

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい



☆今月の注目ポイント☆  
コロナ禍で増加する『クレーム対応』  
に対するオーナー様の取り組み方

## ★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

(有)三枝商事

検索



# お世話になります

大変お世話になっております。

朝夕はめっきり冷え込むようになりましたが、皆様におかれましてはお元気でご活躍のこととお喜び申し上げます。平素は多大なご指導をいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、暑かった夏も終わり過ごしやすい気候になり、コロナのことも忘れてお出かけしたくなってしまいそうです。

食欲の秋、読書の秋、スポーツの秋、、、何をするにもベストシーズンです！！

私事ですが、4月に出掛けた今年2回目のゴルフを最後に9月の終わりまでゴルフを封印しておりました。

2回目のワクチン接種が完了し、県内のゴルフ場ならいいかなあーという思いもありプレイしました。

久しぶりのゴルフですから何をするにもワクワクして新鮮でしたが、何よりも緑あふれる芝の庭園を目にしてコロナ禍での閉塞感が解き放たれ開放感に満ち溢れ最高の時を過ごすことが出来ました。

このような思いを抱くことが出来るのも、コロナが蔓延する中、オーナー様をはじめ社員一同、取引先等で感染者もなく通常通りの事務所運営を行うことが出来るからです。

皆様のコロナ感染対策に感謝の気持ちで一杯です！！

10月に入り、「お部屋探しの秋」、「満室の秋」、になるよう入居者獲得に向けて、頑張ってお参りますのでよろしくお願いいたします。

それでは、引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。

▼「 by my garden 」  
令和3年10月1日

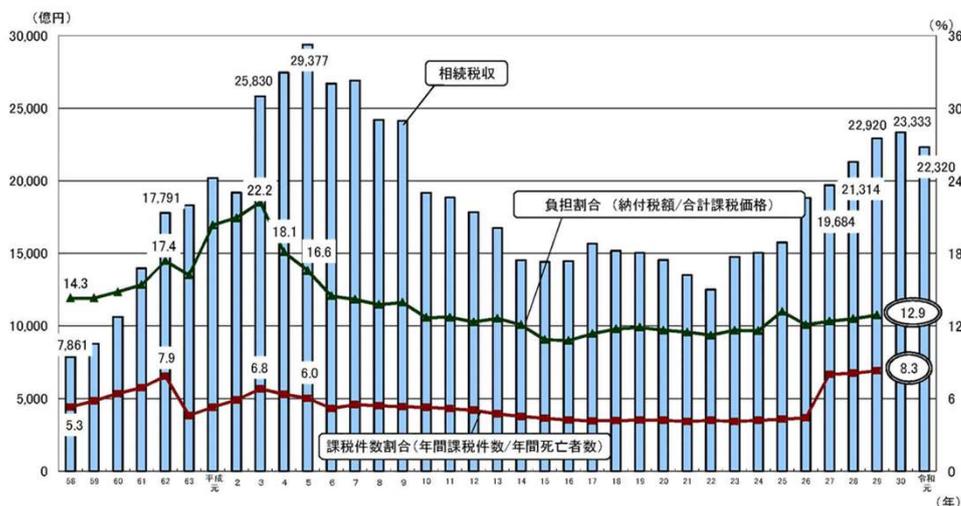


(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## コロナによって起きた相続・資産への影響とは

コロナ禍も落ち着いてきた中、コロナによってオーナー様の相続・資産へどのような影響があったか市場データからお伝えしつつ、今後の対策についてもお伝えできればと思います。

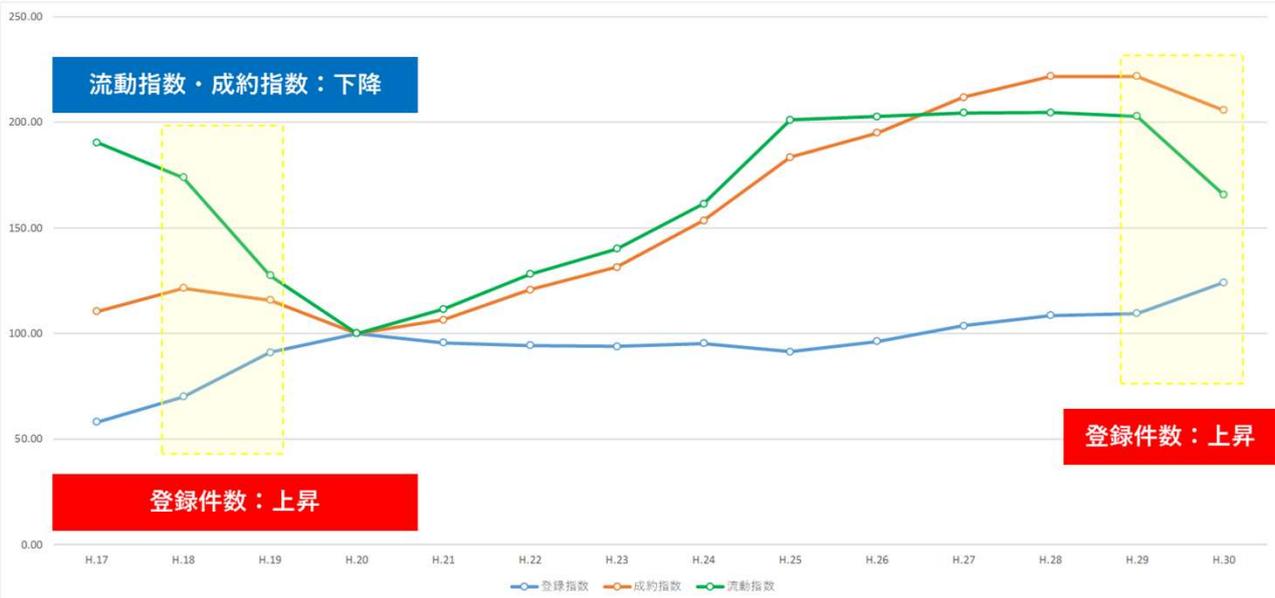
### 相続税収と課税件数と負担割合について



# コロナによって起きた相続・資産への影響とは

## 住宅以外の不動産の登録件数・成約件数について

出典：公益財団法人不動産流通推進センター『不動産統計集』より、住宅以外の建物成約件数を集計 ※流動率＝成約件数/登録件数で算出



住宅以外の固定資産の売却ニーズが増えており  
→資産状況が悪化するオーナーが増え、**売却案件などが発生**。同時に買い手も増え市場は活性化する。**資産の将来設計・損益計算書と貸借対照表の活用が重要**。

## 市場データを踏まえたコロナ禍での相続対策とは

①相続の本質は、「**資産を守る・引き継ぐこと**」。資産の本質は、「**増え続ける・現金を産み続けること**」。より本質を見据えた相続感が必要。相続する側、される側のギャップがさらに広がる。客観的な“資産”の指標による、「**増えている**」「**増えていない**」の観点での**相続**が主流になる。

②賃貸経営自体が変化。在宅リモートで設備の変化・立地の考え方も大きく変わる。経済停滞による賃料相場変化など、市場が変わることで経営も変わる。次世代に「**新しい経営に挑戦するマインドの有無**」で相続の方向性も変わる。

③資産状況が悪化するオーナーが増え、**売却案件などが発生**。同時に買い手も増え市場は活性化する。**資産の将来設計・損益計算書と貸借対照表の活用が重要**。

④家族での対話を増やす。**本質的な相続**、がカギ。相続の細かな背景は各世帯によって様々だが、**相続対策の出発点は、「今の資産が増えているかどうか」「これからも増えていくかどうか**」。よりシビアに、客観的に資産に向き合っていく必要がある。そのうえで、どう分けるか、節税するか、これからの家族設計をどうするか。**家族の資産戦略が重要**になる。



賃貸管理部  
二宮秀一

## 『ウッドショック』が賃貸経営に与える影響

コロナ禍にて賃貸経営には色々と影響を及ぼしていますが、2021年1月以降より、「ウッドショック」と呼ばれる、木材価格の高騰は、賃貸経営への影響として広がりをもってきています。改めて、今後も含めて整理して解説します。

「ウッドショック」が原因で、木材価格の高騰が発生し、アパート建築にも影を落としています。虫害や山火事等で原料が不足している中、米国での住宅建築需要が急増したことが主な原因とされています。日本では2021年1月頃から、**輸入材の価格上昇が始まっており、2020年比で3倍近くまで高騰するという見方もあります。**「ウッドショック」での賃貸経営における影響は出てきています。

まず、木造賃貸住宅については、工期が遅れることが考えられ、完成引渡しの時期がずれる可能性がありますので、銀行からローンを借りている場合には **建物が完成していないのに返済が始まってしまふという恐れ**があります。アパートなどの収益物件の新築の場合は、収益化が遅れるといった影響もあります。そして、**家賃が入らないのに、ローンの返済が始まってしまふという恐れ**もあります。なので、対策としては工期が延びた場合を想定して、ローンの返済を遅らせられるかどうか、早めに金融機関に相談したほうが良いと思われます。



▲日本銀行の「企業物価指数」をもとに経済産業省が作成

また大きいのは、**建築価格の上昇**です。輸入材が入ってこない影響で、国外産の木材価格が高騰するため、供給の少ない国産材の価格が上がるのは当然の流れだと言えます。価格が高くなれば、当然買い控えが起こり、工期を守ろうとすれば高い木材を使わなければいけなくなるので、建設会社から追加工事代金を請求される可能性もあります。**そもそも住宅価格が上がってしまうので今後住宅の買い控えも起きてくると思います。**また、建設会社も木材が入らないので、工事を受注したくてもできなくなる状況に陥ります。**資金が回らなくなって経営が厳しくなる建築会社も出てくるでしょう。**今の状況は、予測しにくい部分もありますが、コロナ禍も含めてですが、**まだ1、2年はウッドショックの影響が続くように感じます。**

また新築価格が高騰すれば中古市場に顧客が流れてきて、中古不動産の価格が上昇する可能性もあります。コロナ禍で、投資熱が上がっている中で、**この中古の収益物件などの高騰も、一部の地域では出てきているようです。**不動産投資が、まだ落ちついている現状の中、今できることは、**現在の所有物件での建物対策、資産対策を、より一層考えられること**をおすすめします。また時流の変化から、必ず新築建築、不動産投資などへの反動も起こってくる事としますので、市況を見続けていく必要はあります。

現在、木造アパート建築企画中、建築中、また中古収益不動産購入計画の方など、不安な部分がある方は、客観的に状況をご相談させていただきますので、ぜひお声がけください。より物件の地域性や、賃貸市況から、アドバイスさせて頂きたいと思っております。

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

## コロナ禍で変わる生活習慣。建物の健康寿命を見直そう！



長く続くコロナ禍の影響で、リモートワークを始めとした在宅時間の長時間化が目立ってきています。入居者の生活習慣が変わることで、賃貸経営で気にするべきポイントも変わってきます。物件自体も、10年、20年と築年数を重ねていきます。長く賃貸経営を続けるために、今一度建物の健康に目を向けていきましょう。今回はコロナ禍で今一度見直したい、建物の健康寿命についてお伝えします。

### 耐用年数で見る、建物の健康寿命

壁紙、洗面台、エアコン、などは入居者はもちろん、オーナー、管理会社にも目につきやすい設備です。人の健康に例えれば、髪形や肌質、と言ったところでしょうか。もちろん見た目も大事ですが、健康を考えると血管や骨、内臓の状態がとても大事です。建物でいうと、防水だったり給排水管だったり、といったところですが、コロナ禍でこういった設備の見直し機会が増えています。右側の表は一般的な建物の健康寿命ですが、入居者の在宅時間が増える中で、普段よりも建物の使用頻度が上がり、血管のつまりや内臓の痛みが表面化しやすくなっています。

#### 生活スタイルの変化で見直したい、賃貸住宅の耐用年数

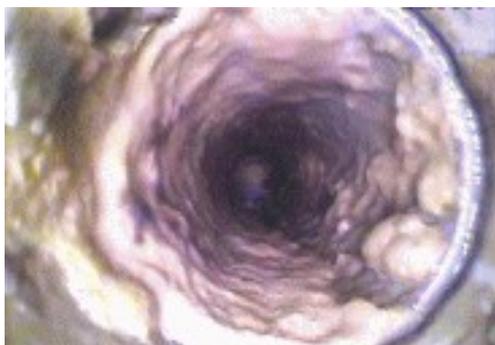
工事の種類	目安時期
屋上防水	15～20年
外壁	10～18年
給排水洗浄	2～5年
給排水交換	21～30年
鉄部塗装・防水	4～15年

### 建物の健康を維持するポイント

#### 健康な排水管と不健康な排水管

洗浄前の排水管（上）

洗浄後の排水管（下）



左側は最近寄せられる問い合わせで多い、排水管トラブルのケースです。正常な排水管と詰まり等でのトラブルになった排水管を比べています。こう見ると、洗浄の前と後で排水管でも中身にだいぶ違いがあることがわかるかと思います。ぱっと見て、目につかない部分なだけに、人間ドックのように定期的な検査、状況把握が必要です。特にコロナ禍で在宅時間が長くなるということは、それだけ利用頻度が上がり、トラブルも増えやすくなる、ということです。

こういったことを踏まえたうえで、建物の健康寿命を維持するために意識すべきポイントは

- ①物件のトラブル・クレームに敏感になる
- ②主要箇所の診断を定期的実施する
- ③費用をかけられるうちに、メンテナンスにお金をかける

の3つです。大事な考え方は、①、②で早めに物件の状況を把握し、③物件が不健康になる前に、メンテナンスに力を入れる、ということです。人間でもそうですが、いざ手術となると高額な治療費がかかりますが、事前の対策をすることで防げることも多いものです。ぜひこの機会に建物の健康寿命を見直してみてください。

# 所有者不明土地に関する法改正 3つの改正ポイントについて



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

所有者不明土地問題について法制度の改革が行われます。

これまでは相続登記は義務でなかったことや、地方を中心に土地活用のニーズが低下したことから、遺産分割未了のまま放置されることも少なくありませんでした。



その結果、土地不動産登記を確認しても所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明したとしても、その所在が不明で連絡がつかない土地が増えました。

こうなると、所有者の探索に時間がかかったり、管理されない土地がふえたり、土地の利活用や土地の管理が不全となるおそれが懸念されます。不動産取引をしようとしても所有者がわからなかったり、隣地の土地の管理状況に問題があって、苦情を伝えようにも所有者がわからないといった事態になるからです。

このような課題を解決するために、所有者不明土地の解消に向けた法改正が行われます。主には以下の3点です。

### 1. 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

こちらは、相続登記や住所変更登記の申請が義務化されます。これにより相続登記未了の土地の発生が予防されます。

### 2. 土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させる制度が創設されます。

### 3. 土地利用に関連する民法の規律の見直し

所有者不明土地管理制度等の創設、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直しなどが行われます。これにより土地利用が円滑化されることが期待されます。

この新法は、原則として令和3年4月28日の公布から2年以内の政令で定める日に施行されます。（相続登記義務化関係は、公布後3年以内、住所変更登記義務関係の改正については、公布後5年以内のそれぞれ政令の定める日）

#### 【参考】

令和3年5月法務省民事局「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」をもとに作成。

# 『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⑤



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

相続税の基本の5回目です。前回までは相続税課税の基本的な要素をみてきましたが、今回は、相続税がかかる場合の具体的な計算についてみていきます。相続税の計算は、簡単なようで回りくどい2ステップの計算方法をとっています。どのように算出していくのか今回はステップ1からみてみましょう。

### ＜＜相続税の計算は、まず対象財産の合計から＞＞

#### (1) 相続税のかかる財産を時価などの金額へ評価します。

相続税の対象となる財産を適正な金額へ評価し、加算減算の対象となる財産などと合わせていきます。

#### (2) 次の算式で計算をします。

相続又は遺贈により取得した財産  
+ みなし相続等により取得した財産 (マイナス非課税金額)  
+ 相続時精算課税の贈与財産  
- 債務及び葬式費用  
+ 相続開始前3年以内の贈与財産

### ＜＜相続税の総額の計算＞＞

- ① 上記で算出した財産額をすべての相続人分合計し、課税価格の合計額を出します。
- ② ①から基礎控除額 (3,000万円 + 600万円×法定相続人の数) を引きます。
- ③ ②の金額を相続人が法定相続分で取得したとして、各人の取得金額を出します。
- ④ ③の各相続人の取得金額に税率を乗じます。
- ⑤ 各相続人の税額を合計し、相続税の総額を出します。

ステップ1では、相続人が納税すべき相続税の総額までをみてきました。全員分合計して基礎控除引いて、また相続分で割り振ってと、ややこしいですね。ひとまずは、財産総額に税率を乗じるということではないことを知って頂ければ十分です。次回は、ステップ2の計算をみています。



### 【参考】国税庁タックスアンサー No.4152 相続税の計算

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

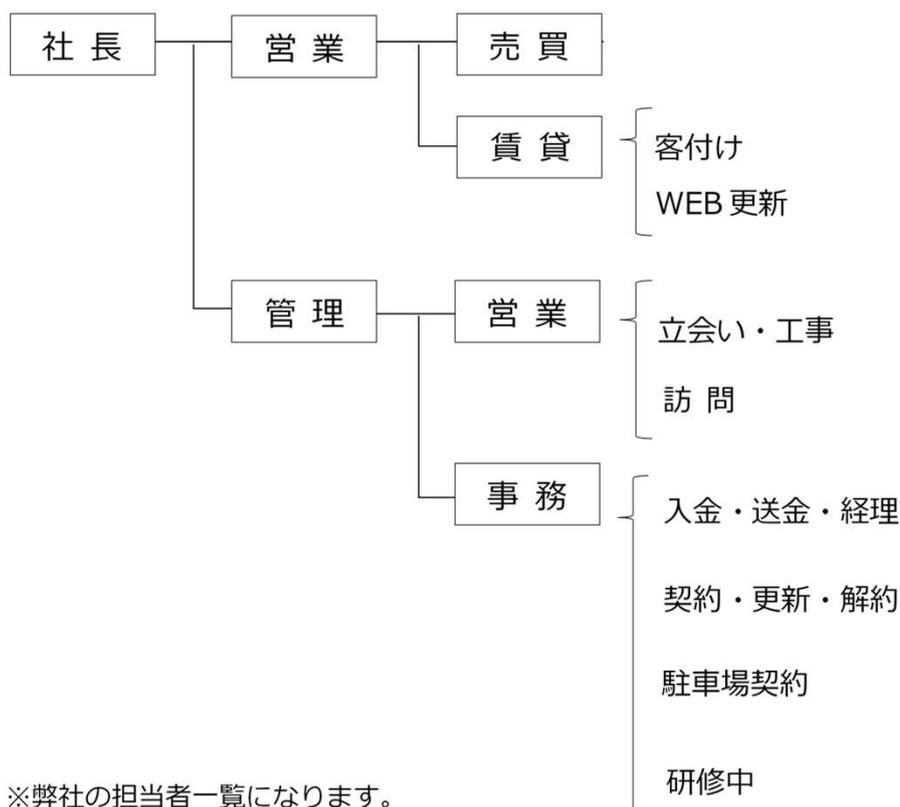
# 店舗紹介



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



※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
赤石 優子

※アンケートのご協力ありがとうございます。ご参考にさせていただきます。

担当:三枝・二宮

営業時間 朝9時30分～午後6時00分 | 定休日 毎週水曜日・火曜日（第一は営業）

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!