

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふ れ あ い



41

VOL

☆今月の注目ポイント☆

デジタル改革関連法が成立！

賃貸借契約での押印撤廃・書面の電子化へ

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

★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

お世話になります

お世話になっております。

蒸し暑く、寝苦しい夜が続いておりますが、お障りなくお暮らしてでしょうか

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。

さて、酷暑の中、オリンピックも終盤戦(8月5日現在)を迎えておりますが、

コロナ禍での開催について日本中で賛否が分かれる中の開催となりましたが、いざ蓋を開けてみれば、自国開催という地の利もあり過去の大会に比べて日本選手の大躍進もあり、日本中が盛り上がっているように思えます。

コロナによる活動自粛もあり、なおさらオリンピック中継を見てしまいます。

特にライブ配信されているものはつつい熱くなって声まで出してしまうます。

本来なら現場で生観戦したいと思い、野球・サッカーそれにゴルフと、観戦の申込みをしましたでしたが全部にハズレてしまいガッカリしておりますが、無観客による開催が決まった時は、妙な気分でした！！

それにしても気になるのはコロナの新規感染者数です。オリンピック関係の報道にとらわれてしまいがちですが、閉幕後のお盆休みもあり感染拡大が心配です。

いつの日か誰もが、安心してスポーツ観戦をできる日が戻ってくることを祈ります。

皆様に8月号「ふれあいNo.41」が届くころは、夏のお疲れが出ころですので、どうぞお身体にはお気をつけて健やかに過ごしてくださいようお祈り申し上げます。

▼「by 道の駅どうし」
令和3年8月4日



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

今いる入居者を逃がさない！テナントリテンションのコツ

近年、空室対策と同じようにテナントリテンション（既存入居者に住んでもらう）という考え方が重要になってきております。

今回はコロナ禍で増えている入居者間トラブルと必要な対策についてお話いたします。

増えているトラブル①

騒音問題。新型コロナウイルス感染拡大の影響で、在宅の時間が増え、騒音の問題が増えています。

これまで日中は在宅では無かった層も在宅時間が増え、それが騒音問題に影響しております。

増えているトラブル②

ゴミ問題。自宅にいたことが増え、通常よりも2～3倍にゴミの量が増えています。

カラスなどにゴミが荒らされる問題も増えており、ゴミBOXの設置などが重要となっています。

増えているトラブル③

滞納給料の減額、離職などによって家賃を払えないという客層が増えております。

補助金などを活用し、なんとか家賃を払えているという客層も今後家賃を払えなくなる可能性があります。

今いる入居者を逃がさない！テナントリテンションのコツ

対策①設備導入以前もお伝えさせていただきましたが、下記のような設備を導入することも特効薬として有効です。

- 1位：全戸型インターネット無料（リモートワーク、授業増加、TV代替）
- 2位：宅配BOX（宅配業者に接せずに受け取ることが出来る）
- 3位：各部屋エアコン（夏・冬に向けて）
- 4位：ゴミBOX設置（居住率からごみ量が2～3倍、クレーム防止含）
- 5位：LED設置（現地に電球交換代高騰、クレーム防止含）



ゴミストッカー				
タイプ	物置タイプ	BOXタイプ	メッシュタイプ	網タイプ
容量	ゴミ袋約100～120	ゴミ袋約10～26	ゴミ袋約14～20	ゴミ袋約8～40
対応世帯数	50世帯以上	5～14世帯	7～12世帯	4～20世帯
価格帯	40～50万	20～30万	10～20万	5～10万

※価格は参考です。

高価
優良



価格
外観



安価
普通

Before



After



＜電気料金の比較＞

	白熱電球	LED電球
電気灯	16,200円	1,620円

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

※LED照明につきましては別途工事が必要な場合がございます。

対策②3大トラブルへの対応下記のように3大トラブルごとに対策を抑えて頂けるとより効果的になります。

- ◆ ゴミ問題/入居時・退去時の対応、定期観察
- ◆ 騒音問題/入居者モラル・注意喚起
- ◆ 滞納問題/契約内容の見直し・非経営者

賃貸管理コーナー

デジタル改革関連法が成立！ 賃貸借契約での押印撤廃・書面の電子化へ

デジタル社会実現に向けた改革が加速する中、2021年5月12日、「デジタル改革関連法」が国会で成立しました。いわゆる賃貸借契約上での押印撤廃・書面の電子化がいよいよ現実化していきます。今回は、これら事情について整理します。

【現行の賃貸借契約書における電子契約は？】

下記の通り、宅地建物取引業法においては、賃貸住宅での電子契約は、更新契約や、駐車場契約を除き、できない状態になっています。

①賃貸借契約書

いわゆる37条書面とも呼ばれる賃貸借契約書は、宅地建物取引業法第37条の規定に基づき書面での発行が義務づけられているため、基本的には電子化契約はできません。

駐車場の賃貸借契約などは上記法律の規定に含まれておらず電子化契約は可能です。

②重要事項説明書

重要事項説明書は、宅地建物取引業法第35条にて書面の交付が義務付けられているので電子化できません。

③契約更新時の合意書

こちらは、法律等で制限はされていないため、電子化契約が可能です。

④定期借家契約

こちらは、契約時の書面化が義務づけられているため、電子化契約はできません。

【デジタル改革関連法により変わる電子契約実現へ】

今回の、デジタル改革関連法が成立したことにより、今後は宅地建物取引業法を含む48の法律を対象に、「押印撤廃・書面の電子化」の法改正が施行されます。不動産業においては、賃貸・売買契約における重要事項説明の非対面化および、書類（34条、35条、37条書面）手続きの電子化が可能になり、いよいよ賃貸借契約においても完全電子化が実現します。

なお、これまでも押印・書面交付の義務が無かった、駐車場契約や更新契約に関しては、既に契約電子化を実現している企業もあり、法改正をきっかけに電子化が急速に進んでいくことが期待されます。

申込		契約			
申込者		重要事項説明	35条書面	賃貸借契約	37条書面
従来	契約書類は紙での交付が必須 対面が主流	オンラインOK (IT重説)	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)	オンラインOK	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)
	すべての工程が オンライン	オンラインOK (IT重説)	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)	オンラインOK	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)

既に賃貸仲介においては、オンラインでの反響、接客、案内まで進んできており、いよいよ契約が電子上で行われれば、完全にオンライン上での賃貸仲介業務が可能になります。今回の施工時期に関しては、未定ですが、1年未満であると予測されています。オーナーの皆様にとっては、パートナーである不動産会社とともに、より入居を積極的に進められる機会になると思います。

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



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

「人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」案が発表されました

【事例】

私の物件の居室で以前に入居者が自殺したことがありました。すでに自殺後3年が経過し、入居者も入れ替わっているのですが、自殺があったことについて、新たな入居者を募集するときに告知しなければならないのでしょうか。

事故
物件

この事例のように、物件で自殺があったなど、物件を購入を検討する方や、物件を賃借しようと検討される入居者が、そのような事情があれば購入・賃貸することについて心理的な抵抗が生じる恐れのあることを「心理的瑕疵」といいます。

一般的には、物件内や付近での、自殺、他殺（殺人事件）、事故死（不審死）、孤独死などの「人の死に関わるもの」や、それだけではなく、広くは近隣に墓地や嫌悪・迷惑施設が存在していること、裁判例などでは、近隣に暴力団事務所があることなどが問題になったことがあります。

このような心理的瑕疵を、どこまで入居希望者に伝える必要があるのか、法律的な義務として伝える必要があるのか、というのが心理的瑕疵の説明義務の問題です。

結論としては、この心理的瑕疵の説明義務は、よく「答えのない問題」ともいえるもので、様々な裁判例から一定の傾向はみられるものの、「この場合には説明義務があり」「この場合には説明義務がない」という境界が曖昧な問題です。そのため、多くの宅建士の方が、告知する必要があるのか、する必要がないのか、迷われています。

このような問題を解決するため、近いうちに、国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」が発表される予定です。

本記事の執筆時点では、ガイドラインの案が示され、パブリックコメントなどが募集され終えたところですので、近いうちに正式にガイドラインが発表されると思います。

詳細は発表後になりますが、概ねこれまでの裁判例の傾向と同じもので、たとえば、以下のような整理がされています。（ガイドライン案 4 から 5 ページ）宅建業者向けのガイドラインですが、不動産オーナーにもこのガイドラインの影響が及ぶものと考えられますので、確認しておきましょう。

①他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

→ 原則告げる必要がある。

②自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合

→ 原則告げる必要がない。

ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃等が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げる義務があります。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本③

今回は、相続税の基本の3回目です。相続税がかかる財産とかからない財産についてみていきます。相続税では課税対象となる遺産が決められております。また、制度的や政策的に課税対象とならない遺産も明示されています。それらについて把握してみましょう。

＜＜相続税がかかる財産＞＞

（１）本来の相続財産

相続税では、死亡した人から相続または遺贈（死因贈与を含みます）によって取得した経済的価値のある財産に課税することとしています。具体的には、土地や有価証券、現預金などがあげられます。

（２）みなし相続財産

相続税の取扱いでは、死亡保険金や死亡退職金などは、本来の相続財産ではないのですが、課税対象の相続財産とされます。具体的には、死亡保険金や死亡退職金などがあげられます。

（３）死亡前3年以内または相続時精算課税による贈与財産

生前に贈与している財産で、死亡前3年以内のものや相続時精算課税制度を適用しているものは、相続税の課税対象財産とされています（生前に納めた贈与税は引かれます）。

＜＜相続税がかからない財産＞＞

（１）墓地、仏壇などの日常礼拝をしているもの

（２）相続で取得したとみなされる生命保険金のうち500万円に法定相続人の数を掛けた金額

（３）相続で取得したとみなされる死亡退職金のうち500万円に法定相続人の数を掛けた金額

（４）その他、宗教、慈善などの公益を目的とする事業に使われるものなど

相続税の試算を行うためには、これらの財産の判別を行うことが最初であり、相続財産を漏れなく把握する必要があります。



【参考】国税庁タックスアンサー

No. 4108 相続税がかからない財産

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

法改正で変わる相続 ～相続登記の義務化に備える～



相続登記の義務化についての改正案が2021年4月21日参院本会議で可決・成立し、ニュース等でも注目を集めました。改正法は2024年までに施行される予定です。具体的なルール決めはこれからですが、土地の相続が大きく変わることになります。実はこの改正法は施行前に発生した相続についても、対象になる部分があります。過去の相続がトラブルを引き起こすことも考えられるため、備えが必要なケースも出てくるのが予想されています。

相続登記の義務化によるポイントとは

法改正により、相続が発生した場合、3年以内に相続登記（名義変更）をしなければならず、違反した場合は10万円以下の過料対象になります。

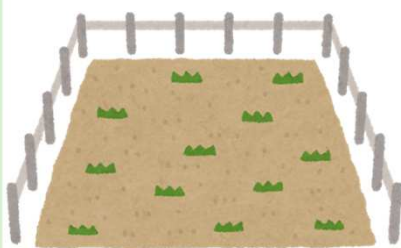
この期限は、厳密にいうと、相続開始と不動産を相続する権利があることを知ってから3年以内です。何らかの事情により相続登記ができないときのために、相続人申告登記（仮称）という相続登記の義務を一旦免れる制度も新設されますが、相続登記の義務化により、実質的に遺産分割協議にも、3年以内という期限ができることになります。



遺産分割協議については他の財産についても話し合いをしないと、不動産を誰が取得するか、なかなか決まりません。不動産がある相続には期限ができることを、今から意識して準備しておく必要がある、ということになります。

また、改正法の施行前に発生した相続も、相続登記の義務化の対象になる、とされていることもポイントになります。そうすると、例えば「20年前に亡くなった祖父母名義のままの土地」というような、過去に相続が起きて相続登記をしていない全てのケースが義務化の対象になる、ということになります。身近にこういったケースがある場合は、今から相続登記の準備をはじめても決して遅くはないでしょう。

その他の法改正のポイント



相続登記とともに、住所・氏名の変更登記も義務化されます。住所や氏名に変更があった場合も、変更日から2年以内に変更の申請登記をしないと5万円以下の過料の対象です。

また、土地の所有権の放棄ができる制度も新設されます。残念ながら放棄を考えている方にとっての朗報とは言えず、放棄される土地は国が受け入れますが、「問題のない土地」であることが条件です。建物がなく更地として利用できる、境界が明確で権利関係に争いがない、土壤汚染がない、等の

条件を満たしている必要があり、さらにはその土地の管理費10年分相当の負担金を納付する必要も出てくるようです。利用についてはかなりハードルが高い制度になることが予想されます。

今後も増加が続く見込みの所有者不明土地への対策として、このように法整備が進められています。相続登記がされない要因の一つに、相続の準備不足があります。「なんとなく相続の話し合いをせずに、10年以上たってしまった」というケースは、そもそも話し合うと相続トラブルに発展することがわかっていて、当事者同士で根本的な対策がされないままになっている、というケースが多いのが実態です。

「うちは関係ない」「うちの子供たちは大丈夫」「うちの兄弟は大丈夫」と思わずに、誰でも起こりうることとして、家族ぐるみで相続の準備をしたいですね。もし、当事者間だけでトラブルになることが想定されるケースの場合、客観的に利害関係がない第3者に間に入ってもらうことも、有効な対策の一つです。弊社でも、微力ながら皆さんのサポートをさせていただく準備がありますので、ご不安な方は是非一度お声がけを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。**

組 織 図

```

graph LR
    S[社長] --- O1[営業]
    S --- M[管理]
    O1 --- S1[売買]
    O1 --- S2[賃貸]
    S2 --- C1[客付け  
WEB更新]
    M --- O2[営業]
    M --- S3[事務]
    O2 --- C2[立会い・工事  
訪 問]
    S3 --- C3[入金・送金・経理  
契約・更新・解約  
駐車場]
  
```

社 長

営 業

売 買

賃 貸

客付け
WEB更新

管 理

営 業

立会い・工事
訪 問

事 務

入金・送金・経理
契約・更新・解約
駐車場

※弊社の担当者一覧になります。

担当者

三枝社長

玉手 良一・酒井 慎介

二宮 秀一・田谷 まみ子
佐藤 輝志

三枝 治恵・窪田 真由美

小林 優子・窪田 真由美

佐藤 輝志

※弊社の担当者一覧になります。



コロナ渦前、みなとみらい地区屋形船より

営業時間 朝 9 時 3 0 分～午後 6 時 0 0 分

定休日 毎週水曜日・第2・3・4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。**

●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

(有)三枝商事

検索

お気軽にご相談ください！