

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい



# 35

VOL

鴨居：小原邸

### ☆今月の注目ポイント☆

2021年賃貸業界の時流変化を踏まえた  
賃貸オーナー様の取り組みとは？

### ★今月の特集★

特集 1 代表挨拶

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



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。

残寒の候、皆様風邪など召されずにお過ごしでしょうか。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。

▼「by My home」  
令和3年1月1日

さて、新年早々に再発令された緊急事態宣言が今月初めに1ヶ月の延長が決定されました。人の動きが制限され社会が委縮するなか、まるで毎年恒例の春の「繁忙期」に合わせるかのように政府発表されております。

私も自粛中のゴルフですが、初打ちは何時になるのかなあ～（ノ`）ｼｼｯ…）

空室！！ ご安心ください！！

今年1月の実績を例年と比較したところ「物件問合せ件数」、「来客数」、「現地案内数」、「成約数」、については例年通りでした。

2月に入っても（2月11日現在）同じような傾向で推移しています。

なお、売買案件については、新築一戸建住宅が特に売れております。建売販売業者さんから時々依頼をいただくのですが、12月下旬より販売した現場は、建物を建設する前に売ってしまう状況です。

また、土地や売りアパート、一棟マンションなどの収益物件の需要も多く、コロナによる影響が今のところ少ないと思います。

しかしながら、コロナにより日本経済全体が低迷する中で、今後なんらかの影響が心配されます。

2月と言えば「確定申告」ですね。

皆様におかれましては、準備に余念がない時期です。

弊社から送付しております収支表等、ご質問等ございましたらお気軽にお問い合わせください。

成約に向けて頑張っ参ります。 今後とも、よろしくお願い申し上げます。

厳しい寒暖差が続きます。いまだコロナも安心できません。くれぐれもご自愛ください。



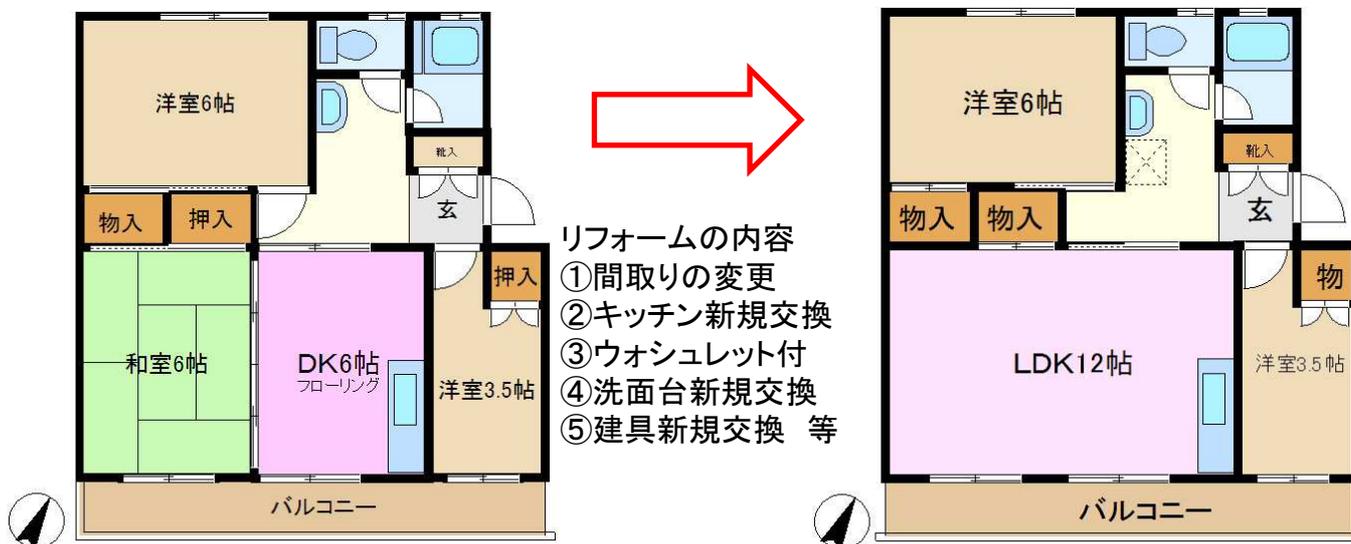
(有)三枝商事  
代表 三枝 信之



## 賃貸営業部・賃貸管理部か

人気の間取りとリフォーム内容をご提案させていただきます。

下記の物件は実際にある弊社で募集させていただいている物件です。現在リフォーム中ですが既に申込みが入っております。リビングが大きい物件が最近の傾向としましては人気があります。



リフォーム代 約100万円(お部屋の間取りや状況によって金額は前後致します。)

# 今からまだ間に合う繁忙期で物件を決めるための対策

## ①ゼロ賃貸の募集



三枝商事の  
新賃貸プラン

**ZERO**  
チンタイ

初期費用  
印付手数料  
保証料・家賃保証  
礼金・礼金  
一切不要

ここ1～2年、入居希望者のニーズが“大きく変化”しています。  
これまでのような募集条件では、問合せさえ取れなくなっています。

そんな中で、いま一番決まりやすいのは、「**入居時費用のかからない物件**」です。

これまでは、一部の管理オーナーの物件で、先行して「**入居時費用ゼロキャンペーン**」を実施してまいりましたが、**とても人気の高い物件**となっております。

弊社で管理を頂いているオーナーだけに限定してご案内をいたしますが、ご興味のある方はぜひお問合せください。

お問い合わせは→TEL:045-931-1729

### 2.「ZEROチンタイ」って？

【実施期間】 ご参加いただき次第すぐスタートいたします。

【内 容】 通常契約との比較

賃料5万円の場合			ZEROチンタイ	
	通常契約	キャンペーン 参加物件なら		
初月日割賃料	約25,000 円	→	初月日割賃料	約25,000 円
翌月賃料	50,000 円		翌月賃料	50,000 円
敷金	100,000 円		敷金	0 円
礼金	50,000 円		礼金	0 円
火災保険料	20,000 円		火災保険料	0 円
家賃保証料	30,000 円		家賃保証料	0 円
仲介手数料	52,500 円		仲介手数料	0 円
合計	247,500 円	初月費用が 約17万円もお得！	合計	75,000 円

【広告方法】 店頭、当社ホームページ、各種物件ポータルサイト、情報誌ほか

## ②フリーレント



## ③AD+1か月

⇒**だいぶ決まりやすくなります、、！**

## ④ペット可能物件化



## ⑤外国籍入居 高齢者入居

1. 築年数の古い物件に抵抗がなく決まりやすくなる。リノベーション費用が抑えられる。現状で貸せる場合もある。
2. 土地勘、街に関する偏見がない、駅から離れている、日本人が好まない街でも借りる場合もある。立地的に不利な物件を対象にできる。
3. 家賃のかさむ貸しにくい広めの物件を複数人員での入居にて家賃総額を保てる。ワンルームに2名以上の入居の事例もある。共益費を多く収受する。
4. 同郷での友人知人後輩への紹介が圧倒的に多くなる。
5. 夏季採用の学校、企業があるため、9月1日に新学期、新年度が始まり、7～8月に住まい探しをする場合もある。



賃貸管理部  
二宮秀一

## 2021年 賃貸業界の時流変化を踏まえた 賃貸オーナー様の取り組みとは？

2020年はコロナの一年といっても過言ではありませんでした。人の移動や人が集まる機会が減少したことで、それに伴う消費は低下し続けています。これが今回のコロナ禍に伴う不況がリーマンショックを超えて、戦後最大の経済危機と叫ばれる主因です。ただし、新しいコミュニケーションの方法や働き方、消費の形が大きく変わりつつあるのも事実です。今回のコロナ禍を受け、新たな常態（ニューノーマル）が生みだされ、未来が早まっていくようにも感じられます。実際に、賃貸オーナー様の視点で2021年に何を取り組むべきか、注力事項を見ていきましょう。

### ①不況に伴う入居者ターゲットの変化への対応

新型コロナウイルスによる影響から、法人、外国人、学生、短期賃貸などの一時賃貸ターゲットのニーズが減少しています。さらに、不況の影響を受けやすい生活困窮者、生活保護者、母子家庭など一般賃貸低所得者層、社会的弱者は今後増加が見込まれるため対応が急務になります。家賃相場が下がってきているエリアも出てきていますので、この繁忙期は家賃や募集条件の見直ししなければいけない事も予測されます。

### ②マクロ環境に伴う入居者ターゲットの変化への対応

日本国内の人口減少・高齢化社会に向けて高齢者賃貸層の増加が見込まれます。高齢者賃貸は、アクティブ一般賃貸層と、社会的弱者層の二極化はありますが、対応が求められます。また生活保護者・失業者などの需要で、今まで決まらなかった物件が、逆に決まりやすくなっているという事例も出てきています。既存の空室は、こういった層をターゲットにして、募集をするのかを想定した上での物件づくりが求められます。

### ③2021年は失業率のピークが訪れる！？

リーマンショック時を参考にすると、今後失業率が上昇するまでに、タイムラグがあることが予測されます。リーマンショック前後の日本の失業率は、米国でのサブプライムローン問題が起きた2007年末から2008年上期にかけては3%台付近と低い水準でしたが、世界金融危機が顕在化した2008年9月頃から徐々に悪化します。戦後最悪と言われる失業率5.5%の水準に達したのは、世界金融危機から約10ヵ月後の2009年7月。それから翌年の2010年まで、約1年半に渡って失業率は5%前後で推移しました。感染拡大が本格化し、株価が1万6,000円台まで暴落したのは2020年3月。タイムラグが10ヵ月だとすると、失業率がピークに達するのは2021年1月頃です。ピークから約1年半は失業率が高止まっていく想定からすると、2022年上期までは厳しい状況が続くと考えられます。

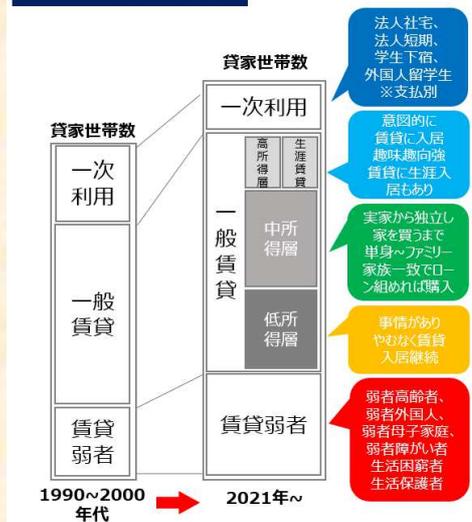
### ④「家賃滞納リスク」に対して取るべき対応

高まる失業率に対して賃貸オーナー様が取れる事前対策に、入居者への積極的な情報提供があります。失業しても各種支援制度を利用すれば、当面の生活資金を確保したり（緊急小口資金や総合支援資金など）、家賃の負担を抑える（住居確保給付金）事ができます。このような有益な情報を入居者へ事前にお知らせする、あるいは賃料滞納が発生したときにスピーディーにサポートすれば、家賃滞納リスクを回避しやすくなります。ただしこのような対策を講じても、家賃滞納リスクをゼロにできるわけではありません。完全なリスクヘッジをするなら、家賃保証サービスの利用が最も有効です。これまで利用したことなかったオーナー様は、これを機に検討してみてもはいかがでしょうか。家賃滞納が発生してからでは、取れる対策は限られてしまいます。

新型コロナウイルスにより外部環境、内部環境ともに、大きな転換点であることに疑いはありません。ただし、その事実をネガティブに捉えるのではなく、新しい時代の賃貸経営を学ぶ機会と認識するべきです。リスク回避を行う環境を整えつつも、家賃収入を維持拡大できる方法論を、真剣に考えるタイミングがきていると言えるでしょう。

2021年こそ、新常態“令和ニューノーマル”に進化するターニングポイントの年とできるよう、引き続き皆様のサポートをさせて頂ければと思っています。何か心配事がありましたら、ご相談頂ければ幸いです。

### 賃貸入居者層の変化



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

## 入居者に対する自殺などの 心理的瑕疵の告知義務について

年が明けて新しい賃貸借契約を締結する機会の多い時期です。ここで、所有物件で自殺や事故などが発生した場合に、新しい入居者と賃貸借契約を締結する際に告知すべき義務があるか、いわゆる「心理的瑕疵の告知義務」のについて、確認しましょう。

### 《現状では「明確なルールがない」というのが答え》

まず、自殺や事故、事件が発生した場合、そのことをどこまで告知しなければならないか、という告知義務については、「明確なルールがない」というのが現状です。ですが、大まかであっても裁判例の傾向を知っておくことは重要です。今回は、その中でも「賃貸」に関する自殺等の心理的瑕疵についての告知義務について確認しましょう。

### 《知っておきたい5つのポイント》

- ①賃貸物件の一室で自殺があった場合、次の入居者に告知義務はあるか？  
→ 一般的には告知義務があるといえます。
- ②自殺があった部屋で、一度、入居者が入って退去した後、次に借りようとする入居者に対して告知義務があるか。  
→ 告知義務はない、とする裁判例が散見されます。もちろん、ごく短期に賃貸するなどの脱法的な行為では、告知義務を免れることはできないと考えられます。
- ③では何年程度経てば、自殺等の告知義務はなくなるのか。  
→ 一般的に何年ということはいえませんが、都市部のワンルームマンションの自殺のケースで「2年程度」という裁判例があり、参考とされます。
- ④隣室での自殺について告知義務はあるかどうか。301号室で自殺があったことについて、隣室の302号室を賃貸の際に告知義務があるか。  
→ 一般的には自殺のあった居室の隣室等については告知義務はないと考えられます。
- ⑤自然死の場合には告知義務違反があるか？  
→ 自然死については、通常、告知義務はないと考えられます。

### 《おわりに》

以上のとおりですが、誤解のないように再度、お伝えすると心理的瑕疵の告知義務について明確なルールはありません。裁判例上の傾向は上記のとおりであっても、知らずに入居して、後に自殺等の事実を知ったことがクレームとなり、トラブルとなるケースは少なくないようで、私のところにも毎月のようにご相談があります。

入居者との間でこのようなトラブルとなることそれ自体を避けるべきものであることを認識し、賃貸経営を進めていきましょう。

なお、この心理的瑕疵の告知に関する問題については、国土交通省において、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」が開かれ、心理的瑕疵に係る適切な告知、取扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討が行われています。また最新情報が入り次第ご紹介したいと思います。

※なお、これらは自殺があった物件の所有者から、賃借人の相続人や連帯保証人に対する裁判の判決の中で、損害賠償の範囲を限定する判断理由として告知義務が否定されていることが多く、告知義務そのものの有無が争われたばかりではないことに注意が必要です。

#### 【参考文献】

※RETIO.2011. 7 No.82 心理的瑕疵についての裁判例について

※RETIO.2019.1 No.112 続・心理的瑕疵についての裁判例について



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④】

先月から引き続き、贈与税について解説いたします。今回は税制優遇制度について、具体的な相談事例も交えてご紹介して参ります。

#### 【家を買うときの贈与税の税制優遇】

自宅を買うときの税制の優遇は、住宅ローン控除や売却時の譲渡益特別控除などが知られてます。前回のおしどり贈与もその一つでしたが、今回は親から子に住宅資金を贈与されるケースです。こちらは非常に優遇されており使い勝手もいいものですが、使い方や要件、手続きに気をつけまないと、多額の課税を受けてしまいますので注意が必要です。

#### 【直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税について】

この制度は、直系尊属、つまり自分の両親や祖父母から、自宅として利用する住宅の新築、中古取得、増改築のための金銭を取得した場合は、贈与税を非課税とするものです。相続時に持ち戻して相続税が課税されることもありません。事前の届出は不要ですが、贈与の翌年の3月15日までに贈与税の申告と詳細な添付資料が必要です。

#### 【メリット・デメリットについて】

メリットは、令和3年までの取得ですと省エネ等住宅の場合で暦年贈与とあわせて1,310万円（それ以外の住宅は810万円）まで贈与することができます。また、暦年贈与についても継続が可能となります。デメリットは、住宅の条件、所得制限があり適用要件が細かいため正確に確認すること、そして確定申告が必要です。また、贈与時と住宅竣工時が年をまたぐ場合や贈与された資金が別の用途に利用されたりしますと適用できない場合もあるため慎重な対応が求められます。



国税庁  
タックスアンサーの解説

#### 【相談事例】

Q.オーナーさんから、「長男が自宅を建てるようだが、一部資金を出してやることになりました。贈与税のかからない方法はありますか？」と相談がありました。

A.住宅の種類によりますが、700万円から1,200万円までの間で贈与される場合は非課税となりますよ。ただし、ご長男の年齢が20歳以上、所得が2,000万円以下であり、今年中に資金を贈与して、遅くとも翌年の3月15日までに居住するなどの細かい確認が必要ですので、必ず税理士や税務署にご確認くださいね。

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



2021年を迎え、確定申告の時期が近づいてきています。賃貸経営では、いかにご自身の物件の収入を高めたり支出を抑えるか、というのもとても大事なポイントですが、同時にいかに経営上の工夫で節税をはかり、手残りを増やすか、ということも大事なポイントになってきます。今回は、賃貸経営をするうえで知っておきたい基礎対策として、『5棟10室基準』に触れたいと思います。

## 確定申告を有利に進めよう！事業的規模と業務的規模

不動産を所有されているオーナー様、皆様に必ず必要になる確定申告。そもそも所得税は所得額に応じて5%～45%の税率がかかる累進課税制度に代表されるように、稼ぎが増えるほど税金が多くなるようにできています。ですが、不動産所得に関しては、実は不動産を多く所有されている方が税制上有利になっています。『事業的規模』と『業務的規模』という区分をご存知でしょうか？

### 事業的規模【5棟10室基準】の判定基準

- ・建物：貸間、賃貸住宅については、貸与できる独立した室数がおおむね10住戸以上。独立家屋については、おおむね5棟以上であること
- ・土地：土地の貸付件数が5で貸室1相当

左に記載した基準を満たしている場合、『事業的規模』とみなされることとなります。土地の場合は、駐車場の貸付件数が50件以上だと事業的規模に該当するといった形です。

### ■ 事業的規模と業務的規模の違い ■

	事業的規模	業務的規模
①不動産の除去等損失	全額必要経費算入	不動産所得の金額を限度に必要経費算入 (限度超過額は必要経費算入付加)
②事業専従者控除 (青色事業専従者給与)	必要経費算入	必要経費算入付加
③延納による利子税	必要経費算入	必要経費算入付加
④青色申告特別控除	65万円	10万円

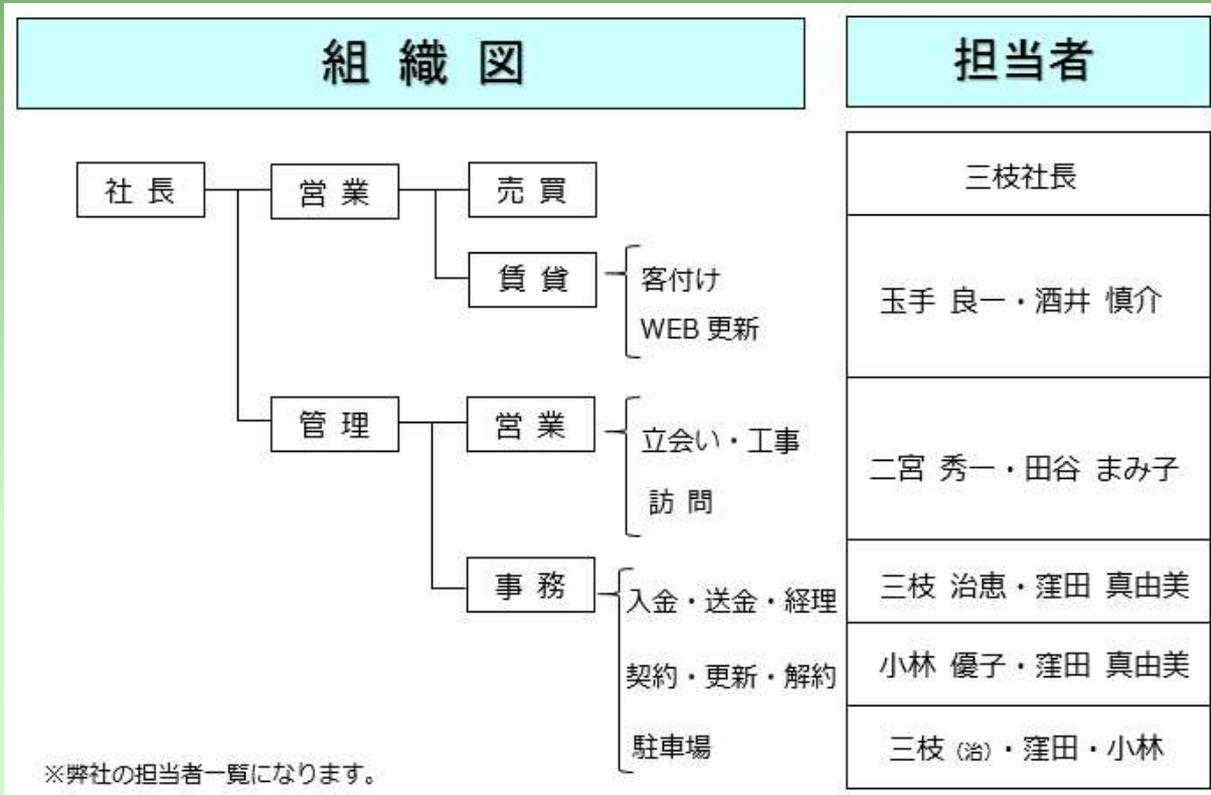
事業的規模と業務的規模の税制面での違いをまとめてみました。大きなところでは、事業的規模になると青色事業専従者や白色事業専従者という、自分の家族に給与を支払うことができるようになり、世帯での手取りを増やすことができます。賃貸経営、家族の将来設計の方法の一つとして、ぜひ参考にしてみてください。

# 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 Yoshikazu



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



佐藤 輝志  
Sato Terushi  
研修中

## ●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！