

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい

37

VOL



☆今月の注目ポイント☆  
2021年アフターコロナを見据えて  
不動産投資ローンの動向

## ★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

桜花爛漫の好季を迎えましたが、皆様お健やかに過ごしのこととお喜び申し上げます。  
平素は格別のご愛顧にあずかり、厚くお礼申し上げます。

さて、再発令された緊急事態宣言も解除されましたが、最初の緊急事態宣言が発令されたのが昨年4月7日です。マスク着用、不要不急の外出の禁止等、なんと1年経っても何も変わっていません。  
いや、緊急事態宣言解除後のコロナ患者さんの総数を比較すると1回目の解除後には全国で20人前後まで減少していましたが、今回の1都3県の緊急事態宣言が解除された3月21日は、1000人を超えていました。  
そして、4月7日現在、全国で3451人の感染者が報告されております。

ところで、今は第何波だかご存知でしょうか、、、第3波が終わったそうです。よって、次は第4波ですが、今までよりさらに高い波になって押し寄せてくるのが想定されます。  
一刻も早いワクチン接種が必要ですが、その後の動向も安心とは言い切れませんので、何をしてもコロナとの共存を模索した賃貸経営、相続対策等が必要になると思います。

今月のトピックスではコロナ禍による「賃貸仲介のデジタル化」、賃貸管理コーナーでは、「アフターコロナを見据えて 不動産投資ローンの動向」を取り上げてみましたので一読いただければ幸いです。

3月も終わり今年も4分の1が駆け抜けていきました、、、、  
時節柄、くれぐれもご自愛のほどお祈りいたします。  
何よりも皆様のご健康をお祈りいたします。

▼「山崎パン工場横の  
江川せせらぎ緑道にて」  
令和3年3月28日



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

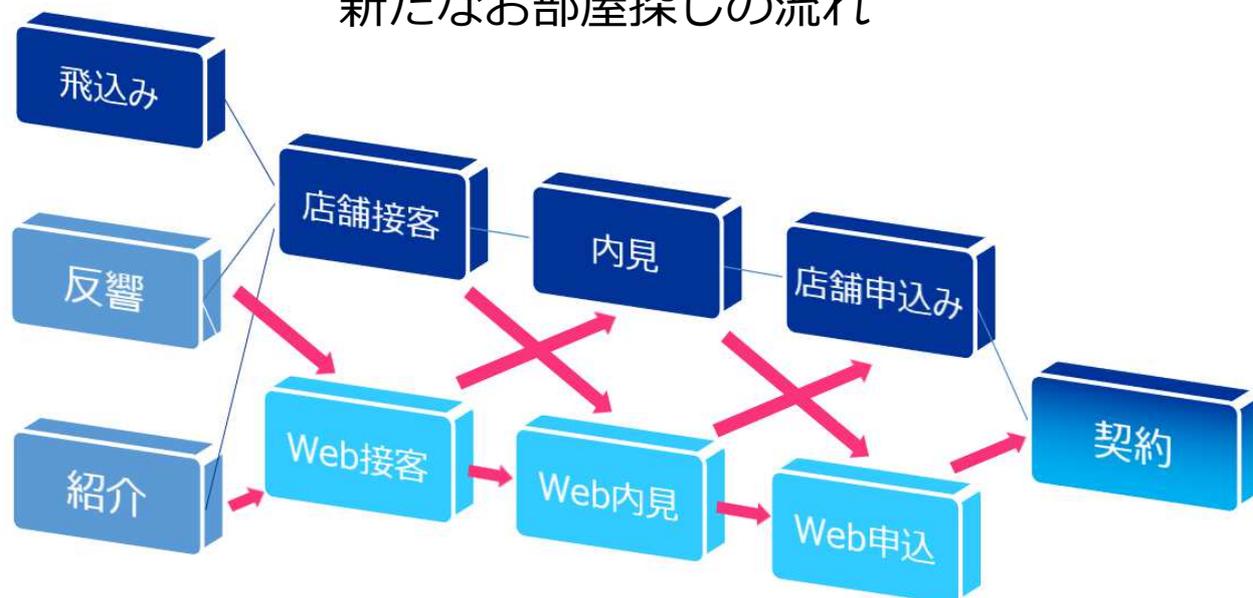


## 賃貸仲介のデジタル化

今回は、新型コロナウイルスの影響によって変化しつつある賃貸仲介営業のデジタル化についてご紹介いたします。

賃貸経営オーナーの皆様が空室対策と同じくらい関心がある「客付け」方法が徐々に変化しております。以前は、お部屋探しのお客様が仲介店舗に来店し、条件に合ったお部屋を探すケースがほとんどでした。しかし、人と対面するリスクを避けたいお客様が増えており、物件情報もネットに溢れているため、「非対面」でのお部屋ニーズが高まってきております。そこで、新たな客付けスタイルを公開いたします。

### 新たなお部屋探しの流れ



# 賃貸仲介のデジタル化

## Webでの接客

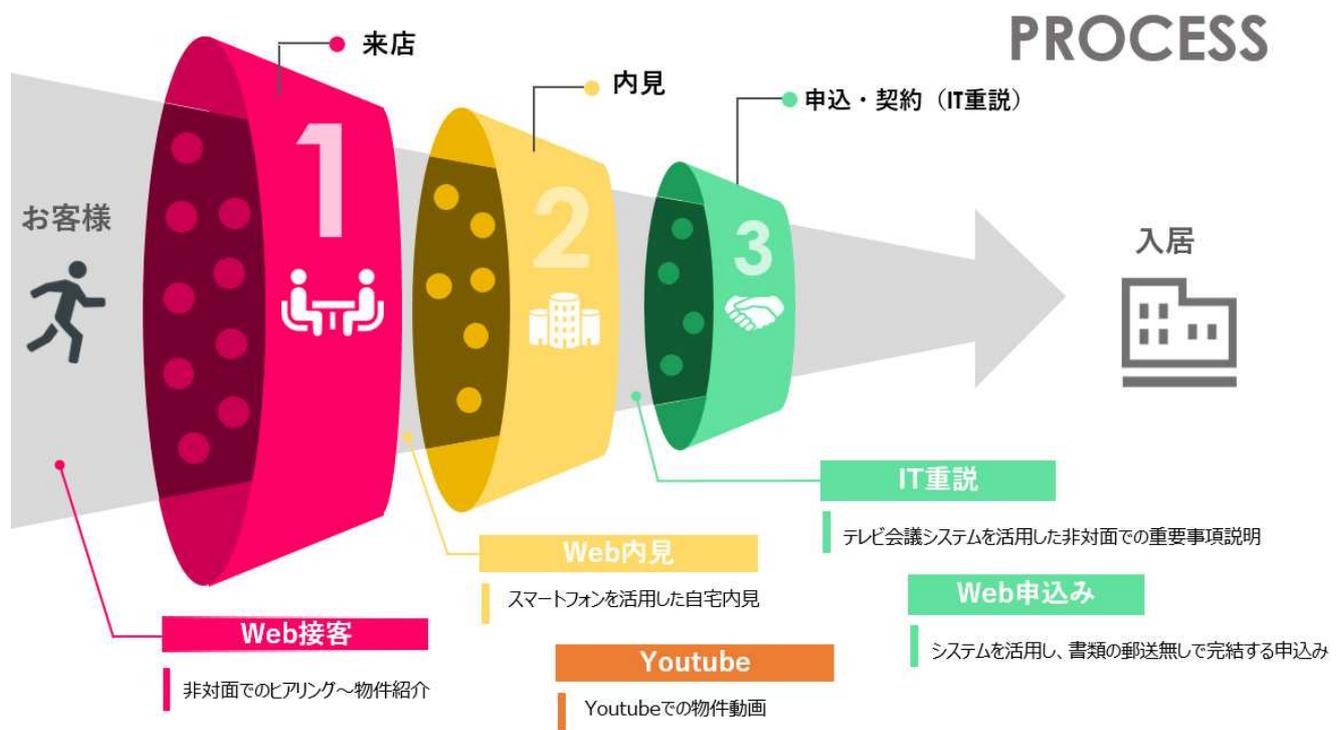
今までお部屋探しのお客様には、来店して頂いてましたが、ネットに繋ぎオンライン上で理想のお部屋探しをお手伝いする事が可能になりつつあります。

## Webでの内見

そして、内見も営業担当が代わりに物件に行き、物件の内部を撮影することで遠隔地にいるお客様も物件を把握することができます。テレビ中継のようなイメージです。

## Webでの契約

申し込みや契約に必要な重要事項説明もネット上でやり取りすることができつつあります。



Web内見の画像



Web内見中の営業担当





賃貸管理部  
二宮秀一

# 2021年 アフターコロナを見据えて 不動産投資ローンの動向

2021年3月初旬、緊急事態宣言もほぼ全国的に終わりに近づき始めたかに見えましたが、4月初旬、関西方面で新たな種類の変異ウイルスが広がりを見せ、「爆発的な感染拡大」と「変異株の感染者の著しい増加」の懸念が強まっています。コロナ禍では、賃貸物件の新築や、収益物件売買など、例年になく落ち着いた現状でした。しかし、いよいよアフターコロナに向けて、建築も売買も、少しずつ動きが出てくるように感じます。そこで、賃貸物件の建築・売買に最も重要なポイントになる、不動産投資ローンの動向について整理したいと思います。

### ①金融機関の事情変化

コロナ禍において、不動産関連の融資に限らず、各業種の事業者・個人事業主が経営難に陥り、金融機関に寄せられる融資相談が急増していました。条件が揃えば、無利子で借りられる緊急融資もあり、金融機関も、多忙を極めていました。

また金融機関は、リモートワーク（在宅勤務）を取り入れ、出社している人数が制限されている所も多くありました。限られた人員のため、緊急性の高い融資相談に充当するため、新規の不動産融資を受け付ける余裕がないというのが実情でした。そのため、通常より融資審査に時間がかかるという側面もありました。

しかし、2021年に入りその状態も落ち着き始め、株取引をはじめとする、投資熱が上がってきています。金融機関としても、高額な不動産投資ローンに関しても積極的に取り組もうとする姿勢が見え始め、様相は変わってきていると感じられます。

### ②融資条件の動向

現状、金融機関の貸し出し条件が厳しくなったという動向は見られていません。金利についても、コロナ前とは大きな変化はなく、低金利時代である事は間違いありません。ただし、コロナ禍で、一部の賃貸物件における家賃収入の減少が見られたり、返済遅延などが起きている事も事実です。今後、金融機関としては、今まで以上に不動産投資ローンに関して門戸は広げていくが、貸出条件については、多少厳しくなると予想されます。所有物件の状態や属性、キャッシュフローなど、確実なシミュレーションを行って、金融機関と相対する必要があると思われます。

### ③金融機関との、こまめな情報共有

金融機関は、コロナ禍で抑えられた不動産投資ローンを、今まで以上に門戸を広げますが、その貸出条件は今までよりは多少厳しくする、つまり、より金融機関とはコミュニケーションを多くとり、情報共有を進めて行く必要があります。金融機関も、まだまだ予断を許さず、返済状況や、家賃動向なども注意を持って観察していくと思われます。

不動産投資を本格的に行う方向性の方は、意欲があり、より良い物件を探しています。頭金や資産の準備があるという情報を、常に金融機関に提供していく事が大事です。金融機関も、より良い条件の方がいれば、不動産投資ローンを進めていく意向はあります。

過去金融機関による不正融資、また新型コロナウイルスによる影響を受け、近年不動産投資ローンは大きく変化してきています。しかしどのような動向が見られるのかを把握し、それに対する適切な対策を取ることができれば、むしろ上手に融資を受けることは可能です。

このような不安定な時期だからこそ、改めて不動産投資を進めようとお考えのオーナー様も多いと思われます。しっかりと対策ポイントを押さえ、不動産投資の成功率を高める工夫をすることが重要です。

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。



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

## 原状回復義務ガイドラインについての知っておきたいこと



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

今回は賃貸物件のオーナーであれば、必ず知っておきたい原状回復義務についてです。

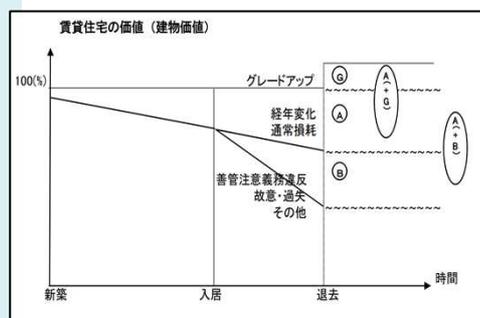
### 【事例】

ペット不可の物件を貸し出したところ、退去時に規約に反してペットを飼っており、柱への傷や、また入居者によるクロスへの落書きなどが見つかりました。

まず、基本的なルールを確認しましょう。基本的には、通常損耗、経年劣化によるものについては、家主の負担であり、入居者の故意過失によるものについては、入居者の負担です。この点は、2020年4月施行の改正民法で法律にも明記されました。

### （賃借人の原状回復義務）民法第六百二十一条

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。



国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より引用

この法律のルールだけではまだよくわからないので、原状回復については、皆さんご存じのとおり、国土交通省からより具体的な「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が示されています。実務的にはこちらのガイドラインが定着しているといつてよいでしょう。

大まかにいうと、原状回復ガイドラインでは、原状回復に伴う補修内容を

**A：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの（経年劣化や通常損耗による部分）**

**A（+G）：通常損耗による部分＋グレードアップ部分**

**B：賃借人の住まいの方、使い方次第で発生するもので、通常損耗とは言いえないもの**

**A（+B）：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるものであるが、その後の手入れ等の賃借人の管理が悪く、損耗が発生拡大したものと考えられるもの**

以上の4つに分けて、「A」「A（+G）」については、「家主負担」とし、「B」「A（+B）」については、「賃借人（入居者）の負担割合を検討」という内容です。

事例のような入居者による落書きなどは、入居者のすまい方によるものであり、通常損耗ではなく、入居者の故意過失によるものと判断されると思います。ペット禁止物件でペットを飼ったことにより、損耗が激しくなった場合についても同様です。ですので、落書きやペットを飼ったことによる傷などの原状回復費用は入居者の負担となります。

ですが、ここからが問題となります。具体的にどの程度の費用を入居者が負うのか、たとえば、クロスの落書きを消す費用を請求できるのか、クロスを新品に交換する費用が請求できるのか、ガイドラインでいう「賃借人（入居者）の負担割合を検討」という意味が問題となります。



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⑥】

春になりたくさんの種類の花が咲き始め、花粉症の方は大変時期になりました。さて、今回も贈与税についてよくある怖い事例の第2弾、「建物を子の資金でリフォームする」ケースを解説いたします。

#### 【建物の名義と資金の出どころ】

親御さんがお子さんと同居されている場合に、二世帯住宅に建て替えたい、大規模な増築やリフォームをされたい、といったご相談を受けることがあると思います。その際、ローン資金などを含めた資金の拠出については悩まされることが多く、FP関連の知識も必要となることもあります。特に、お子さんの相続税対策なども踏まえると、さらにアドバイスは難しくなり、お父様の土地にお子さんが家を建てるケースや資金贈与を行うようなケースは、ご家族の将来設計も見越した提案が求められてきます。そのことから、資金の出どころや相続税の小規模宅地評価減特例も考慮しておきたいところです。

#### 【親の建物を子の資金でリフォームするのは危ない！？】

先祖代々のご実家に親子で同居しているような場合に、リフォーム代をお子さんが負担したいといったご相談があります。この場合は、工夫して実行しないと、お子さんから建物所有者の親にリフォーム資金の贈与がなされたとみなされることとなります。このことは割と知られておらず、気の利いたリフォーム会社さんは教えてくれたりしますが、知らないままの方も多いです。増築を含んだ大規模なものになると、多額の支出となりますから、贈与税も高くなりますので注意が必要なところです。

#### 【贈与税の課税を回避するためには】

「内輪のリフォームだから税務署にバレないのではないですか？」といったご質問も受けますが、税務訴訟で負けている裁判例もあり、登記などの手続きを行うものは、謄本がアップデートされることになるので、きちんと対応しておいた方が良いでしょう。贈与税を避けるために、正当な方法が2つを上げられるので下記に御紹介致します。



- ① 事前に建物を贈与などで名義を変更しておく方法
- ② リフォームした金額を考慮して建物名義を共有持分にする方法

こちらの方法で対処されていけば、贈与税課税を問われることはありませんので、事前にしっかりと準備しておきたいところです。今回も怖い贈与税のお話でした。ご参考になりましたら幸いです。



#### 【参考】国税庁 タックスアンサー

#### No.4557 親名義の建物に子供が増築したとき

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

### 「将来を見据えて・・・覚えておきたい、立ち退きの基礎知識」



ご自身の賃貸経営の5年後、10年後は、どうなっているでしょうか？コロナ禍での賃貸経営で多くのオーナー様から、多岐にわたるご相談が増えています。その中でも、将来の建て替えや、取り壊しを考えた、『現入居者様の立ち退き』の相談が増えてきています。今回は、覚えておきたい立ち退きの基礎知識についてお伝えします。

### 立ち退きは難しい？覚えておきたい基礎知識

まず、本通信でもかつて取り上げましたが、『立ち退きは難しい』ということ念頭に置いておきましょう。なぜ難しいかといいますと、一般の賃貸借契約では基本的に入居者にとって有利な契約になっているからです。入居者にとってみれば、いきなり退去させられるのは、生活にかかわりリスクが高いため、退去させるには『**退去させるための正当事由**』が必要になります。そして正当な事由がない場合はオーナー様が退去を命じても、原則、入居者は従う必要がありません。

もちろんオーナー様が入居者に相談、通知などを通して、従ってもらえる場合は退去完了になります。実際には、そううまく進まないケースが多いことは想像ができません。



~~重滞納  
契約違反~~

~~取り壊し  
建替え~~

### どんな備えが必要？立ち退き交渉のポイント

実際には、立ち退きを『どんな理由で実施したいか？』によって、緊急度が変わってきます。

- ① 緊急性が高いもの：収益を上げる・老朽化対策のための建て替え、売却、他
- ② 緊急性が低いもの：将来駐車場で使いたい・数年後に子供の自宅を建てたい

入居者の認知

交渉

承諾

緊急性が高い（オーナー様の利益に直結する）立ち退きに関しては、話が拗れてしまうと損失に繋がるケースも出てきます。そのことから、立ち退きを『確実に実施する』ことが重要です。

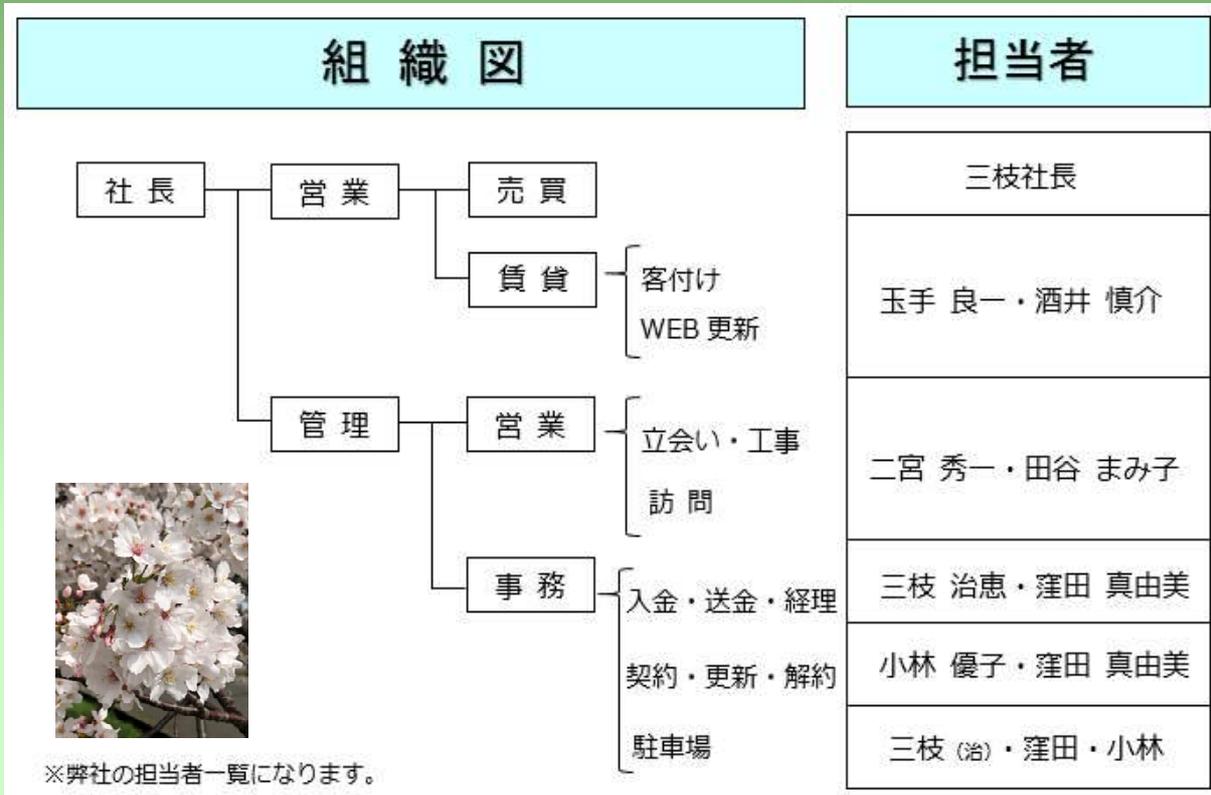
入居者が退去するまでのプロセスは上記のような流れですが、伝え方一つとっても、引っ越し代程度で納得いただけるか、弁護士費用なども含め家賃の10～20か月程度かかるか、足元を見られ費用面などの交渉が悪化するケースも出てきます。オーナー様が前面に立ち、直接交渉することで入居者の心証が良くなるケースもあれば、逆に悪くなるケースもあります。まずは立ち退き目的とスケジュールを明確にし、その時期に合わせてスケジュールをたてましょう。また事前に引っ越し先等も想定しておいてあげることが重要です。

# 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 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

## ●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・佐藤

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！