

# Key Mate 専科 オーナー

この街で暮らしたい。アーバンリゾート 江戸川区



当社ホームページ

## 2021 年夏号

<http://www.keymate.co.jp/>  
E-mail: keymate@dream.com

株式会社キーメイト渡辺商事ではオーナーの皆様方に、賃貸住宅経営の上で参考にしていただけるような不動産に関しての問題点、法律上のアドバイス、税金の問題など、安定した収入を確保していただくためのワンポイント講座的な小冊子を夏・冬の2回にわたりわかりやすくご紹介いたしております。賃貸住宅経営のためにどうぞお役立てください。

## キーメイトの安心 管理システム

建設会社  
は、オーナーの  
お好みの  
ところで!

### ● 集金保証システム (5%)

- ◇家賃の集金と滞納者の督促業務
- ◇年中無休・24時間の苦情受付・処理
- ◇毎月15日迄に当月分の振込・精算書の郵送
- ◇入居者入替時の敷金精算・室内チェック
- ◇リフォーム工事の発注と精算(費用負担オーナー)
- ◇スピーディーな募集と更新契約手続一式
- ◇万一の時の損害保険加入手続業務
- ◇月3回の巡回クリーニングサービス
- ◇各種法定点検の手配と立合サービス

### ● 空室保証システム (10%)

(原則として新築物件)

上記集金保証システムに加えて

- ◇入居者の有無にかかわらず、当社がアパート・マンションを一括で借り受け毎月15日に当月分を振込入金致します。
- ◇保証賃料は当社査定賃料の90%です。
- ◇入替時のリフォームは費用全て当社負担です。
- ◇共用部分の電気料・水道料・共用電球交換等の費用・植栽管理迄全て当社の負担です。
- ◇礼金・更新料・共益費等のお支払いはございません。又入居者からの敷金・保証金も当社で預り、敷金精算も当社で行います。
- ◇空室保証システムの契約期間は2年・10年・一定条件時は30年以上で更新可、尚解約の場合有。但し原則として2年毎に近隣相場・日本経済の動向・公租公課その他天災地変・不慮の事件・事故等を考慮の上保証資料の増減改訂を貸主・借主協議の上実施する。
- ◇建物の本体における外壁塗替え・室内設備等の耐用年数による交換・修繕はオーナー負担となります。

◇当社指定のハウスメーカーによる新築物件については30年以上の一括借上空室保証システム有り



# CONTENTS

「今はコロナの事しか考えられない!」そんな時だからこそ……	1
住宅ローン控除は税額から直接差引かれるので節税効果が大い……	2
面倒がらずに申告する事で大きな節税効果! ……………	3
建築基準法における建物の耐震基準と基礎構造 ……………	4
耐震基準だけではない“地震に強い建物”とは ……………	5
コロナ禍で換気の必要性に脚光が ……………	6
2003年シックハウス症候群対策としての法制化 ……………	7
アパート・マンションシリーズ大規模修繕シリーズ	
EPISODE4 サティバ瑞江 ……………	8
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行 ……………	10
賃貸住宅管理業者の登録制度の創設 ……………	11
コロナ禍で変わる賃貸設備のニーズとは ……………	12
コロナ禍の影響で日本の地価はどう変動したのか ……………	13
地震が原因で老朽化したブロック塀が倒壊?! ……………	14
前門の虎、後門の狼 ……………	15
編集後記 ……………	16

# 「今はコロナの事しか考えられない!」そんな時だからこそ

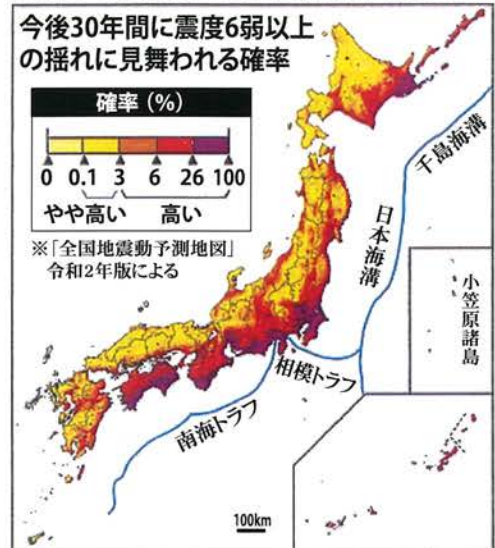
## — あの日の事は決して忘れない 震災の記憶を風化させない為に —

(株)キーメイト渡辺商事・キーメイトRE(株)  
代表取締役会長 渡辺 隆  
一宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士

2019年も年末を向かえようとしていた頃、テレビのニュースの片隅で中国の武漢地方で何やら新型の肺炎が発見され感染が拡大しているらしいと報じられてから足掛け2年近い時が経過しようとしているところです。ワクチン接種も思うようには進まない中で、今だ日本も世界も新型コロナウイルスの変異型に苦しめられ続けているところなのです。もちろん今は、このコロナ禍をどう乗り切れるかが最大のテーマではありますが、地球というこの星に住む我々人類にとっては、コロナ以外の自然災害についても常に備えておかねばならないのであります。近年の地球温暖化に伴う「線状降水帯による集中豪雨や、台風の大型化等の気象災害も大変気になるところではありますが、我々「地震列島」で暮らしている日本人にとってはなんとと言っても地震災害を忘れることは決してあってはならない事なのです。

2021年3月11日は、あの「東日本大震災」からちょうど丸10年の時が流れました。そしてあの一瞬の大震災で死者・行方不明者は18,000人を超える歴史的にも類を見ない大災害となってしまったのです。また10年も経過した今でも原子力発電所の放射線トラブルは、今だ終息の型が見えない所で、政府にとっても地元住民の方々にとっても大震災の後遺症との戦いは続いている訳なのです。だからこそ我々日本人は、大震災そのものの被害はもちろん、その地震による二次的被害まで含め、しっかりとした対策を取っておくことが求められているのです。その一つは津波対策としての堤防の強化です。そして身近な所では、ブロック塀の倒壊や建築物外壁の落下等、自分達が二次的被害の加害者にならない様、しっかりと調査の上改修工事を完了させておくことが重要になってくるのです。したがって我々「キーメイト」は資産の巡回管理会社として、そのお手伝いをさせて頂こうと考えているところでございます。この後に特集で取り上げておりますので、ご参考にしていただければ幸いです。

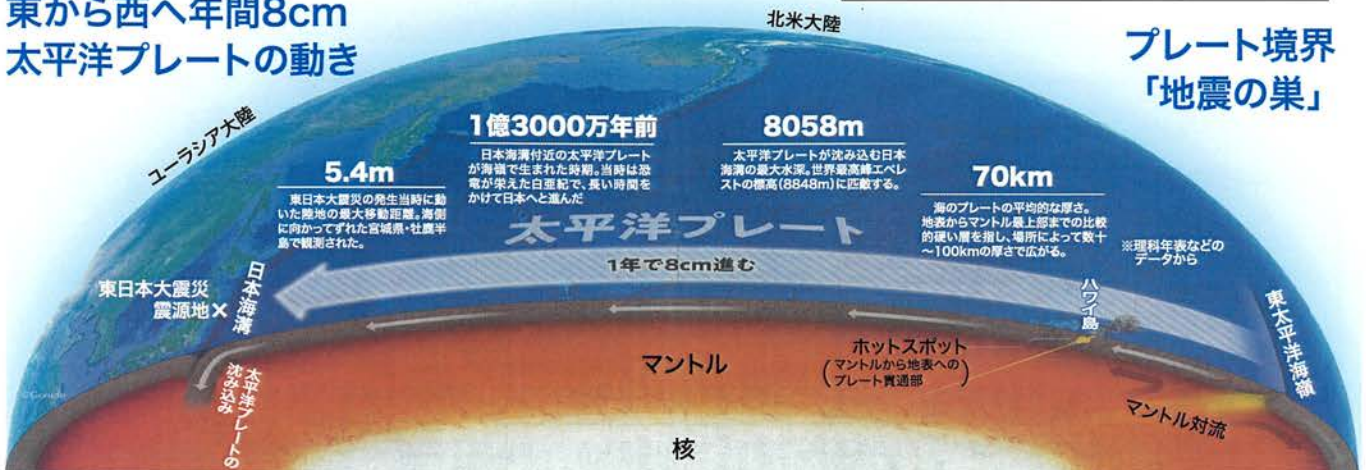
### 洋沿いなお高く 全国地震動予測地図



### 地震のタイプと主な事例



### 東から西へ年間8cm 太平洋プレートの動き



# 税の豆知識 Q&A

## Answer

住宅ローン控除は税額から直接差引かれるので節税効果大きい

Q 新型コロナウイルスの感染拡大の影響による住宅ローン控除入居期限緩和措置とは？



「住宅ローン控除」とは個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの購入等をした場合、一定割合（原則としてローン残高の1%）に相当する金額が所得税額から控除される制度をいいます。今回は昨年来の新型コロナウイルス感染拡大における住宅ローン控除の特例措置をご紹介します。

住宅借入金等特別控除（以下住宅ローン控除という）については、一定の規格を満たす住宅を取得後、居住開始までの期間について条件が設けられていますが、新型コロナウイルス感染症の影響により入居が遅れた場合も、その条件を緩和する以下の2つの措置が設けられています。

<その1>住宅ローン控除は基本的な条件として住宅取得後6ヶ月以内に居住を開始する必要がありますが（現行の住宅ローン控除制度では、令和3年12月31日までの入居が期限となっています）、中古住宅取得後の増改築工事等が、新型コロナウイルス感染症の影響で遅れ、6ヶ月以内に入居できなかった場合も、以下の条件を満たすときはその適用があります。（イメージ図1参照）

- ①中古住宅取得日から5ヶ月以内に増改築等の契約が締結されていること。
- ②新型コロナウイルス感染症の影響により、増改築等をした住宅への入居が遅れたこと。

イメージ図1



# 面倒がらずに申告する事で大きな節税効果!

<その2>住宅ローン控除の基本的な条件に加え、消費税率10%で住宅を取得<sup>(※2)</sup>し、期限(令和2年12月31日)までに入居した場合には、控除できる期間が13年間(本来は10年間)に延長される特例<sup>(※3)</sup>がありますが、新型コロナウイルス感染症の影響により入居がその期限に遅れた場合でも、以下の条件を満たすときはその特例が適用されます。(イメージ図2参照)

- ①一定の期日までに以下の契約が締結されていること。
  - (ア)注文住宅の新築…令和2年9月末日まで
  - (イ)分譲住宅・中古住宅の取得等…令和2年11月末日まで
- ②新型コロナウイルス感染症の影響で入居が遅れたこと。
- ③令和3年12月31日までに入居していること。

詳しくは税理士等の専門家にお尋ね下さい

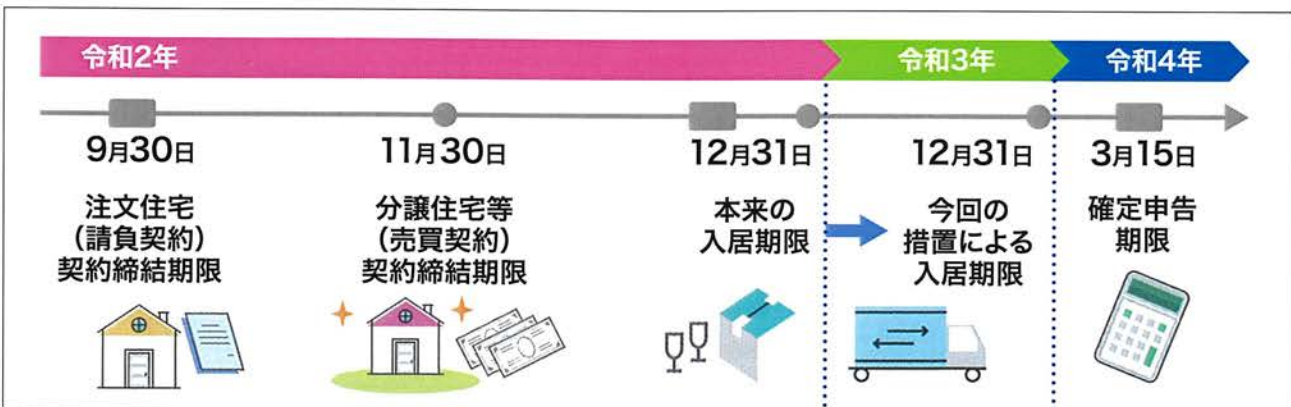
◆申告にあたっては、住宅ローン控除の通常の添付書類に加え、「入居時期に関する申告書兼証明書」の提出が必要です。

※2 個人から中古住宅を取得する場合は、消費税が発生しないため適用がありません。

※3 令和3年度税制改正により、控除期間が13年間の住宅ローン控除の特例が延長される予定です。

適用の主な条件は、①注文住宅の新築は令和2年10月～令和3年9月までの契約、②分譲住宅・中古住宅の取得等は令和2年12月～令和3年11月までの契約で、かついずれも令和4年12月までの居住開始です。

## イメージ図2



## <その他のQ&A>

**Q1** 例えば、令和3年4月7日に既存住宅を取得した場合、いつまでに増改築等の契約を締結すれば、住宅ローン控除の適用を受けられるのでしょうか?

**A1** 既存住宅取得の日から5ヶ月以内に増改築等の契約を締結する必要があるため、令和3年9月6日までとなります。

**Q2** 「住宅への入居が遅れたこと」については、どのように証明すればよいのでしょうか?

**A2** 「入居時期に関する申告書兼証明書」の必要事項を記入して、所轄の税務署へ確定申告をする際に提出ください。様式については国土交通省HPや国税庁HPにてダウンロードできます。  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)

**Q3** 確定申告はいつ行えばいいのでしょうか?

**A3** 住宅ローン控除に関する所得税の確定申告は、その住宅に入居した日の翌年以降に行う必要があります。したがって、令和3年に入居した場合、令和4年以降に行うことになります。

出典：国土交通省「新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた住宅ローン減税の適用要件の弾力化について(Q&A)」より抜粋・編集

# 不動産の法律入門

## Q&A — 建築基準法における建物の耐震基準と基礎構造 —

**Q** 今年の3月11日で10年目を向かえた東日本大震災でしたが、2月13日午後11時すぎに福島県沖を震源とするマグニチュード7.3の大型余震が発生し、広範囲に大きな被害が発生しました。最新の耐震基準や建築工法について質問します。

### Answer

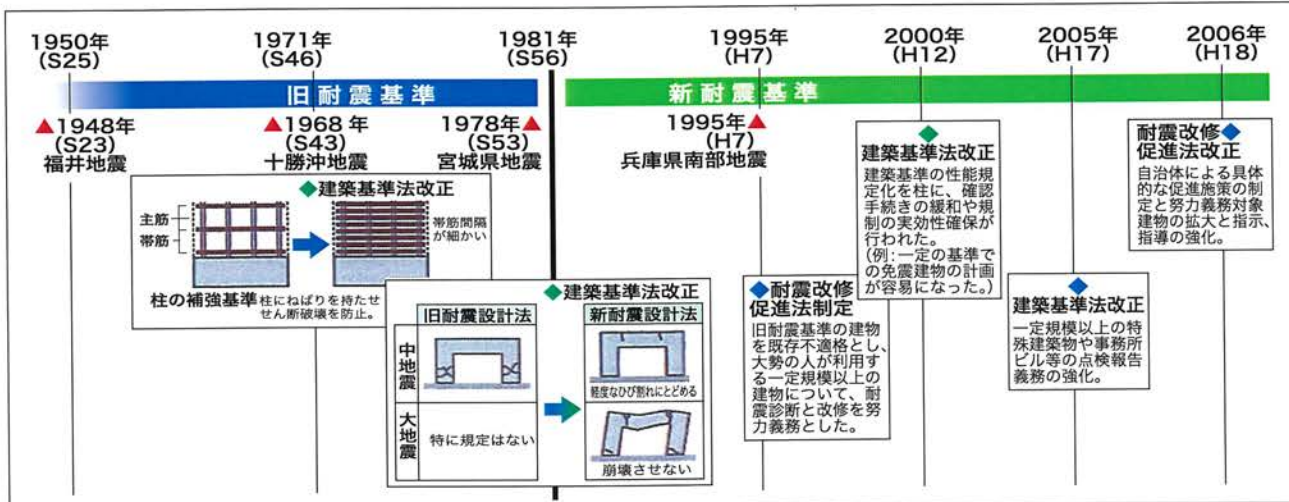
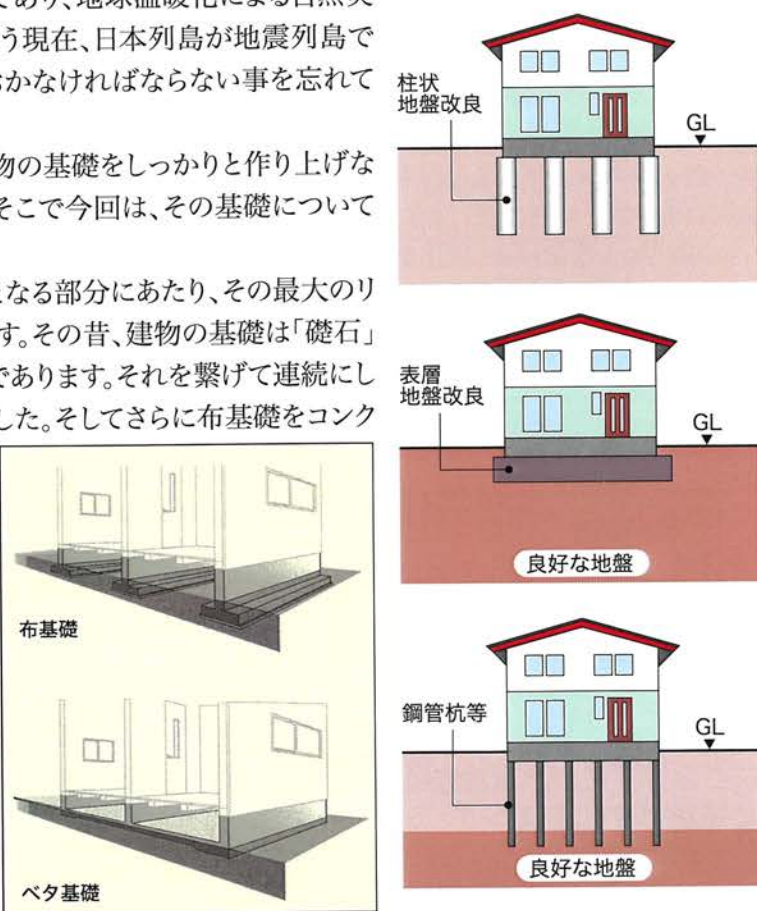
### まずは建物の一番大切な部分である基礎について

新型コロナウイルスとの戦いもまだ過渡期であり、地球温暖化による自然災害の大型化にも対応しなければならないと言う現在、日本列島が地震列島であるという宿命に対しても、しっかりと考えておかなければならない事を忘れては行けないところなのであります。

地震に強い建物を建てるには、まずその建物の基礎をしっかりと作り上げなければならないことは言うまでもありません。そこで今回は、その基礎について調べることに致しました。

まず「**基礎とは**」その建築物の重要な土台となる部分にあたり、その最大のリスクは「**不同沈下**」してしまうところにある訳です。その昔、建物の基礎は「**礎石**」で支えるところから始まった訳で、まさに「**点**」であります。それを繋げて連続にしたものが「**布基礎**」であり「**線**」で支えるものでした。そしてさらに布基礎をコンクリートのお盆の上に乗せる様な構造にしたものが「**べた基礎**」であり、これは「**面**」で支えるものになったのです。つまり**地盤にかかる荷重は点より線、線より面の方が小さくなり「不同沈下」を起こしにくくなる**という訳です。

また基礎を打つ地盤に不安がある場合には、地盤を強化する代表的な方法として「**柱状地盤改良**」や「**表層地盤改良**」等があり、大型の建築物の場合は、支持層という良好な地盤まで、鋼管やコンクリートの杭を何本も打設して建物を支える工法もあるのです。



# 耐震基準だけではない“地震に強い建物”とは

## 耐震・制震・免震各工法それぞれの利点について

基礎を含めた建物の耐震基準については前ページ下の年代表をご参照下さい。1981年(昭和56年5月31日)を境として、「旧耐震基準」と「新耐震基準」に分かれており、現在旧耐震基準の古い建物については、耐震調査を実施の上、取り壊し又は改修工事を実施する様という「耐震改修促進法」が制定され、各自治体を中心に推進し、助成金等も支給されているところなのであります。さらにその改修費用を銀行等で融資を受けた場合は、前コンテンツ(税の豆知識・住宅ローン控除)でも紹介した住宅ローン控除の対象にもなっており、所得税の減額にもつながることも重要な要素の一つと言えるでしょう。

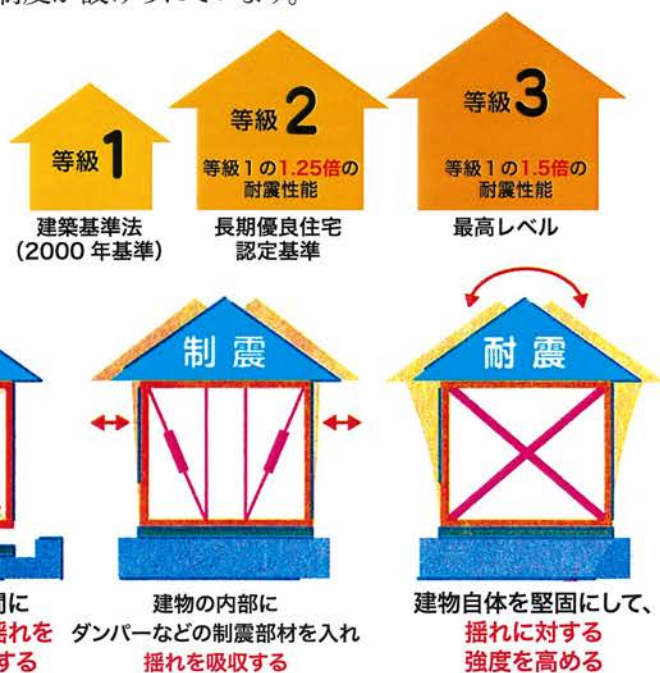
また、耐震基準をベースとして「住宅性能表示制度」の一項目に「耐震等級」と言う指標があり、2000年の耐震基準を1として「等級1」、そしてその1.25倍の地震に耐えられるものを「等級2」、公共性の高い建物には、1.5倍の地震に耐えられる「等級3」にすることで、地域の防災拠点となる様考えられているのです。そしてその等級によって、火災保険に付帯する地震保険の割引制度が設けられています。

つぎに今後新築する建築物については、地震に強い建築工法として3つの工法が考えられます。

◇その第一が今迄説明をしてきた「耐震工法」で、柱や壁そして筋交いを入れて建物自体を堅固にして強度を高めるやり方です。

◇2つ目として、耐震構造をベースとして建物の壁内にダンパー等の制震部材を組み込み揺れを吸収する「制震工法」です。

◇さらに3つ目として建物と地盤との間に免震装置を組み込み揺れを伝えにくくする「免震工法」です。各工法とも有効な工法ですが、2つ目と3つ目については、それぞれの装置を組み込む費用が増えることとなります。



## 万一に備えて「地震保険」も

地震への備えという面では、地震保険も検討すべきです。地震の揺れだけでなく、地震を原因とする津波や火災による被害は、火災保険では補償を受けられないからです。

地震保険は火災保険とセットで入ることが条件です。保険金額は火災保険の30～50%の間で任意に設定できますが、建物は5000万円、家財は1000万円が限度になります。保険料は建物の構造や住んでいる地

域で異なりますが、保険金額を1000万円とした場合、東京都ではコンクリート造りや鉄骨造りで年2万7500円、木造で年4万2200円となります(※2021年1月から値上げされました)。

耐震等級について評価機関から認定を得ている場合、保険料が割引されます。等級3で50%、等級2で30%、等級1で10%安くなります。

# コロナ禍で換気の必要性に脚光が

## — 換気についての専門的な知識とは —



現在の様な感染症の拡大時には、会食や三密を避け、室内の換気を良好にすることで、感染リスクを大幅に減らせるというスパコンのシミュレーションもございました。一般的な住居の居室においては、1時間に2～3回程度窓を開けて換気をすればよいとされていますが、実際は冷・暖房等のエネルギーロスを考えると悩ましいところでもあります。また住宅以外の建築物では窓がないものが多く、その様なケースにおいては、換気設備(換気扇等)による換気量の規定があるようなので、以下に換気の仕組みについてご説明させていただきます。

建築基準法(第28条2項)では、全ての居室には部屋の面積の20分の1以上の開口部(窓)が必要とされています。「居室とは」人が通常いる場所で、住宅だけではなく事務所でも店舗でも同様です。居室以外ではトイレや浴室も通常換気していますが、窓に代わる開口部が取れない場合は、換気扇等の機械換気設備による換気で代用できる規定になっていますが、その場合の換気量の基準は、利用人数により次の様な規定になっています。

$$\text{1時間当たりの必要換気量} = 20 \times \text{居室の床面積} \div \text{1人当たり占有面積}^*$$

\*1人当たり占有面積は実情に応じた面積ですが、店舗・病院・学校・劇場・共同住宅等建築基準法で定められた特殊建築物では3㎡以下、その他の建築物で10㎡以下と定められています。

要するに建築基準法施行令20条の2によると、一人当たり1時間に20㎡の換気が必要となっており、空調・衛生工学会では室内の炭酸ガス濃度が0.1%(1000ppm)を超えないよう30㎡としているのです。

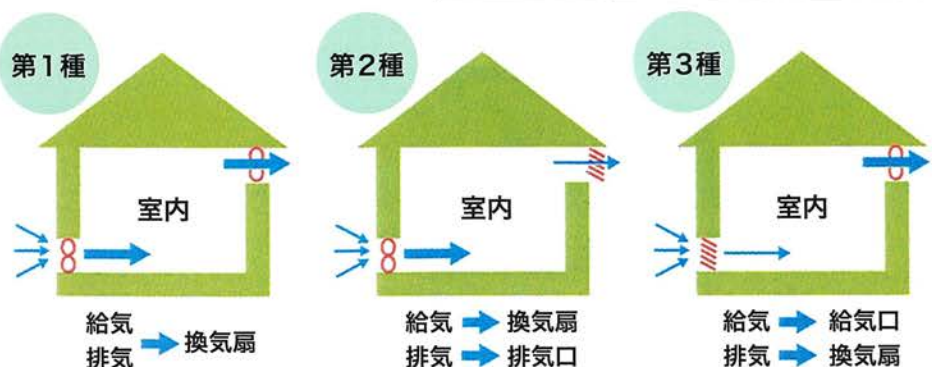
そこで施設の換気量を求めるには、一人当たりの占有面積が必要になりますが、室内用途により標準在室密度の空調・衛生工学会での基準は〔図表1〕のようになっています。つまり在宅密度が小さければ小さいほどその居室の換気量は多く必要になる訳なのです。



図表1 床面積当たりの必要換気量

室名	標準在宅密度 (㎡/人)	必要換気量 (㎡/㎡・h)
事務所	5.0	6.0
レストラン	1.0	30.0
劇場・映画館	0.6	50.0
バー	1.7	17.7
宴会場	0.8	37.5
美容室	5.0	6.0

図表2 換気的方式





# 2003年シックハウス症候群対策としての法制化

## — 建築基準法により 24 時間換気システムの設置義務化 —

換気的方式には前ページ下の〔図表2〕の様に3つの仕組みがあります。

**第一種換気方式**は、劇場を始めとする大きな施設で一般的に使用されております。

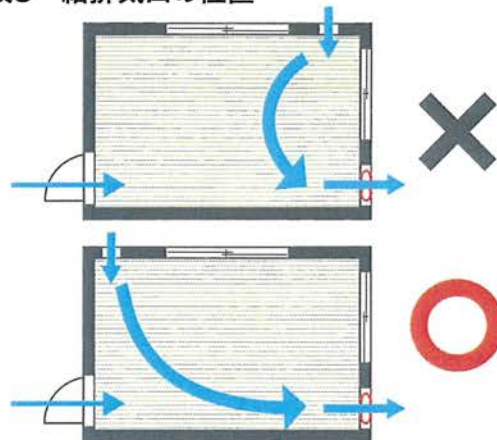
**第二種換気方式**は、製造工場等のクリーンルーム以外はあまり使用されておられません。

**第三種換気方式**は、概ね一般的な住宅を中心に使用されており、トイレの換気扇やキッチンのレンジフード等がそれにあたりますが、この方式は必ず各室に給気口が必要となります。また、室内の空気全体を換気するには、給気口と排気設備の位置が対角線上とし〔図表3参照〕、一番遠くに給気口を設置するなど、給気口と排気設備が離れるほど室内の換気効率を高めることができるのです。

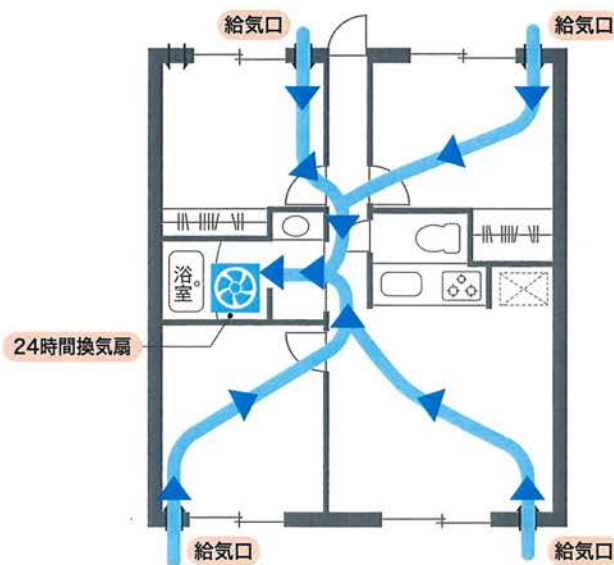
今を遡ること18年以上前、建築現場において、建物の部材として利用される物に「ホルムアルデヒド」を含むものが多く存在し、密閉された室内において体調を崩す人々が続出し、その後「シックハウス症候群」と認定された時にも、現在と同様に「換気」に対し注目が集まり、結果としてその後の新築物件には「24時間換気システム」の設置が義務付けられることになったのでした。このシステムは〔図表4〕にもあります様に、浴室に設置するのが一般的で、浴室内の「カビ」防止にもつながっているのです。

通常室内を換気をしてしまうと、冷暖房の熱エネルギーも室外へと失われてしまう訳ですが、近年熱交換型換気扇〔図表5参照〕が開発され、換気をして室内の温度変化を最小限におさえる事が可能になってきたのです。但し、このシステムは第一種換気システムか、個別換気にしか利用できない事をご確認頂く必要があることを付け加えさせていただきます。

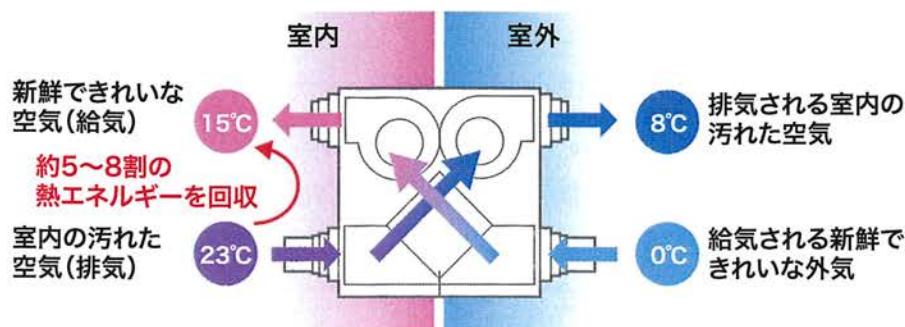
図表3 給排気口の位置



図表4 24時間換気による換気経路



図表5 冬期における熱交換換気イメージ



— 貴重な家賃収入を生み出してくれる重要な資産で あるアパマンを大切にメンテナンスして節税効果も! —

# アパート・マンション大規模修繕シリーズ EPISODE4 エピソード —サティバ瑞江—



まずは足場部材を搬入します



建物を囲む様に足場を組立てます

## 大地震発生時の外装タイル剥落事故を防ぐ



下記写真の様に外壁タイルの一部に剥落した部分が



外装タイルが膨らんでいるのがわかりますか？



タイルカッターで切断して中の状況を



建物本体のコンクリートからタイルが剥離!



その危険な部分をしっかりと撤去する



オーナー様の迅速な判断で安心・安全な建物復活



外装タイルはコーキングをしっかり打って



タイルフレッシュ塗装でつやつや仕上げ



防塵防水塗装の2度塗りです



共用通路の床も新築同様です



高圧バイオ洗浄できれいにした後



インクラバーコートで仕上塗装

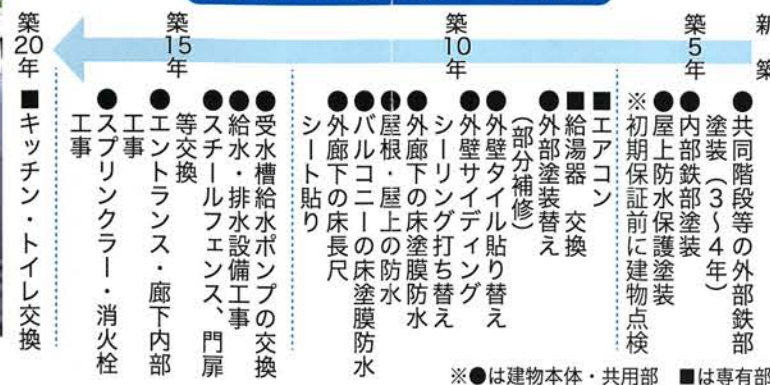


下地材で不陸調整をしっかり行った上で



強力な専用ボンドでタイルを貼り込む

### 賃貸住宅の修繕項目と時期



サビがひどい鉄制扉については



フレームを含め新品交換となりました

# 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行

## — 管理業者が果たすべき役割と責任 —

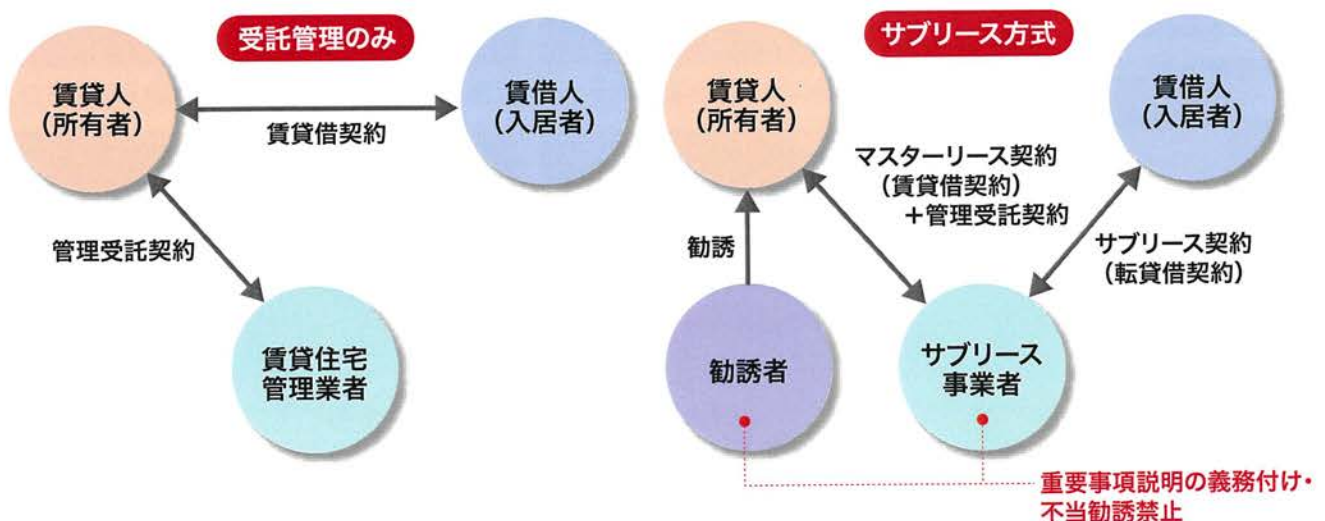
最近の賃貸住宅を巡っては、少子高齢化に伴う単身世帯や外国人居住者等の増加など社会経済情勢の変化にともない、我が国の生活基盤としての「賃貸住宅の役割」の重要性がますます増大しているところがあります。また 賃貸住宅のオーナー様方については、高齢化が進んだり、相続等により事業経験の浅いオーナー様方が増えたことで、アパートやマンションの管理業務を管理の専門家である業者に委託することが一般的となり、さらにその中には「サブリース契約」(一括借上空室保証システム)のシステムを利用するケースも少なくないのがあります。

しかしながら「サブリース契約システム」において、一部の悪質業者によるオーナー様とのトラブルが目立つようになってきており、特に最近では、女性向けシェアハウス「かぼちゃの馬車」において入居者が確保できず契約で決めていた保証賃料の振込みがなかったり、ローンの設定時に銀行も不正融資に関係したり、勧誘時の説明にも、オーナー様方にとって不利な項目を説明しない等の事件が発生し、社会問題にもなったのです。そこで、こうした事態を受けて行政は、本件新法を成立させることとなった訳なのです。

この新法でいう「賃貸住宅管理業」とは、オーナー様から委託を受けて賃貸住宅の維持保全(住宅の居室やその他共用部分等の点検・清掃・その他保守を実施し、場合によっては適切な修繕業務などを行う。)業務と併せて、その賃貸住宅の家賃・敷金・共益費・その他金銭の管理を行う業務を「管理業務」と定義しました。

また、今後登録をする(詳しくは次のページで説明)賃貸住宅管理業者に対しては、営業所または事業所ごとに管理受託契約の契約内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持・保全における実施方法の妥当性など、賃貸住宅管理事業が円滑に遂行する為に、必要な事項について専門的な知識と経験等を有し、管理及び監督を行う「業務管理者」を指定及び配置しなければならず、「業務管理者」になれる要件として、一定の講習を受講した「賃貸不動産経営管理士」を想定しているということになったのです。

### 一般的な賃貸借契約とサブリース契約との違い



# 賃貸住宅管理業者の登録制度の創設

## —「サブリース」事業者のみの場合は業法の対象にはなるが登録の義務は無し—

本法律では、賃貸住宅管理業を営む者については、国土交通大臣の登録を義務付けることになりました。(ただし国土交通省令で定める管理戸数が一定規模未満(200戸未満)の場合は除きます。)

尚、サブリース事業を**特定転貸事業**と定め業法の対象としておりますが、単に特定転貸事業のみを行う場合は、登録義務はありません。但し、管理業務を併用する場合は、登録が必要です。

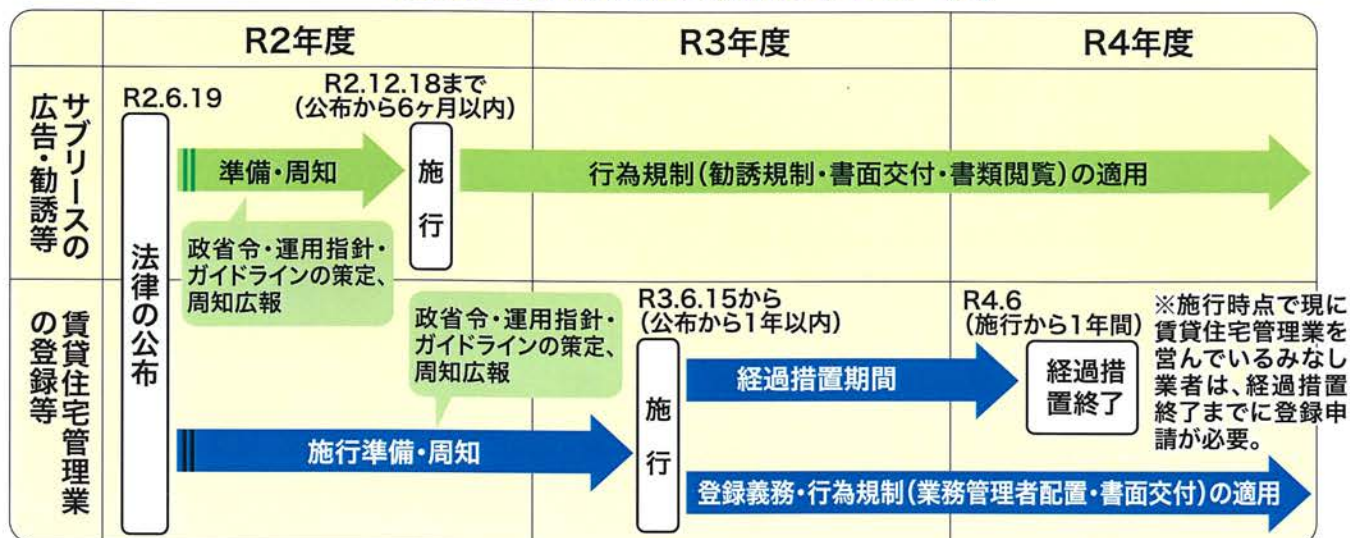
さらに新法では、サブリース契約に基づいて賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者を「**特定転貸事業者**」(サブリース事業者)と位置づけ、サブリース事業のメリットを殊更に強調し、リスクを過小に見せる表示を行う「誇大広告の禁止」、また建設会社等が特定の関係を有するサブリース事業者と組み、契約締結に向けた営業・勧誘活動を行う「勧誘者」としての関与が大きかったことから、「勧誘者」に対しても、家賃の改定条件など契約締結に重大な影響を及ぼすようなリスク事項等を故意に告げず、又は不実の事を告げるような「事実不告知」や「不実告知」などの「不当な勧誘等の禁止」を課しました。

つまり今後は、一般の管理受託契約やサブリース事業におけるマスターリース契約(賃貸借契約+管理受託契約)等の締結前に、管理業務の専門的知識を持った賃貸不動産経営管理士等が、管理業務やサブリース事業を委託するオーナー様方が、十分に契約内容を理解した上で契約の締結を行うことができるように「重要事項説明及び書面の交付」並びに「締結時の契約書面の交付」を義務づけることとなったのです。

そして契約締結以後についても、管理を受託した賃貸住宅の家賃・敷金・共益費等の金銭や修繕費などの経理が混乱しないよう分別して管理する「財産の分別管理」、オーナーが適切に管理業務の実施状況を把握できるようオーナーへの「定期報告」等を法制下で義務付けることとなったのです。

今後違反者に対しては、「業務改善命令」や「業務停止処分等の監督処分」や罰則の対象とすることとなっているのです。この法律の施行については、下記のとおりとなっております。

### 【賃貸住宅管理業法の施行スケジュール】



# コロナ禍で変わる賃貸設備のニーズとは

## — リクルートSUUMOが入居者層を3つに分けて調査を — コロナ禍前と比較して問い合わせ率が上昇した主な設備

	シングル(1K)		カップル(1LDK)		ファミリー(2LDK)	
	マンション	アパート	マンション	アパート	マンション	アパート
1位	メゾネット	メゾネット	ガスコンロ対応	クッションフロア	ロフト	ロフト
2位	クッションフロア	トランクルーム	ウォークインクローゼット	シャワールーム	ガスコンロ対応	ガスコンロ対応
3位	ネット使用料不要	ガスコンロ対応	クッションフロア	ロフト	メゾネット	シャワールーム
4位	トランクルーム	洗面所独立	メゾネット	ガスコンロ対応	追いだき機能浴槽	メゾネット
5位	ガスコンロ対応	ウォークインクローゼット	ネット使用料不要	追いだき機能浴槽	トランクルーム	クッションフロア
6位	ウォークインクローゼット	追いだき機能浴室	フローリング	エアコン	システムキッチン	ウォークインクローゼット
7位	洗面所独立	システムキッチン	テレビインターホン	トランクルーム	エアコン	ネット使用料不要
8位	システムキッチン	ネット使用料不要	エアコン	温水洗浄便器	テレビインターホン	追いだき機能浴槽
9位	テレビインターホン	フローリング	温水洗浄便器	洗面所独立	クッションフロア	宅配ボックス
10位	フローリング	クッションフロア	追いだき機能浴室	システムキッチン	フローリング	フローリング
11位	追いだき機能浴室	テレビインターホン	洗面所独立	フローリング	洗面所独立	システムキッチン
12位	温水洗浄便器	温水洗浄便器	システムキッチン	ウォークインクローゼット	温水洗浄便器	テレビインターホン

※2020年12月(コロナ禍後)に『SUUMO』に掲載された物件の問い合わせランキング

いつの間にか新型コロナウイルスとの戦いが始って、早や1年半の月日が過ぎ去ろうとしております。まさかこんなに長期間に亘るとは誰も考えていなかったことでしょう。そして、その事による入居者の皆様方における日常生活にも、少しずつ変化が生じ始めているようです。そこで今回は、コロナ禍で問い合わせ率が伸びた設備とその傾向についてご紹介させていただきます。

- ◎第1としては、感染拡大防止の為にテレワークやオンライン会議・授業等を実施するためのインターネット環境の充実ということで、「ネット使用料不要(Wi-Fi対応)」が前年を上回る上昇率で、今後増々必須条件になっていくことは間違いないところでしょう。
- ◎第2としては、コロナの影響で外出自粛が求められる中、自宅に籠ることが多くなることで、隣室の入居者との音のトラブルが発生しやすい事態に陥りやすい状況にあるので、「メゾネットタイプ」や「クッションフロア」等の上下左右への配慮の意識が高まっているようです。
- ◎第3としては、外食等が自粛される中、自宅で自炊することが増えたことで、調理環境を快適にしたいというニーズが高まり「3口ガスレンジ等のシステムキッチン」に対するポイントが大きく伸びた様です。
- ◎第4としては、やはり自宅に居る時間が増えたことで、今迄以上に部屋の中をスッキリ整理したいとの要望からウォークインクローゼットやロフトそしてトランクルーム等にも目が向いたのでしょう。
- ◎第5としては、デリバリー(宅配)や通販の需要が高まったことで、モニター付インターホンや宅配ボックス等の要望も多くなってきたのだと考えられます。

結果としては以上の様になりましたが、上記5項目の傾向については、コロナ問題が収束したアフターコロナの状態になっても、間違いなく賃貸住宅の「ニューノーマル」として標準設備になっていくものと我々業界の中では考えられているところなのです。

# コロナ禍の影響で日本の地価はどう変動したのか

## — 全国では6年ぶり、都内では8年ぶりの下落 —

東京都の地価は、近年7年連続で上昇(図表1)していましたが、今年は8年ぶりに、コロナ禍の影響で下落(図表2)することになってしまいました。正に新型コロナウイルスは人々の健康だけでなく、政治や経済等にも幅広く深刻な影を落としていることが、明らかになったところなのです。

しかし、ここで一つ注意をしなければならない事があります。それはこの地価下落の原因が、全て新型コロナウイルスだけではないということです。なぜなら、たとえば商業地については「Eコマース」(商品やサービスをインターネット上で売買するビジネススタイル)が、新たな小売業の流通経路として注目を集める中で、小売りビジネス需要の減少傾向(百貨店や大型スーパーの縮小・撤退等)が出始めておりましたし、オフィス環境に関しても、政府の肝入りでリモートワークを推奨して、東京一極集中を緩和していきたいという背景もありました。またホテル業界も、コロナ最大の犠牲者というイメージがありますが、そもそも東京オリンピック・パラリンピックバブルで供給過多になっており、さらにインバウンド需要に頼り過ぎたところもあったのです。

つまりオフィスやホテル、商業施設等の商業地の下落は、新型コロナのパンデミックがなかったとしても、起りうる可能性があったと考えられるのです。

もちろんコロナ禍がなければ下落幅はもっと緩やかだったかもしれませんが、今回のコロナ問題は、もともとあったトレンドを増幅させることになっただけなのかもしれません。

今回公開された「公示地価」は、今年の1月1日現在の価格を調査した結果であり、この価格を基準として、その他の公的評価額(図表3)が導き出されているので、今後増々その影響が拡大することになるでしょう。

また土地の価格には、その他に「実勢価格」(一般の土地取引価格)があり、この評価額は公示価格等の公的評価額を参考に、個々の土地における道路状況や用途地域、近隣住環境(工場や墓地その他)、災害リスク等を総合的に判断して決定されるものであることをご確認頂ければ幸いです。

(図表1)



(図表2) 公示地価の圏域別・用途別対前年平均変動率 (変動率:%)

圏域別・地域別	用途別 公示年別	住宅地			商業地			工業地		
		令和2年	令和3年	令和3年	令和2年	令和3年	令和3年	令和2年	令和3年	令和3年
		変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
東京圏	1.4	△0.5	4,971	5.2	△1.0	1,596	3.0	2.0	228	
大阪圏	0.4	△0.5	2,519	6.9	△1.8	671	2.8	0.6	184	
名古屋圏	1.1	△1.0	1,302	4.1	△1.7	477	0.7	△0.6	99	
三大都市圏平均	1.1	△0.6	8,792	5.4	△1.3	2,744	2.4	1.0	511	
地方圏(地方四市)	5.9	2.7	909	11.3	3.1	386	5.6	4.4	41	
地方圏(その他)	0.0	△0.6	8,465	0.3	△0.9	3,281	0.8	0.2	498	
地方圏平均	0.5	△0.3	9,374	1.5	△0.5	3,667	1.1	0.5	539	
全国平均	0.8	△0.4	18,166	3.1	△0.8	6,411	1.8	0.8	1,050	

(注) 地方圏(地方四市)とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。地方圏(その他)とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

(図表3) 土地公的価格について

	公的価格	基準値標準価格	固定資産税評価額	相続税路線価
内容	一般の土地取引価格の指標	一般の土地取引価格の指標(公示地価の補完)	固定資産税、不動産取得税、登録免許税などの税金の基礎となる価格	相続税や贈与税の計算の基礎となる価格
基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	1月1日 (3年に一度評価替え)	毎年1月1日
公表時期	3月下旬	9月下旬	3~4月	7月初旬
決定機関	国土交通省	都道府県	市町村	国税庁
評価の目安	100%	100%	70%	80%

# 地震が原因で老朽化したブロック塀が倒壊?!

— 震災の被害者が2次的災害の加害者になってしまうかも… —



日本という国が地震大国であることは、誰もが自覚しているところでしょう。そしてその自然災害がいつ発生するかは、現在の物理学的にも地学的にも、そして化学的にも正確に予想することは出来ていないのが現状であります。そして万一、その天災によってオーナー様方の建築物や工作物(ブロック塀等)の瑕疵により他人の物を壊したり、他人を怪我させたり、最悪死亡させたりした場合、その責任は「**占有者又は所有者**」がその責任を負うことになっているのです。つまり、建築物や工作物の「占有者や所有者」には、もれなく「**工作物責任**」が課されているためです(民法717条下記参照)。したがって、中古物件を購入したり、建物を相続したりして所有者となった場合でも、この責任は変わりません。ここで言う「**瑕疵**」とは「自ら手抜き工事を依頼した」でも「危険と知っていて放置した」でもなく、**危険な工作物を所有していることそのものを指します**。「私は施主ではないし、購入時に説明を受けなかった。」「強度に問題があるなんて知らなかった。」という言い訳は一切通用しないということなのです。

## 民法717条

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって、他人に損害を生じたときは、その工作物占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

## — 江戸川区の助成金制度を利用して不安を解消しませんか? —

〈助成対象〉区内の一般に通行のある道路(区道・国道・都道・私道等)に面しているブロック塀で高さが道路から1.2m以上であること。

〈助成範囲〉ブロック塀の撤去及びその撤去に伴う生垣やフェンスなどへの移行設置に係る費用

〈助成額〉上記費用の3分の2(法人は2分の1)  
単価限度額 25,000円/m(法人は19,000円/m)  
1件の限度額 200万円



江戸川区保全課事業調整係・03-5662-1930

工事見積りや申請手続きはキーメイトにお任せ下さい

ぜんもん とら  
**前門の虎、**  
ごうもん おおかみ  
**後門の狼**



「前の方からおそろしいトラがおそつてくる! 何とか逃げ出そうとするが、後ろからはオオカミが! 絶体絶命の大ピンチだ。オオカミはトラの次におそろしい動物としてこわがられていた。トラより体は小さいが、群れで攻撃してくるのがおそろしい。「群狼」という言葉があるくらいだ。さてこのピンチ、君ならどうやって脱出するだろうか?」

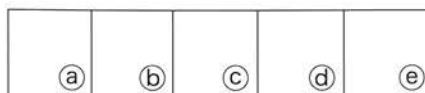
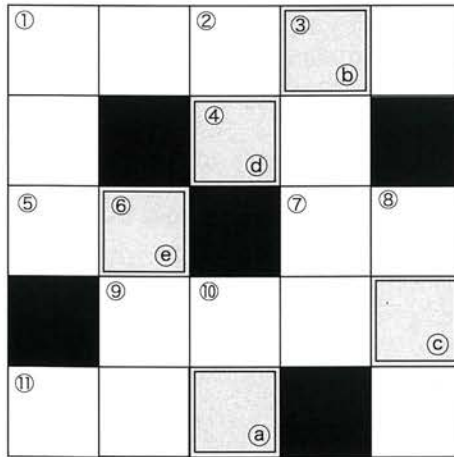
## クロスワードパズルで一休み

クロスワードが大好きな方、お待たせしました。大嫌いな方、こんにちは。好きな方、嫌いな方も、さあ、問題にチャレンジ! アルファベットの文字を組み合わせると、どんな言葉になるでしょう。

### 頭の体操

下の漢字読めるかな?

- ① 倅 ( )
- ② 感冒薬 ( )
- ③ 豌豆 ( )
- ④ 徒に ( )
- ⑤ 水馬 ( )
- ⑥ 形振り ( )
- ⑦ 野晒し ( )
- ⑧ 虞美人草 ( )
- ⑨ 長閑か ( )
- ⑩ 夕餉 ( )



—— ヒント ——  
地球温暖化の原因になる気体で二酸化炭素の次に多く排出

### タテのカギ

- ① 再生可能エネルギーのことを略して〇〇ネと呼んでいます。
- ② 夏休みの宿題がもう終わった!? 偉い! 君は生徒の〇〇ミだ。
- ③ 降ってなくても梅雨なんだからオリ〇〇〇〇サ、持って行きなさい。
- ④ 砂浜で目隠して棒を持って〇〇〇割り。
- ⑤ キャンプに行ったらそこで寝ます。
- ⑥ 知っているよ。有名人だもん。「〇〇イ度が高い」。

### ヨコのカギ

- ① 最も多く排出されている温室効果ガス。二〇〇〇〇〇ソ。
- ② 漢字なら锹形虫。カブト虫より強い? クワ〇〇ムシ。
- ③ 助けて〜! 〇〇・オー・エス。
- ④ いくら着飾っても、大事なものは〇〇くれよりも中身だよ。
- ⑤ 一致団結。人類は〇〇〇〇〇となって危機に立ち向かいました。
- ⑥ これ昆布なの? 味噌汁には〇〇〇じゃないの。



# Key Mate 専科 オーナー

この街で暮らしたい。  
アーバンリゾート 江戸川区

2021年夏号  
2021年7月15日発行



発行人・渡辺 隆  
発行・株キーメイト 渡辺商事  
〒132-0014  
東京都江戸川区東瑞江1-27-3  
TEL 03-3678-2022  
FAX 03-3678-2082

## 頭の体操 の 解 答

- ①せがれ
- ②かぜぐすり
- ③えんどう
- ④いたずらに
- ⑤あめんぼ
- ⑥なりふり
- ⑦のざらし
- ⑧ひなげし
- ⑨のどか
- ⑩ゆうげ

## クロスワードパズルの答え

サ	ン	カ	タ <sup>ⓑ</sup>	ン
イ		ガ <sup>ⓓ</sup>	タ	
エ	ス <sup>ⓔ</sup>		ミ	テ
	イ	チ	ガ	ン <sup>ⓒ</sup>
ワ	カ	メ <sup>ⓐ</sup>		ト

メ<sup>ⓐ</sup> タ<sup>ⓑ</sup> ン<sup>ⓒ</sup> ガ<sup>ⓓ</sup> ス<sup>ⓔ</sup>

答えは「メタンガス」でした。  
(化学式はCH<sub>4</sub>です。)

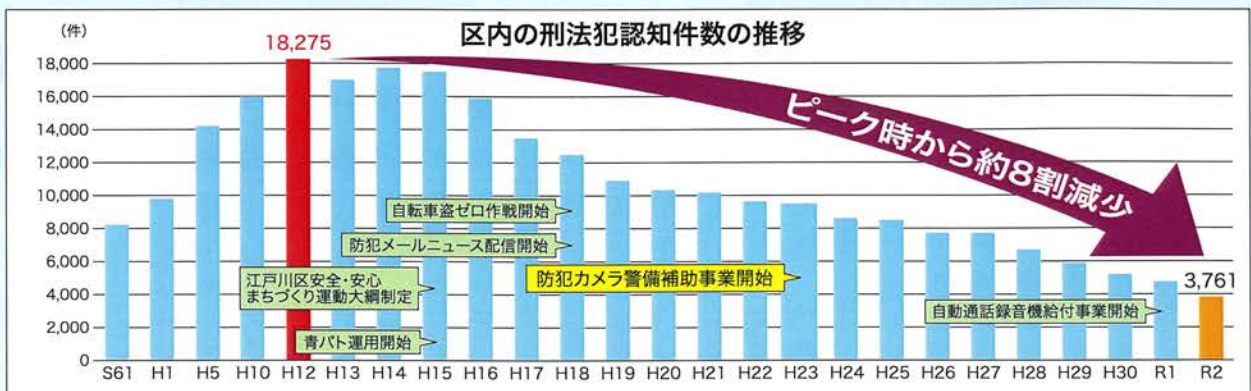
### ■参考資料

全国賃貸住宅新聞・読売新聞。月間Takken・宅建リアルパートナー  
アットホームタイム・情報ネットワーク・広報えどがわ・環境市場新聞  
その他

## 《編集後記》

その昔、世の中の人々は「江戸川区内」や「瑞江の街」を「眠らない街瑞江」、「犯罪都市瑞江」、「瑞江24時」、なんて言葉を使って呼んでいた様で、大都会の宿命だと考えることにしておりましたが、近年そんな江戸川区が様々な防犯対策(660台の防犯カメラの設置や防犯の周知活動等)の取り組みによって、「安心で安全な街、に生まれ変わろうとしているところなのです(下記グラフ参照)。そこでちょっと調べてみたところ、我が江戸川区は区民70万人(23区中4位)で豊かな水と緑あふれる(親水緑道と一級河川そして23区中1位の公園面積を誇る)街並みと、子育てに優しい福祉行政による助成金制度等によって、若いママ世代が選ぶ「住みたい23区ランキング」で文京区・世田谷区に次いで江戸川区が第3位に輝いたのです。子供が多いということは、平均年齢が若いということになるので、今後益々ベッドタウンとして地位を確立していくことでしょう。

まさに「この街で暮らしたいアーバンリゾート江戸川区」を永遠にと願うばかりです。



# 公開

# My shop

## 瑞江駅前営業所 アパマン情報館



都営新宿線瑞江駅南口の正面に位置する当社は、カラー図面や液晶モニター並びにインターネット(住宅情報賃貸版)等でアパート、マンション、駐車場をご紹介している1Fアパマン情報館と5Fをリフォームセンターとして営業、キーメイトの顔としてお客様に接しております。年中無休、24時間の苦情受付及び処理も好評を得ております。

## リフォームセンター



## 管理センター・キーメイトRE株式会社

銀行オンラインでの家賃の集金と、オーナー向けの精算書の作成・発行を主に行っております。コンピューターによる家賃の管理は、当社オリジナルの管理方式を開発。少数精鋭により、全管理物件の家賃管理を一手に行っております。



## 巡回サービスセンターのサービスカーとお客様をご案内する営業車輛

営業車両はお客様のご案内やリフォーム・クリーニング及びメンテナンス業務に活躍。社員の足として毎日フルに活動しております。



巡回サービス  
スタッフ

巡回サービスセンターでは、管理物件のクリーニングサービスとして毎月3回定期的に巡回。きれいで気持ちの良い生活空間を提供しております。また、専門的立場でのアドバイスも行っております。

## 巡回サービス事務所

