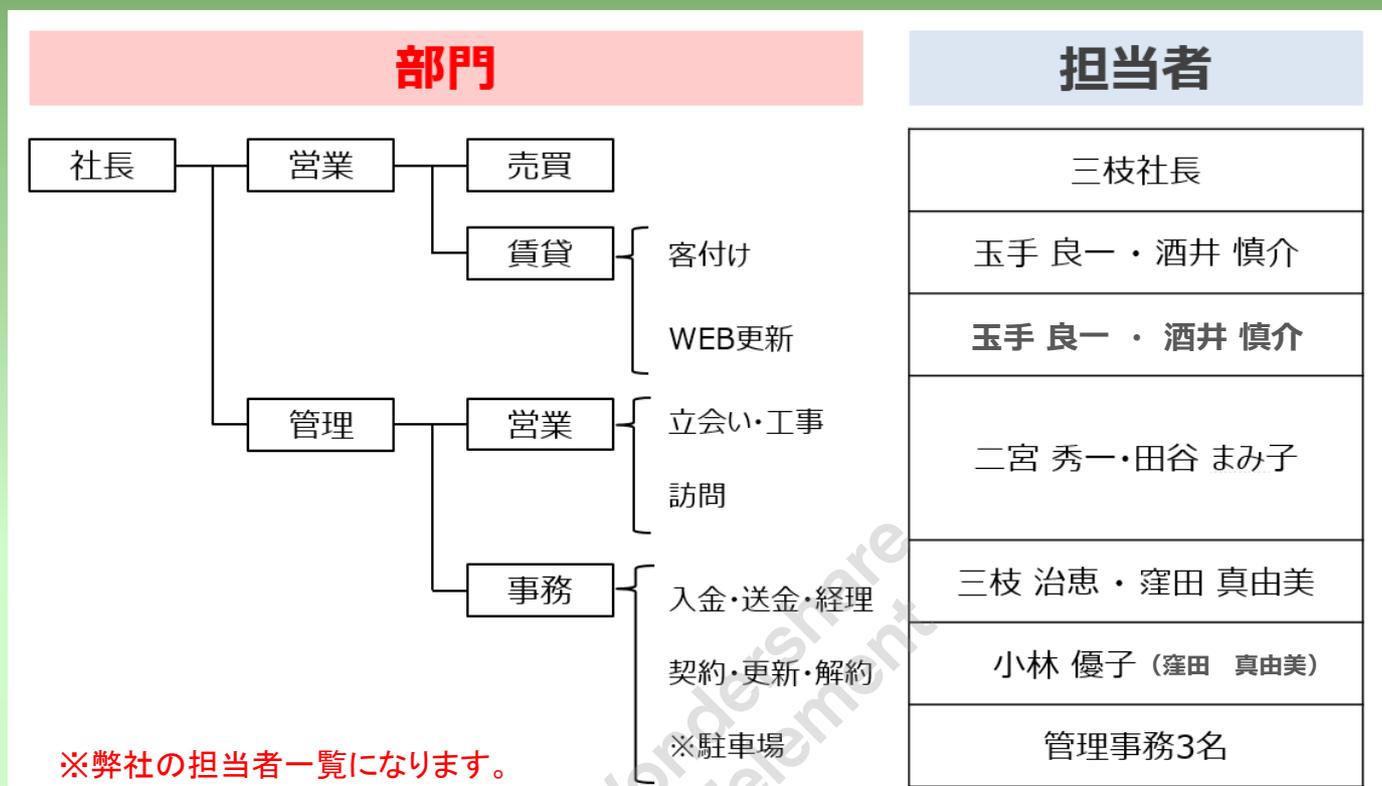
将来の資産設計の中で、長年連れ添った配偶者にどう資産を残すか、ということも重要な課題の一つです。どのような制度にもメリット・デメリットがありますが、活用の仕方でご家族の将来も大きく変わっていきます。ぜひ、こういった制度を知っていただき、対策が必要な場合はご相談いただければと思います。

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。



-1-

営業時間 朝9時30分～午後6時00分

定休日 毎週水曜日・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。

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

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

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

お気軽にご相談ください！