

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい



**32**  
VOL



☆今月の注目ポイント☆

賃貸住宅管理業法の施行  
サブリース規制関係

## ★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

写真は伊勢地方



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

お世話になっております。

秋も深まり朝夕はめっきり冷え込む様になりました。  
皆様お変わりなくお元気にお過ごし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。

毎月送付させていただいております「ふれあい11月号・VOL 31」が出来上がりました。

先月号で超大型台風14号が発生し関東地方を通過・接近する予報が発表され覚悟を決めておりましたが、予想もしない南方向への進路変更により難を逃れた気がいたしました。その分八丈島、三宅島方面の被害拡大に心痛な思いにさらされました。

ところで、先月21日に弊社の管理営業部の田谷 まみ子が急性大動脈解離で緊急入院し10時間におよぶ大手術を受けました。

その日は、弊社の定休日でお昼頃自宅で発症し、家族に発見され救急車で近くの総合病院に運ばれました。

丁度その時は、心臓外科の先生が当直でおり、緊急手術となったようで、田谷さんの強運さに驚かされております。コロナ禍によりお見舞いには行けませんが、術後7日目位に電話があり、普段と全く変わらない田谷でした。さては何より9日が退院予定のようですが、会社への復帰は未定です。

一人の欠員を全員でカバーしているつもりですが、それでも田谷本人でなければわからないこともあるかと思えます。そんな時にはどうかお気軽に私またはスタッフまでお問い合わせください。

私が思う人生で一番大切なものは、「健康」です！！

皆様およびご家族のご健康を心からお祈りしております。

引続き、よろしくお願い申し上げます。

※写真は令和元年10月20日に「大厚木CC 東No.1」で自撮りました。



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## リフォームとリノベーション事例大公開！

繁忙期も近づいてきた中で、リフォームやリノベーションを検討されるオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか？

今回は他オーナーの事例を中心にお伝えいたしますので、是非ご自身の賃貸経営にお役立ててください。

### 事例①リノベーション事例（家賃61,000円→65,000円にアップ）

家賃が9,000円ダウンしていた



工事費120万円以内で実施





# リフォームとリノベーション事例大公開！

## 事例②プチリフォーム+ゼロ賃貸（募集条件変更）

Before



After



マイナス要素を排除するリフォームを実施。浴室はカラーでアクセントを付けるためにキッチンパネルを張る等、対費用効果が高い見た目の印象をかえるカラーリフォーム中心。

## 事例③適正家賃の調査+リフォーム+設備変更

Before



After



家賃52,000円→47,000円へ減額、敷金1か月、礼金1か月、駐車場ライン引き直し、駐車場及び共用部電灯リニューアル、共用部階段塗装、室内設備提案（下駄箱、照明、ウォシュレット、モニタ付きインタホン、エアコン、収納部戸棚、パイプハンガー設置等）



賃貸管理部  
二宮秀一

## 賃貸住宅管理業法の施行 サブリース規制関係

賃貸住宅の生活の基盤としての重要性が一層増大し、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されます。

### 一 新制度の概要 一

本法律では、サブリース業者に対し、「誇大広告等の禁止」、「不当な勧誘等の禁止」、「サブリース契約の締結前における重要事項説明及び書面交付、締結時の書面交付」等を義務づけし、違反者は業務停止等の監督処分、罰則の対象とすることで、サブリース業者とオーナーとの間のサブリース契約の適正化を図っていくこととしています。

#### ・トラブル事例①：無理な契約締結

サブリース物件の収入や費用、契約内容の変更条件などの説明が十分でないまま、契約を求められた。



#### ・トラブル事例②：賃料減額、条件変更

サブリース契約の途中で大幅な賃料減額等の予期せぬ条件変更を求められた。



#### ・トラブル事例③：予期せぬ中途解約

合理的な理由なく一方的にサブリース契約を中途解約されたり、その旨を示唆されたりした。

※国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（家主）を参考とした。

### 一 賃貸住宅管理業法の施行に向けた説明会（サブリース規制関係） 一

サブリース業者、オーナーの皆様へ向け、法制度の内容やサブリース業者に課される義務や違反となる行為等について、トラブルを未然に防止する観点から、本法制定の趣旨を十分にオーナー様にご理解いただくため、周知・徹底を図るための説明会を国土交通省が開催します。

この説明会は、**オンラインのテレビ会議システムを使用して開催**されます。ご興味のあるオーナー様はぜひご参加ください。

本件に関する詳細は、国土交通省公式ホームページよりご確認くださいませようお願い致します。

開催日：11月19日(木)、11月26日(木)、12月3日(木)、12月10日(木)



<以下、国土交通省公式情報より引用>

※ 各回の定員（約500人）になり次第、予約を締め切らせていただきます。

※ 「zoom」を使用する予定です。

※ 接続に係る通信料等については、参加者にご負担いただくことになります。

あらかじめ御了承ください。

国土交通省 説明会に関する情報は下記URLか、右記QRコードからご確認ください。

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00003.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00003.html)



### サブリースに関するトラブルに見舞われたら…

● 法テラスサポートダイヤル

0570-078374（おなやみなし）

● 消費者ホットライン

188（いやや！）

● 日本賃貸住宅管理協会 相談窓口

<https://www.jpm.jp/consultation/>



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 ①

内閣府の平成28年版高齢社会白書（概要版）によると、「65歳以上の高齢者の認知症患者数は、2012年は認知症患者数が462万人と、65歳以上の高齢者の7人に1人であったが、2025年には約700万人、5人に1人になる」と見込まれており、認知症は誰もが避けておれない重要な問題です。今回は、認知症の進行の不動産オーナーへの影響を法律面から説明します。

まず、認知症が進行すると法律上、「意思能力を欠く状態」となります。意思能力とは、「法律上の判断において自己の行為の結果を判断することができる能力」などと定義されますが、わかりやすさのために簡易に説明すると、「契約を締結するために必要な能力」といった意味となります。民法でも、以前から有効に契約するために意思能力が必要である、というのは理論上当然のこととされていましたが、今年の民法改正の施行で新しく条文が新設され、意思能力がない人の契約等の法律行為は無効とされる旨が明文文化されました。

### （民法）

#### 第三条の二 法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

では、より具体的に認知症が進み意思能力を欠くことになると、どうなってしまうのでしょうか。「契約」を締結しても無効になるわけですから、認知症が進行して意思能力を欠くことになると、売買契約や賃貸借契約を締結できなくなります。要するに、認知症の進行した方が所有する不動産は、売れないし、貸せない、契約できない状態となります。

贈与も「契約」ですから、生前の相続対策として、生前贈与もできなくなりますし、それこそ賃貸管理を委託することも「契約」ですので、管理会社を依頼する・変えるようなこともできなくなってしまいます。遺産分割協議による合意も一種の「契約」ですから、たとえば、夫が亡くなった際に、相続人である妻の認知症が進んでいて意思能力がないと、遺産分割協議をすることもできなくなります。

- ・不動産を売ることができなくなる
- ・不動産を賃貸に出すこともできなくなる
- ・不動産の管理委託することができなくなる
- ・遺産分割もできなくなる
- ・遺言も生前贈与もできなくなる

→ その他にも基本的に意思能力ない場合には契約は無効となります。

最近では、民事信託を利用した認知症対策などもありますが、そのような対策も、委託者である不動産オーナーに意思能力があることが前提となります。これまでは、相続予定の「長男」が認知症の進んだ親にかわりに契約書に署名する、などということも認められていたケースもあるかもしれませんが、皆さんもご存じのとおり、年々、各企業が法令遵守（コンプライアンス）を徹底するようになりますので、今後は、意思能力がない人との「契約」は「できない」「お断り」というケースがさらに増えていくと思われます。

ですから、認知症が進んでからでは遅く、認知症が進行して意思能力を欠くことになる「前に」対策を打つ必要があります。具体的な方法については次回以降に説明したいと思います。





税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 資産関連の税務情報～贈与税について

年末が近づくとオーナーさんから相談として多いのが、贈与税についてです。相談事例も交えて贈与税の制度について、ご紹介して参ります。

#### 【贈与について】

贈与は、贈与者が財産を受贈者に無償で与えることをいい、民法上では当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる契約であるとされています（民法第549条）。

#### 【税法上の贈与について】

税法上の贈与は、無償で与えることのほかに、贈与金額が時価より著しく安いような場合のその差額や、親が子の借金を立て替えてしまった場合の金額なども贈与税の対象とされ、その解釈は広くとられています。そのため、日常の金銭のやりとりで思わぬ贈与税が発生することもよくあり、税務署から指摘を受けることも多いです。

#### 【暦年贈与について】

贈与税は、1人が1月1日から12月31日までの間にもらった財産などの金額を対象として、基礎控除額110万円を差し引いて残額がある場合は、申告と納税が必要となります。これはよく話題に出る暦年贈与と呼ばれるもので、国税では暦年課税と言われています。もらう側（受贈者）が1年間の贈与で110万円まで非課税となりますが、渡す側（贈与者）一人当たり110万円ではありませんのでご注意ください。

#### 【相談事例】

Q オーナーさんから、「お孫さんに金銭を贈与したい場合は、どのようなことに注意すればよいのでしょうか？」と相談がありました。

A まずは、どういう目的で贈与したいのかを聞いてみるのが大切です。孫が自宅を建てるというので資金援助をしたいのか、または学費などを出してあげたいのかなど、それによって、暦年贈与以外の特例も使えることがあるので注意です。暦年贈与の注意点は、贈与契約書を書面で残すこと、送金は振込などで記録を残すことがあり、定期預金などを作成し、祖父母が管理することは贈与とは認定されないことがあるためおすすめしません。

**贈与も手続きを間違えると相続税で  
しっぺ返しが来ますので慎重に進めましょう。**

国税庁タックスアンサーの贈与税の解説→



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

### 「繁忙期に向け、節税対策から上手に物件価値向上」



オーナー様にとって、先の読みにくい2021年の入居シーズン（1～3月）になりそうですが、いよいよ対策を考えなければならぬ時期になりました。家賃収入が多いオーナー様は、確定申告も考えていく重要なタイミングです。この時期だからこそ、節税対策を考えながら、ご自身の物件価値向上を考えてみましょう。

### 物件の劣化ポイントをチェックしましょう

一般的にアパートの外壁など、共用部の見直し・チェックは10年から20年目の間で実施した方がが良いと言われています。これは単に耐用年数の問題もありますが、自然災害や施工状況等による劣化が出てくる可能性が高い時期になるからです。これらの問題に事前に気付き、早めに修繕ができれば特に問題になることはありませんが、発見が遅れたり、放置してしまうと建物内部の腐食など、大きな被害につながることもあります。下記に大規模修繕に関わるチェックポイントをまとめました。皆さんの物件はいかがでしょう？

#### ☑チョーキング現象



#### ☑シーリング硬化現象



#### ☑ひび割れ現象



#### ☑爆裂現象



#### ☑屋上防水劣化



#### ☑防水層劣化



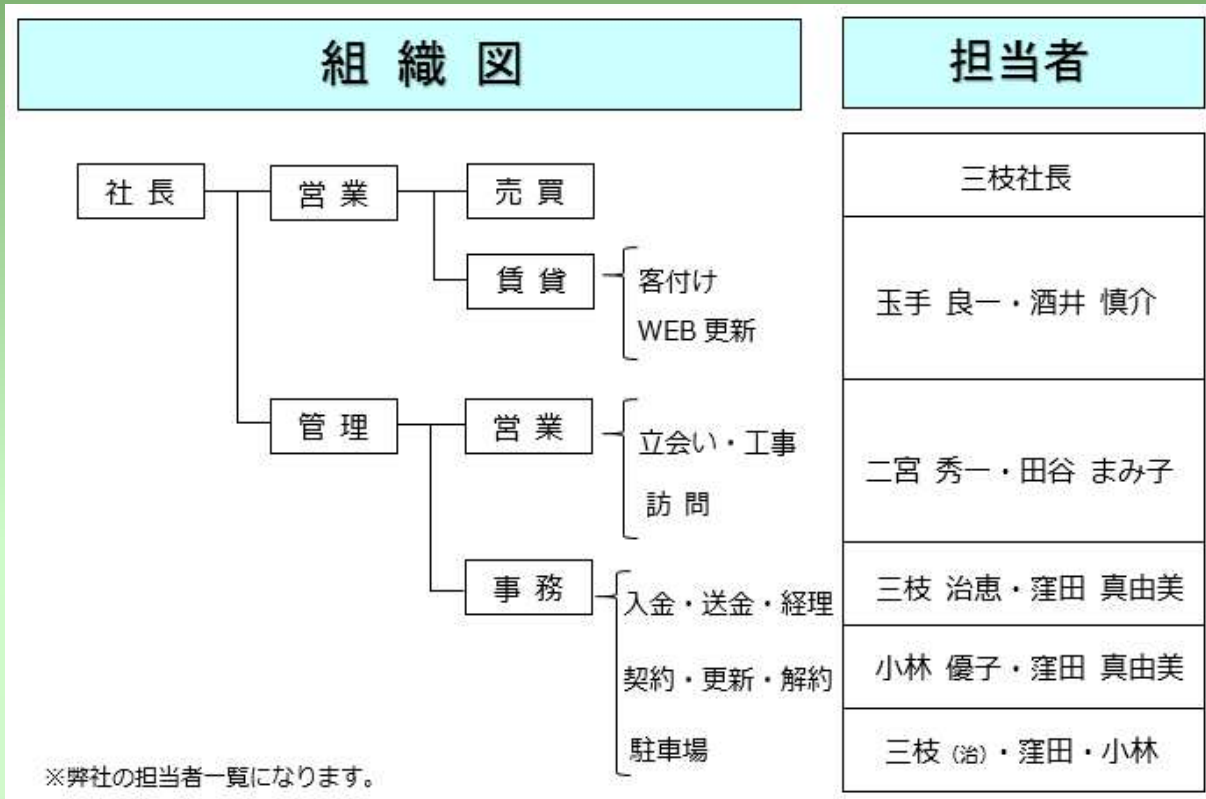
細かいところを挙げるとキリがありませんが、今の時期はこのようなところから、今一度物件を見直してみてください。もし、上記のようなポイントが見つければ、早期に対策をうち、入居シーズンを万全の状態を迎えることができます。少しでも気になる箇所があれば、弊社にご相談いただければ、すぐに診断やお見積もりをすることも可能です。費用が気になるオーナー様の場合は、屋根の防水工事など、火災保険を適用して補修したり、借入を活用し、手持ち資金を減らさない対策ができる場合もあります。今なら、確定申告にも間に合う時期です。特に、今後5年、10年、安定した賃貸経営を続けたいオーナー様には、入居シーズンに入る前に、早めの対応をする事をおススメします！

# 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！