透かしを削除する Wondershare PDFelement

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

VOL 38

☆今月の注目ポイント☆
コロナ禍で不動産投資の
エリア選びに大きな変化が・・・

★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

㈲三枝商事 検索

発行：㈲三枝商事

透かしを削除する Wondershare PDFelement

お世話になります

八十八夜も過ぎ、夏の訪れを感じるころとなりました。
皆様におかれましては、コロナもものともせずお健やかにお過ごしのことと存じます。
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、このところはコロナの話題ばかりになってしまいますが、緊急事態宣言が解除され、ひと時の開放感がありましたが、現在横浜市につきましては、「まん延防止等重点措置」が実施され、東京都におきましては、再び「緊急事態宣言」が発令されております。
実施先が国か県により名称が違うことは理解しても具体的な対策の相違点までわかっている方がどの位いるのでしょうか、、、、
昨年のコロナとは違い今は変異ウイルスが主流、重症化リスクも高くなっており、現在のワクチンに対しての効果など未知数です。
何れにせよ、自分自身の行動が、自分を守ることにつながると思います。

５月と言えばＧＷですが、弊社の休暇は毎年定休日を挟んで３連日と決まっておりましたが、コロナ対策も含め５月２日～５月５日までの４連休とさせていただきました。
私も含め社員一同、休養十分です。不動産の「繁忙期」は過ぎましたが、たくさんのお部屋を決めたいと思っております！

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。

▼「by Ｍｙ home」
令和3年４月下旬　撮影

㈲三枝商事
代表　三枝　信之

設備の不具合が発生するとどうなる？

4月20日より、神奈川県を対象とした「まん延防止等重点措置」が実施され、
4月25日より、4都府県にて「緊急事態宣言」が発令されました。

これにより入居者様は昨年同様に、自宅にいる時間が急増しております。
騒音やゴミ置き場に関する問題が既に起きてます。また、設備トラブルが発生するケースも増えてます。
そこで、賃貸経営をなさっているオーナー様には、改めて覚えておいて頂きたいことがございます。
2020年4月1日から施行された、
改正民法第611条（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）
に対応する必要があるということです。
この民法改正により、貸室・設備等の滅失によって、通常の居住ができなくなった場合、賃借人に責任がある場合を除き、賃料はその滅失部分の割合に応じて当然に減額されることになります。
従来は「減額請求できる」とされていましたが、改正民法では「減額される」となりました。
しかし、どの程度賃料が減額されるかについては、改正民法は明確な基準を定めていません。
今回は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成した
減額割合の目安となる「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」
をご紹介いたします。

透かしを削除する Wondershare PDFelement

設備の不具合が発生するとどうなる？

あくまでも目安の数字ですが、この機会にご確認よろしくお願いいたします。

賃室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

賃室設備に不具合が発生

↓ A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓ A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

■ ガイドラインの使用方法

・まず、A群のいずれかに該当するかを確認し、該当すればA群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出します。Aのいずれにも該当しない場合に、B群に該当するかを確認し、該当すればB群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出します。

・減額の算出方法は、日割り計算で行います。

＜計算例1　ガスが6日間使えなかった場合　月額賃料100,000円＞
月額賃料100,000円×賃料減額割合10%×(6日－免責日数3日)/月30日
＝1,000円の賃料減額（1日あたり約333円）

＜計算例2　エアコンが6日間作動しない場合　月額賃料100,000円＞
減額割合5,000円×(6日－免責日数3日)/月30日
＝500円の賃料減額（1日あたり約166円）

※免責日数とは、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指します。

■ 使用上の注意事項

・入居者の善管注意義務違反に基づく不具合は除きます。

・台風や震災等の天災で、貸主・借主の双方に責任が無い場合も賃料の減額が認められます。但し、電気・ガス・水・設備等の供給元の責めに帰すべき事由がある場合や全壊等により使用及び収益をすることが出来なくなった場合は、この限りではありません。

・あくまでも上記ガイドラインは、目安を示しているものであり、必ず使用しなくてはならないものではございません。

Wondershare PDFelement

透かしを削除する Wondershare PDFelement

賃貸管理コーナー

賃貸管理部
二宮秀一

コロナ禍で不動産投資のエリア選びに大きな変化が・・・

全国で、都市部から、地方・郊外への住み替え需要が増えています。コロナ禍で不動産市場にも、影響が出ていますが、不動産投資家にとっては投資エリアが変わってきたことを示しています。今回は、これらの時流をご紹介いたします。

【コロナ禍、人口が増え続けてきた東京都が転出超過に】

2020年9月、総務省統計局が発表したレポートに**「郊外への住み替えの動きが起きている可能性がある」**と記載され、大きな話題を呼んでいます。同省が発表している「住民基本台帳人口移動報告」によると、2020年9月に約7年ぶりに東京都の人口が転出超過となり、この傾向はその後も続いています。在宅勤務によって通勤が不要になり、都心に住む必要がなくなったので、住環境に優れて面積の広い住宅が安価で手に入る郊外に移り住む。そんな動きが起こりつつあるのでしょうか。大手不動産情報サイトでは、賃貸・売買において、2020年末、ページ閲覧数で前年同月比で東京23区外の伸びが顕著になっており、**特に自然が残り、住みやすい環境である、都市部から50～100km圏内**、新幹線や高速道路で繋がる郊外地が増えています。

【坪単価・家賃増！ 郊外で起きているコロナバブル？】

今、郊外で人気を集めている地域では、土地や家賃の価格上昇も見受けられるようになってきています。そういったエリアでは、中古戸建などをセカンドハウスとして買われる方も多く、1,000万円以下の物件が売れてきています。これらは、新型コロナウイルスによって都市部住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するため、都市の住居に加えた生活拠点を持つ**「二地域居住（デュアルライフ）」**が広まりつつあるからでしょう。

暮らしの在り方も、「セカンドハウス」としての暮らし方、週末や休日のみ郊外や地方の拠点に滞在する、一定期間その土地で生活するなど、その人の働き方や家族に合わせた暮らし方が柔軟に選べるようになった世の中の流れが、注目を浴びる要因にもなっています。また、セカンドハウスは買う・売る・借りる・貸す等、不動産活用が多様化した事によって、投資にも有効になってきています。

【価値変容はコロナ収束後に起こる】

こうしたことから郊外では大きな変化が起こっていますが、大きな懸念点もあります。それは在宅勤務が継続するかどうかです。正社員のテレワーク実施率は昨年度末より、緊急事態宣言再発令後では若干減少してきています。在宅勤務は大企業では導入が目立つ一方で、中小企業ではまだ定着していません。つまり、**在宅勤務の継続可否について会社の方針が決まらないうちに決断することはリスクが大きいと思われます。**また、会社が在宅勤務を継続する方針を固めても、子どもがこれまで通り通学する必要があるため、ファミリー世帯にとって新たな物件の購入は簡単ではありません。もう１つの懸念は、都市部に構えるマンションの需要が底堅いことです。近年の再開発によってマンションなどが次々と建てられ、周辺にはスーパーや、病院等のインフラが整備されたことで、自然環境など郊外ならではの要素を求めない限り、あえて郊外へ移住する必要性は薄れているのも事実です。今のところ、**コロナ禍でも大都市圏から郊外に多くの人が移り住むようにはなっていません。**それでも利便性や資産性が強調されていた住まいへのこれまでの価値観は、コロナ禍をきっかけに見直され、それぞれのライフスタイルに応じた多様性が進む余地はあるでしょう。人々が住まいのあり方を再考したことは間違いないです。不動産投資家は、これらの時流も読みながら、今後の投資判断を進めて行く必要があるでしょう。

Wondershare PDFelement

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

透かしを削除する Wondershare PDFelement

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

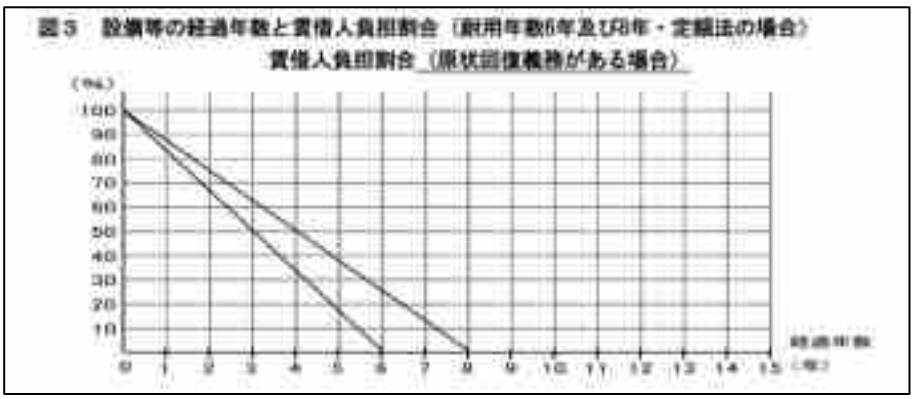
原状回復ガイドライン
～経年劣化の考え方について～

前回の記事で、賃貸物件のオーナーが知っておきたい原状回復義務として、入居者の責めに帰すべきものは入居者負担、自然損耗や経年劣化はオーナー負担という基本などを確認しました。

では、入居者によりクロスに落書きされたり、喫煙によるヤニによる変色があるケースを想定してみましょう。こちらは、ガイドラインでも、落書きはもちろん、喫煙等は、「通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多い」と説明されています。そのことから、入居者の責めに帰すべきものとして原状回復費用として請求できるのですが、ここで問題となるのは、その具体的な補修金額（原状回復費用の額）です。落書きやたばこのヤニでクロスが汚れたので「クロスの新品への交換費用全額を請求したい」と思うところですが、それは認められません。「経年劣化」という考え方があるからです。原状回復ガイドラインを確認してみましょう。

《原状回復ガイドラインからの抜粋》

（略）修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはならないと考えられる。なぜなら、Bの場合（注：通常の方法でない損傷の場合）であっても、経年変化・通常損耗は必ず前提になっており、経年変化・通常　損耗の分は、賃借人は賃料として支払ってきているところで、賃借人が明け渡し時に負担すべき費用にならないはずである。したがって、このような分まで賃借人が明け渡しに際して負担しなければならないとすると、経年変化・通常損耗の分が賃貸借契約期間中と明け渡し時とで二重に評価されることになるため、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くことになる。（略）
そこで、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である。



要するに、入居者に過失があっても、古いクロスを新品に交換する費用まで認めると、本来、経年劣化・通常損耗でオーナーが負担すべき費用（新しくする費用）が入居者の負担となり、合理性を欠くという内容です。

古いクロスであれば、その残存価値に応じて、入居者の負担額を変え、たとえば、1年程度なのにタバコのヤニ等がひどく全面張り替えとなった場合には、たとえば80%程度、3年程度であればよりクロスは経年劣化しているので、50%程度を入居者の負担と考えます。（クロスであれば6年を耐用年数と考えます。）

このように、原状回復請求において、入居者の責めに帰すべき事情に基づくから、といって新品への交換費用が認められるものではなく、ガイドラインでは「経年劣化」という考え方に基づき、契約年数が経っていればいるほど、入居者の負担額が減ることを確認しましょう。

透かしを削除する Wondershare PDFelement

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

【資産関連の税務情報～贈与税について⑦】

コロナ患者がまた増加傾向にあり、新しい変異株が出てきて外出が怖いですね。さて、今回も贈与税についてよくある怖い事例の第3弾、「その生命保険は贈与になりますよ！」のケースを解説いたします。

《生命保険の契約と保険料負担者について》

生命保険の契約の登場人物は、契約者（保険料負担者）、被保険者、保険金受取人の3者が出てきます。自分で加入する場合は、契約者と被保険者は同じになるので、わかりやすいですが保険金受取人と保険料負担者が別の方になると課税関係が複雑のため、死亡保険金の場合でも満期保険金の場合でも課税される対象の方や課税される税金の種類が変わってきます。

《生命保険金の課税関係はややこしいです》

生命保険の保険金に課税される税金は、相続税、所得税、贈与税のパターンがあり、次のように分類されます。

【相続税課税】
・契約者と被保険者が同じで、死亡保険金を受け取る場合

【所得税課税】
・契約者と受取人が同じで、被保険者の死亡保険金を受け取る場合
・契約者と受取人が同じで、被保険者の満期保険金を受け取る場合

【贈与税課税】
・契約者と被保険者と受取人がすべて異なり、死亡保険金を受け取る場合
・契約者と受取人が異なる場合に、満期保険金を受け取る場合

《保険料を贈与する生命保険契約は危ない！？》

お子さんやお孫さんが契約者で、かつ受取人の保険契約で、両親や祖父母が保険料相当額の資金を贈与するような場合に、お子さんなどの銀行口座へ両親などが資金を振込し保険料に充てるようなやり方もよくあるのですが、その贈与について、聞いてないなどの理由で、お子さんなどにもらう意思がないと判断されたり、贈与契約の実態が見えなかったりしますと、その振り込まれた金額は贈与として認められないことがあります。つまり、それらは相続が発生した際には贈与をおこなったものとはみなされず亡くなった方の資産として相続税が課税される可能性が出てくるのです。このような方法を実行されている場合は、再度検証をしておくとよいでしょう。くれぐれもご注意ください。

【参考】国税庁　タックスアンサー
No.4417　贈与税の対象となる生命保険金

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

透かしを削除する Wondershare PDFelement

不動産ソリューションコーナー

持続可能な賃貸経営を。SDGsを目指す賃貸経営

コロナ禍での入居繁忙期シーズンが終わりました。一息ついてオーナー様も余裕ができる時期ではないでしょうか？今回はこの時期だからこそ、皆様と一緒に今後の時流について考えていきたいと思います。

今回は2015年に国連で採択され、日本の政治・各企業でも取り組みが進む国際目標『SDGs』から賃貸経営への影響を考えます。

多くの企業が取り組むSDG s とは

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略で17の大きな目標と、それらを達成するための具体的な169のターゲットで構成されている国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標です。

左記に17の大きな目標をかかげています。経済や自然環境、社会の在り方など、これらの各項目にさらに10程度の詳細目標が設定されています。大事なポイントは、これから2030年に向けて、この目標に合わせ社会が動いている、ということです。

SDGsで変わる賃貸経営の未来

こういった取り組みに、賃貸オーナー様も事業家として、敏感に対応されている方もいらっしゃると思います。17の項目のうち、『1.貧困をなくそう』『3.すべての人に健康と福祉を』『5.ジェンダー平等と福祉を』『11.住み続けられるまちづくりを』『12.つくる責任つかう責任』『17.パートナーシップで目標を達成しよう』、といった項目は、オーナー様の賃貸経営に今後影響する項目になってくることが予想されます。

①入居者ターゲット：高齢化、所得の2極化、世帯の多様化（ジェンダー含め）、にどう対応していくのか？入居者との関係性をどう作っていくか？

②物件の老朽化：古くなってきた物件でどう住環境を守るのか？今・今後の入居者に合わせた物件づくり。住みやすい環境づくり。今の物件を維持するのか、建て替えるのか？

③パートナーシップ：変化の多い時代に一人の力で賃貸経営を成功させるのは難しい。入居者をはじめ、仲介会社・管理会社・リフォーム会社・建築会社・士業・行政・・・、地域の中でどうコミュニケーションを図り、パートナーシップを深めていくか？

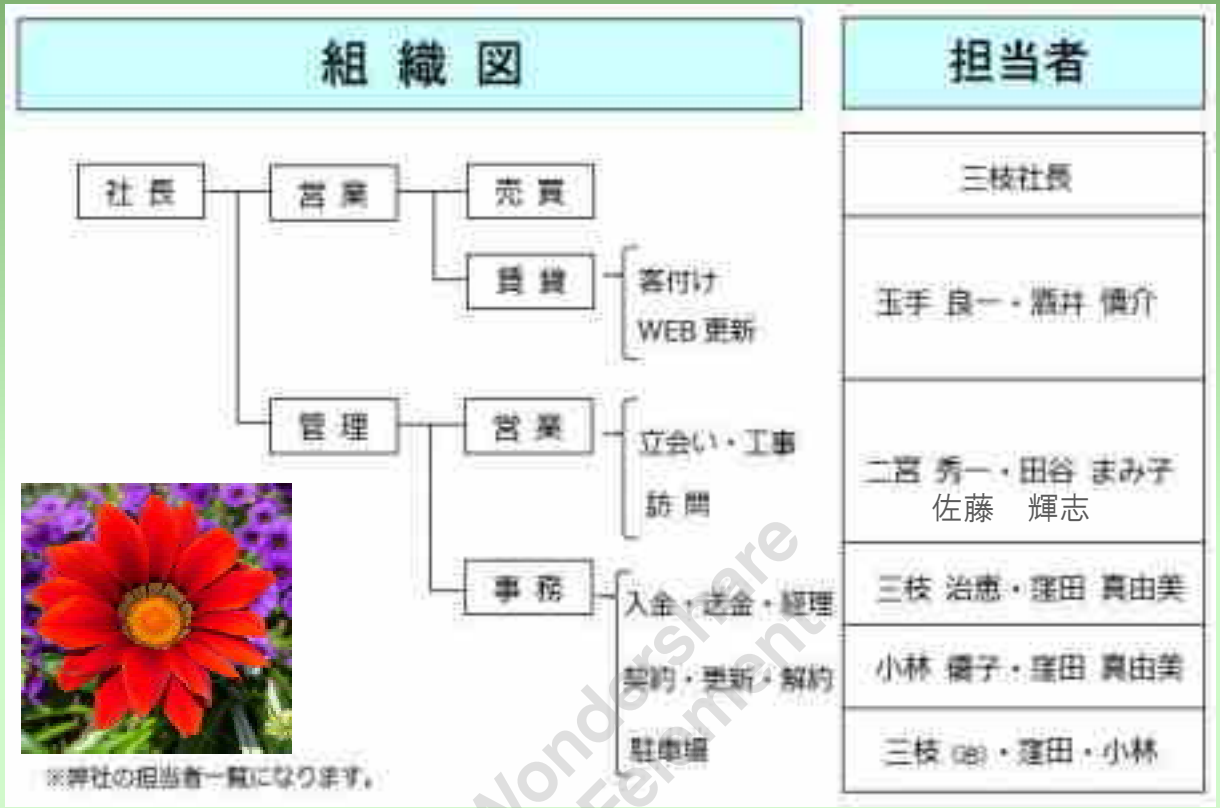
ここ20年の変化と同様に、時代に合わせて賃貸経営の在り方も変化しています。ぜひ、今後の経営の未来を考えるきっかけにしていただければと思います。

透かしを削除する Wondershare PDFelement

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。



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	玉手 良一	二宮 秀一	窪田 真由美	田谷 まみ子	小林 優子	酒井 慎介	佐藤 輝志
Saegusa Harue	Tamate Yoshikazu	Ninomiya Hidekazu	Kubota Mayumi	Taya Mamiko	Kobayashi Yuko	Sakai Shinsuke	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:三枝・二宮

TEL:045-931-1729　FAX:045-932-5529

㈲三枝商事 検索

お気軽にご相談ください！

発行：㈲三枝商事