

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

函館山からの夜景

VOL 19



☆今月の注目ポイント☆

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始

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



★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。

秋も深まってまいりましたが、皆様お変わりなくお元気にお過ごしのこととお喜び申し上げます。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。

毎月送付させていただいております「ふれあい10月号・VOL 19」が出来上がりました。先月号で心配しておりました台風15号は関東を直撃し交通機関を麻痺させるとともに家屋の損傷、停電など少なからぬ被害を与えました。特に千葉県南部では、多くの建物が損傷し長い期間停電するなどの災害を被りました。

台風進路の右側だった千葉県、左側だった神奈川県、雨風が強い台風の右側だった千葉県。台風の進路がもう少し静岡県側にずれていたなら、横浜も甚大な被害になったと想像してしまいます。

被災された皆さま並びにそのご家族の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。皆さまの安全と被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

さて、今月の特集では「空室対策」の事例を取り上げております。オーナー様におきましては空室対策がもっとも重要な問題かと思えます。また、業界ニュース欄では「民法改正後の賃貸経営」をQ&Aで掲載いたしました。明治29年の制定以来の大改正といわれる民法の一部改正(債権法改正)の施行日は来年4月1日です。賃貸借契約にかかわる改正についてお答えしております。

民法とは私法の基本法との事で、私法の一般法と呼ばれることもあるそうです。「私法」とは私人(市民)相互間の権利義務関係を規律する法のことを言うそうです。つまり私たちにとって一番身近な法律のようです。私も含めしっかりと勉強したいと思います！！

今後とも、よろしくお願い申し上げます。

(有)三枝商事
代表 三枝 信之
▼令和元年9月18日 撮影



空室対策のご紹介

日頃、賃貸経営に取り組まれているオーナー様におきましては空室対策は重要な問題かと思えます。一口に空室対策といっても方法は様々あり、必ずしも費用と効果が見合っていると限らないのが実情です。

以前お伝えして大好評でした空室対策手法を今回も紹介したいと思います。気になる項目がございましたら、ぜひご相談いただければと思います。

① 追い焚き設置・給湯器交換

今ファミリー向けに追い炊きは必須の時代です。また単身向けでも、混合水栓は受け入れられなくなっております。もし追い炊き機能を搭載できない場合も、最低限サーモスタットは必要な時代となっております。



空室対策のご紹介

② 宅配BOX設置

みなさまはIoTという言葉聞いたことありますでしょうか。現在モノのインターネット化が多くのメディアで話題となっています。

今アマゾンをはじめとする通販はもはや当たり前の時代です。そのような中で対面不要で荷物が受け取れる宅配ボックスは必要です。また、単身向けほどニーズがある現状であります。



「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP10

単身者向け		ファミリー向け	
1位	インターネット無料 (Wi-Fi、有線LAN) 4年連続1位。入居してすぐ使えることで導入手続きの手間を省けるのが好まれる。	1位	インターネット無料 (Wi-Fi、有線LAN) 分や1人1台、家で使うスマートフォンはデータ容量を気にせず使える無料通信プラン。
2位	宅配ボックス 空室時の多い単身者に人気。配管路上前での設置が上位キー。	2位	追いつき機能 帰宅時間や異なるファミリー層に合わせた鍵が欲しいという要望。
3位	エントランスのオートロック セキュリティは必ずチェック。必ずセキュリティは必ずチェック。必ずセキュリティは必ずチェック。	3位	エントランスのオートロック セキュリティは必ずチェック。必ずセキュリティは必ずチェック。
4位	ラング 備え付け家具・家電	4位	宅配ボックス
5位	浴室換気乾燥機	5位	システムキッチン
6位	ホームセキュリティ	6位	ホームセキュリティ
7位	独立洗面化粧台	7位	ガレージ(屋内/屋外)
8位	防犯カメラ	8位	ワークインクローゼット
	ワークインクローゼット	9位	浴室換気乾燥機
10位	システムキッチン	10位	ラング外 太陽光パネル(入居者個別売電)

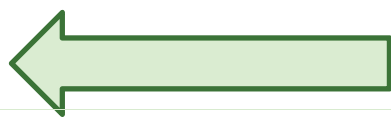
③ ゴミ庫設置

SUUMOなどの大手ポータルサイトには、敷地内ゴミ置き場の項目があります。

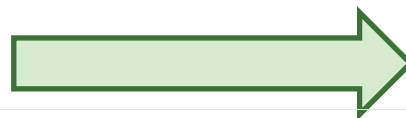
すぐ近くにゴミ置き場がある場合は良いですが、当日朝8時までに出さなければいけないという制約があるケースもあります。そのため敷地外ゴミ庫を嫌う単身者も多く、敷地内ゴミ庫はがあると選ばれやすくなります。

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

高価
優良



価格
外観



安価
普通





賃貸管理部
二宮秀一

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始

賃貸不動産会社が、インターネット上で契約を完結する時代が、いよいよ近づいてきました。国土交通省は10月1日から賃貸借契約書と重要事項説明書を電子交付する社会実験を開始します。書面交付が義務付けられていた書類をPDFなどで交付し、電子署名で契約が成立する仕組みに支障がないか最終検証段階に入ります。

賃貸借契約に合わせて、重要事項説明書を電子交付できることで、お部屋探しでの来店、対面での契約行為が必要でなくなる事は、賃貸不動産会社と借主の間で書類をやりとりする際にかかるコストと時間が削減できるようになります。生命保険、旅行、クレジットカードの発行など、あらゆる商品やサービスがインターネット上で取引できる現代において、賃貸不動産業界では、いまだに対面での取引が前提でした。ITの活用によって賃貸借契約の仕組みが、シンプルかつ簡易的になり、手軽な住み替えにより市場拡大が、大いに期待できる事になります。

今回の社会実験で実施する契約書等の電子交付は、対面ではなくIT重説を行わなければいけません。電子交付は、電子メールにより送付する方法、またはサーバーやクラウドなどインターネット上からダウンロードする方法などを想定しています。

社会実験は、宅建免許を持つ不動産会社であれば所在地や規模を問わず参加登録が可能です。国土交通省は参加する登録企業向けに、9月上旬から中旬にかけて、説明会を実施し、10月から3か月ほどの社会実験を予定しており、2020年の年明けには検討会を実施し、本格運用するか判断していきます。

賃貸不動産会社では今後、賃貸借契約書、重要事項説明書を電子化する事で、合わせて、更新契約や退去の手続き、駐車場の利用規約、リフォーム工事、などの主要業務、他にも従業員との雇用契約など、一気に電子手続きに移行する体制になることが想定されます。

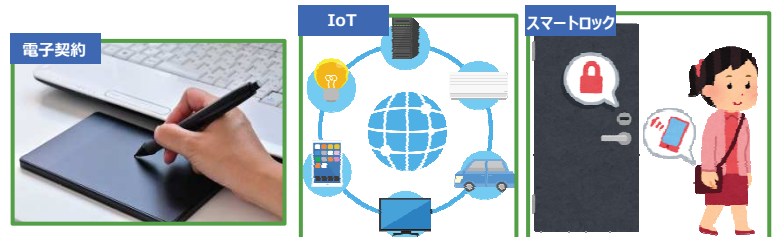
今回の動きは、賃貸の部屋探しをする借主にとっては、ホテルや旅館を申し込むのと同じように、ネット上で物件を探し、物件をバーチャルで内見し、申込、契約、そして支払いまで、一連の行動を、全てネット上で完結できる事を促します。

この結果、物件にも、益々不動産テックの設備を導入する動きも加速すると思われます。いわゆるスマートロックや、IoTです。

より住みやすい、時流に合わせた物件変革も、今のうちに準備していく事をお勧めいたします。弊社も、電子化、新たな不動産テックの物件設備など、環境の変化に挑戦してまいります。

ご興味のある方は、ぜひご相談頂ければ幸いです。

賃貸不動産テックの加速



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 原 智輝 氏

民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

前号では、民法改正後の賃貸借契約に関して、実際の契約関連についての情報を整理する形で、基礎的な部分を中心にお伝えさせていただきました。

今回は実際に民法改正に関するご相談をいただいたオーナー様からの質問に対して回答いたします。



【Q1】

民法改正前に契約した賃貸借契約において、民法改正後に退去が発生し原状回復を行う際には、家主負担部分と借主負担部分の負担割合や、敷金などは改正後の民法に該当するのでしょうか？それとも契約が改正前の契約なので改正前の取り決めごとになるのでしょうか？

また、改正民法が施行されると、家主が原状回復費用の負担をしなくて良くなると聞きました。その場合、入居者がすべて負担するということになるのでしょうか？

【A1】

民法改正前に締結された契約であれば、改正民法が施行された後も、改正前の民法が適用されます。ただし、2020年4月1日以降にて、当該賃貸借契約の合意更新を行った場合は改正民法が適用されるので注意が必要です。合意更新ではなく、新たに契約を締結した場合も同様です。

次に、原状回復の費用負担についてご説明させていただきます。改正前民法では、使用貸借契約における598条を準用する616条により、抽象的に原状回復義務というものが定められていました。改正民法は、この原状回復義務の範囲について、賃貸借から生ずる通常損耗や経年劣化は、原則として原状回復の範囲に含まれないと判示した、平成17年12月16日最高裁判決に沿って定められたものです。

そのため、改正前民法との比較において大きな変更が加えられたものではありませんが、①通常損耗等については賃貸人（家主）負担であることが最高裁判決に倣い明記された、②通常損耗等以外の損傷について賃借人（入居者）に帰責事由がない場合、賃借人（入居者）は原状回復義務を負わないことが明記された、という2点が注目されています。原状回復義務に関して特別対応が必要となる改正ではありませんが、それが故に依然として、原状回復の範囲や内容等に関する対応を、契約書の条項にて定める必要があることに留意すべきでしょう。

【Q2】

現在管理会社を介さず、物件の管理を行っております。改正民法が施行されると、連帯保証人について極度額の設定が義務付けられるため、契約書をすべて作り直さなければならないと伺いました。これが事実ならば入居者側と直接やり取りをしなければならず、かなり億劫です。これは必ず行わなければならないのでしょうか？

【A2】

まず検討しなければならないのは、改正民法が現在の連帯保証契約に適用されるかどうかです。

保証契約は、賃貸借契約が合意更新された場合においても、信義則に反する事由のない限り、更新後の賃貸借契約に及ぶものとされています（最高裁平成9年11月13日）。そのため、賃貸借契約と異なり、改正民法施行後、保証人と新たに契約を締結し、又は保証契約を合意更新しない限り、現行法が適用されることとなります。

このことから、必ずしも保証契約について、契約書を全て締結し直さなければならない、ということではない、と思われれます。他方で、一定の事情により改正民法に沿った形で保証契約を締結し直す場合には、特に次の点に注意する必要があります。

まず、個人が保証人となる場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当することとなるため、極度額の定めを欠くことができないという点です。次に、極度額の定めについて上限はありませんが、過度に重い責任を保証人に負わせようとすれば、信義則上制限される余地が生じるという点です。改正民法に沿った保証契約を個人と行う場合は、このような点に注意しながら締結を検討することになります。

資産税を0から再点検しよう！

第1回より固定資産税についてご説明させて頂いておりますが、今回は新築住宅等に対する固定資産税の減額に関して、ご説明させて頂きます。

前回の宅地の負担調整措置と同様、税負担の軽減を目的とした制度ですが、以下の点が異なります。

- ・対象が土地でなく家屋であること
- ・課税の対象（課税標準）の調整ではなく、税額計算後の調整（控除）であること

【新築住宅に対する固定資産税の減額】

新築された住宅(居住部分の面積要件有)が、一定の床面積要件を満たす場合には、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸辺り120㎡相当額までを限度）を2分の1減額します。

【その他制度】

他にも住宅の固定資産税の減額制度は、いくつか設けられております。代表的なものとしては、以下のものが挙げられ、減税される期間・減額割合（※）はそれぞれに掲げる通りです。

※バリアフリー改修のみ、居住部分で1戸辺り100㎡相当額までを限度。他は1戸辺り120㎡相当額が限度。

- ・認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額
⇒5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年度分）、2分の1
- ・耐震改修された既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・バリアフリー改修が行われた既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・省エネ改修を行った既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1

それぞれ適用要件はもちろん、必要書類・申告期限（新築の翌年の1月31日まで又は工事完了から3ヶ月以内等）等、手続きの内容も異なる為、詳細は各市区町村へお問い合わせ下さい。

【まとめ】

固定資産税の減税額も、課税標準額や税額などと同様に、固定資産税通知書に記載されております。

また固定資産税の減額制度は、ご紹介させて頂いたものの他にも、市区町村固有に設けられているものもありますので、改修工事をされた場合等は、是非ご確認されることをおすすめ致します。

固定資産税課税明細書

氏名		大津太郎様		税 務 署 番 号		9 9 9 9 9	
区分	地 区	地 積	種 別	課 税 基 準 額	課 税 率	課 税 額	備 考
(1) 土地	大津 100	宅地	300.00	5,000,000			
			300.00	500,000			
(2) 土地	引水 1000	宅地	300.00	8,000,000			
			300.00	700,000			
(3) 家屋	大津 100	専用住宅（一般）		9,200,000		47,000	新築減対象
				9,200,000			
(4) 家屋	引水 1000	店舗		12,000,000			
				12,000,000			

軽減税額 記載箇所

監修：税理士法人タックスウェイズ

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

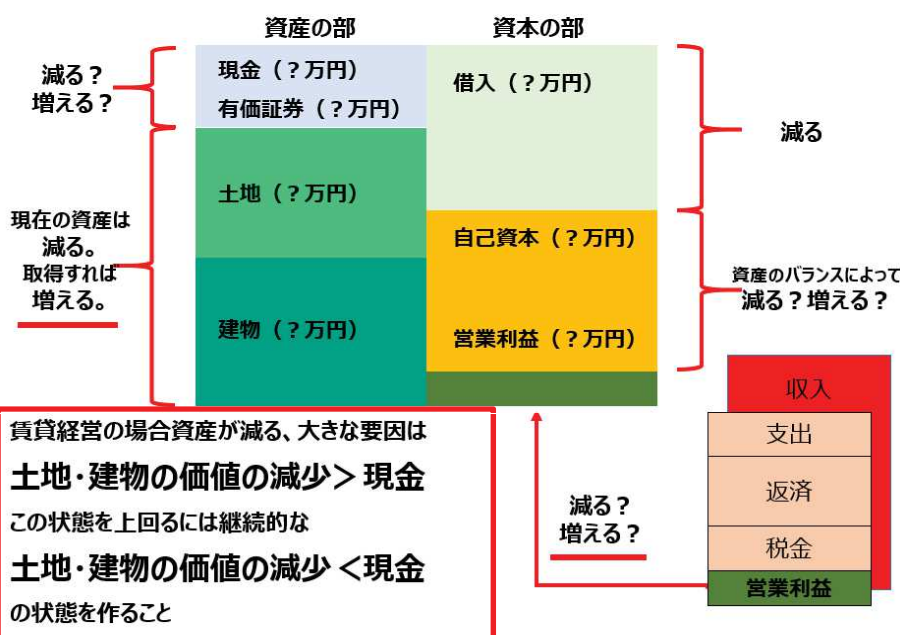
TEL 045-931-1729 担当：二宮秀一

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう①」



今お持ちの現金、土地、自宅や、アパートなどの不動産……。将来を見据えて上手に活用できているのかどうかの、判断基準はご存知でしょうか？毎月の収支明細とにらめっこしたり、定期的な納税通知や確定申告が発生する度に、預金通帳を見て一喜一憂する事もあると思いますが、今回はご自身の資産が、増えているのかどうかの判断の仕方、について取り上げたいと思います。

資産をチェックするためのバランスシートとは



左は、ご自身の資産をある時期でチェックした場合の資産の構成表です。上部に資産の部、資本の部、とありますが、それぞれ

【資産の部】
ご自身の資産がどのような内容になっているか？

【資本の部】
ご自身の資産をどのように調達しているか？
という資産の現状を一目でわかるようにした表は、一般的に貸借対照表、バランスシート、などと呼ばれています。

賃貸経営の場合資産が減る、大きな要因は
土地・建物の価値の減少 > 現金
この状態を上回るには継続的な
土地・建物の価値の減少 < 現金
の状態を作ること

資産が増えているかどうかをチェックするには・・・

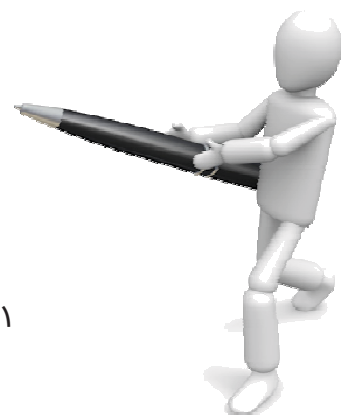
こういったバランスシートは、法人化されているオーナー、もしくは会社経営者の場合は、毎年作成しますが、個人のオーナーの場合、作成する機会が少ないかもしれません。

大事なものは、バランスシートを毎年作成し、資産が増えているかどうかをチェックすることです。バランスシートを作成することで、

『現金は少しずつ増えている（左上現金）が、アパート自体は老朽化し価値が下がり（左下建物）、資産の部全体は目減りしている』
『活用している資産がなく、固定資産税などで毎年現金が減っていく＝資産全体が減少している』

などの現状を把握することができます。また、今後も資産が増えていくのか、それとも減っていくのか、ということがわかってきます。

是非、この機会にご自身の資産をバランスシートで整理してみたいかがでしょうか？



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。



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 Yosikazu



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

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・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。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について
- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください！

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