

# Key Mate 専科 オーナー専科

この街で暮らしたい。アーバンリゾート 江戸川区



2019年冬号



当社ホームページ

<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



### ● 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。
- ◇家賃保証システムの契約は2年で更新可、近隣相場・日本経済の動向その他天災地変・事件・事故等を考慮の上「保証賃料」の見直しも同時に行います。
- ◇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年間一括借上空室保証システム有り



## CONTENTS

私達の大切な地球をどう救うのか .....	1
税の豆知識Q&A「これだけは知っておきたい制度です。」 .....	2
自然災害による被害の税務救済措置の基本と事例」 .....	
こんな非常の時だからこそ助け合いの気持ちを .....	3
間違いなく最近の地球は病んでいる .....	6
やっぱりCO <sub>2</sub> による地球温暖化が原因か? .....	7
アパート・マンション大規模修繕シリーズ EPISODEXIII .....	8
史上最強の台風19号の甚大な爪痕 .....	10
キーメイト管理センター災害報告リポート .....	11
不動産の法律入門 .....	12
「賃貸物件における漏水トラブルの対処法とは」 .....	
漏水等の事故発生時点で賃借人に報告義務 .....	13
『焼きを入れる』 .....	15
編集後記 .....	16

# 私達の大切な地球をどう救うのか

## — 戦争をしている場合ではないのです 世界が一つになって地球を守るべきなのだ —

早いもので今年(2019年)もあと僅かで過ぎ去ろうとしているところでございます。振り返って見ますと、本年も日本列島には集中豪雨や突風・竜巻そして超大型化した台風等が数十年に一度ではなく1年に“何度”も到来し、その都度甚大な被害を受けてまいりました。何か今の地球は病気にかかっている様な気がしているのは私だけでしょうか。そこでちょっと「人類と地球の歴史」について考えてみましょう。その昔我々人類は自然と共に存しながらその進化の歴史を刻んできましたが、18世紀半ばから19世紀にかけて起こった「産業革命」を境として、人類は化石燃料を大量に消費し、豊かな文明社会を謳歌してきた結果、多量の炭酸ガス(CO<sub>2</sub>)が地球上に放出され温暖化という結果を招いてしまったのです。そしてその温暖化により北極圏の氷が溶け出し、海面上昇や海水温の上昇等へと繋り、地球上の生態系も狂わされ、本来共生していかなければならない他の生物達をも苦しめることとなっているのです。そして何よりも我々人類自身も、今迄してきたことに対する報いを受け大型

化した自然災害の猛威に怯えなければならない状況になってしまったのであります。

また地球の肺とも言われているアマゾンの熱帯雨林エリアにおいては、無秩序な森林伐採や大規模な森林火災などで、急激にその面積を減少させており、植物の光合成による二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)を吸収し酸素(O<sub>2</sub>)を排出するという、大切な地球の循環システムをも現代社会は破壊してしまう勢いなのです。だからこそ、この愚かな現状を変えていく為には、我々人類自身が謙虚になって、自分達の生活習慣を見直して、新しい人類の未来を作り出す為に、自然との共存や他の生物達との共生を真剣に考えていかなければ、次の世代(現在の子供達の時代)には、とり返しつかないことになってしまう恐れがあるのです。最近世界では「○○ファースト」などという言葉

をよく耳に致しますが、自分達の国さえ良ければ他はどうでもいいなんて考え方は、正に「人類を滅ぼす第一歩を踏み出している」ということを冷静に判断し、核開発等による武器の戦力アップに膨大な予算を投入するのではなく、地球を守る為に世界が一つになって、その予算と英知を出し合って動き出さなければならない時期が来たのではないでしょうか。

## PICK-UP



当社の管理物件を紹介します。



新築セキュリティ賃貸  
大和ハウスのD-room

ブルバード  
*Bouwardia I*

### ★充実設備★

全室冷暖房エアコン	オートロック式エントランス
3口レンジグリル付	非接触型カードキーシステム
対面式カウンターキッチン	カードキー対応メールボックス
<収納棚付>	ホームセキュリティ(ALSOK)
三面鏡洗面化粧台	ウォーキングクローゼット
<カウンター付>	<各1・3号>
モニター付インターホン	浴室乾燥機能付24時間換気システム
<カラー対応>	ウォッシュレット
シューズボックス(全身鏡付)	室内物干/床下収納<1階のみ>
玄関物置/ハンガーバー	都市ガス/追焚式給湯
宅配ボックス/屋根付駐輪場	シャッター雨戸/防犯カメラ
	<1世帯2台まで>

# 税の豆知識 Q&A

これだけは知っておきたい制度です。  
自然災害による被害の税務救済措置の基本と事例

監修：公認会計士 小澤 善哉

An

今年も日本各地で大規模な自然災害が相次ぎました。被災した人を経済的に支援する対策の一つに、税務上の優遇措置があります。また被災地を支援したい

人への税務措置もあります。自分から申請しなければ適用されないので、万一に備え、ぜひ知っておきたい制度です。詳しくは以下に。

Q

もしも災害に  
あつたら、  
税金面での配慮は  
あるのですか？



## 個人の資産に損害があった場合

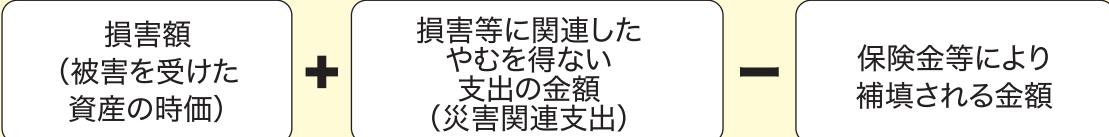
近年、異常気象の増加に伴い、自然災害による住宅被害が多発しています。被災時には想定外の出費がかさむだけでなく、仕事に行かれないと営業できないなど、収入や売上の減少を余儀なくされることもあります。被災した人の生活を守る対策として税務上の優遇措置があり、地震や豪雨、台風などにより住宅が損壊したり、家財道具が破損した場合、またそれによって通常の生活や事業を営むことができなくなつた場合には、その適用を受けることができます。

個人の資産の場合には、確定申告することによって所得税の軽減を受けられ、「雑損控除」と「災害減免法」の2種類の制度があって、どちらか一方を選ぶことができます。

### \*1 雜損控除の計算方法

①差引損失額を算出する

**差引損失額 =**



②次の2つのうちいずれか多いほうの額が控除額となる。

A : 差引損失額 - 総所得金額等の 10%

B : 差引損失額のうち災害関連支出の金額<sup>(注)</sup> - 5万円

なお、被害が甚大で控除額が大きく、控除しきれなかった場合には、翌年以降3年間まで繰り越すことができます。

(注)災害により滅失した住宅、家財などを取り壊し、または除去するために支出した金額

### \*2 軽減される所得税の額

所得	所得税から軽減される額
500万円以下	所得税額の全額
500万円～750万円以下	所得税額の1/2
750万円～1,000万円以下	所得税額の1/4

# こんな非常の時だからこそ助け合いの気持ちを

—人助けができる、さらに節税にもなるのです—

## ●雑損控除

所有する財産が損害を受けたときに、損失の度合いに応じた所定の額(2ページ下図\*1)を所得から差し引くことができる所得控除の一種です。ここでいう財産とは、通常の生活を営むために必要な物品に限られ、住宅のほか家財道具や衣類などは含まれますが、別荘や30万円超の骨董・貴金属などは対象外となります。納税者本人のほか、生計を共にする配偶者・扶養親族(所得金額等が38万円以下)の財産も対象となります。

## ●災害減免法

損害額(保険金等により補填される金額を除く)がその時価の1/2以上であり、かつ当該年の所得が1,000万円以下の場合に、所得税から一定の額が差し引かれる制度です。差し引かれる額は、所得によって異なります(2ページ下図\*2)。

なお、損害額は被害が生じる直前の資産の価額に基づいて算出するのが原則ですが、被害が甚大な場合など、個々の資産の損害額を算出するのが困難なときは、所定の計算式(「損失額の合理的な計算方法」、国税局のwebサイトなどに記載されています)によって算出した額を損害額とすることが認められています。

### 事例

#### 自然災害で自宅が一部損壊した場合

所得	500万円
損害額	400万円(住宅および家財道具の時価額)
取り壊し費用	100万円
保険金の補填額	200万円
◎所得税の控除は、社会保険料控除63万円、基礎控除38万円のみと仮定	

## ●雑損控除

$$\text{差引損失額} = 400\text{万円} + 100\text{万円} - 200\text{万円} = 300\text{万円}$$

$$\begin{aligned} A : 300\text{万円} - 500\text{万円} \times 10\% &= 250\text{万円} \\ B : 100\text{万円} - 5\text{万円} &= 95\text{万円} \end{aligned} \quad \left. \begin{array}{l} \text{金額の多いAのほう(250万円)が} \\ \text{控除額となります。} \end{array} \right\}$$

雑損控除250万円の場合の所得税軽減額を算出すると30万2,200円となる。

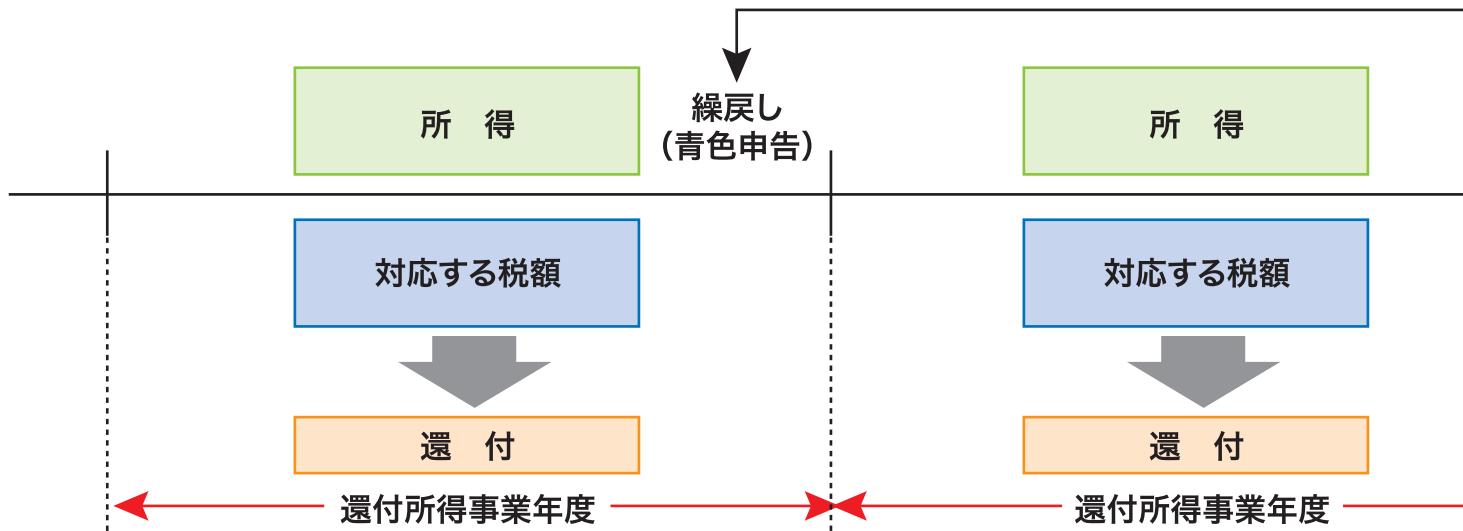
## ●災害減免法

課税所得が500万円の場合の所得税を算出すると、37万8,200円となる。

課税所得が500万円以下なので、所得税の全額、37万8,200円が控除額となる。

この場合は、より有利な災害減免法を選んで、所得税の控除を受ける。

## 確定申告で繰戻しを請求する場合のイメージ図



出所:国税庁HP

雑損控除は所得控除、災害減免法は税額控除と、控除の仕組みが異なるため比較がしにくいですが、どちらが有利になるかは、その人の所得や損害額によって異なるので、実際に両方の計算をした上で選びます。

## 法人の資産に損害があった場合

一方、法人の建物や商品などが災害によって被害を受けたときは、それらの資産の損害額全額を損金にすることができます。損壊した建物の取り壊しや土砂の撤去作業などに要した費用や、建物や備品の原状回復修理に要した費用も、経費にできます。さらに、被災したことによって通常の営業が行えないような状況であれば、申告や納税の期限の延長、猶予が一定期間認められます。

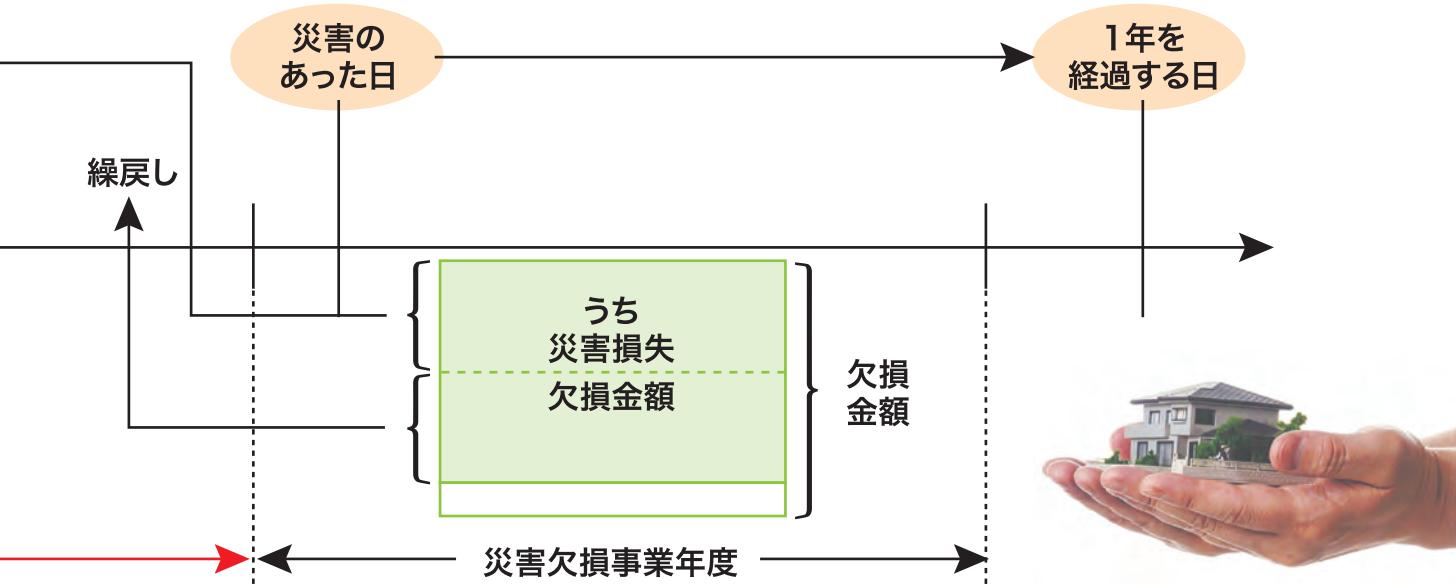
法人税の特例もあります。当該事業年度において災害損失欠損金額(災害により生じた損失額のうち、欠損金額に達するまでの金額)がある場合には、その事業年度の開始の日から1年(青色申告の場合には2年)以内に開始した事業年度の法人税額のうち、災害損失欠損金額に対応する部分の金額について、還付を請求することができる制度です(上図参照)。

## 賃貸物件に損害があった場合

自然災害により、アパート経営など個人の賃貸物件に損害が生じた場合には、物件が「事業的規模」であるか否かで損失の計上方法が異なります。「おおむね10室以上」「おおむね5棟以上」というのが「事業的規模」の基準となっています。

### ①事業的規模の場合

資産の損壊による価値の減少による損失額(保険金や損害賠償金で補填される額を除く)を、経費として計上できます。損害が不動産所得を超えるほど甚大な場合には、損益通算(赤字を他の所得の黒字と相殺)が認められています。



## ②事業的規模でない場合

次の2つのうち有利なほうを選ぶことができます。

- A : 災害による損失額を不動産所得から控除する。ただし計上できる損失額は、不動産所得の金額内である(①と異なり、損益通算の対象にはならない)。
- B : 「雑損控除」を適用する(計算方法は前述の個人の場合と同じ)。損失が多額で控除しきれない場合には、翌年以降3年間を限度に繰り越せる。

## 支援にかかる費用の扱い

被災地や被災者への寄付金は、法人なら損金に、個人なら所得控除の対象になります。法人では、災害対策本部や日本赤十字社などの諸団体に法人として行う寄付はもちろん、被災地の取引先に送った災害見舞金や事業用資産などもその対象となります。また自社の商品を生活物資として被災地の不特定多数の人々に無料で配布する場合も、損金と認められます。

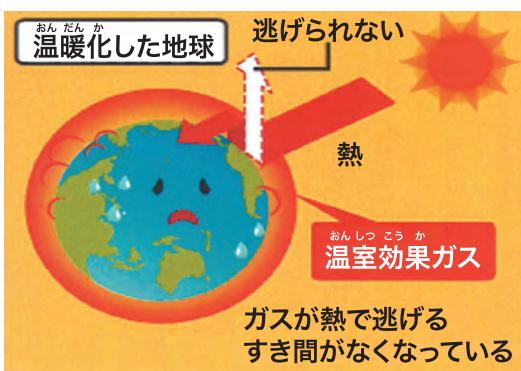
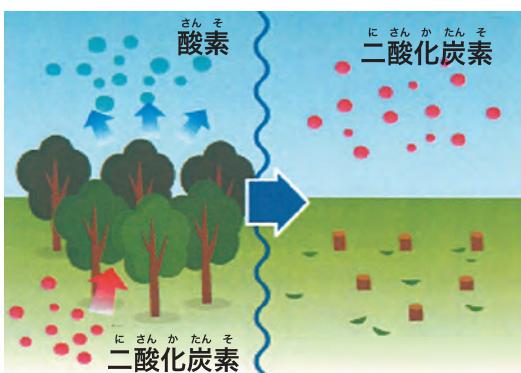
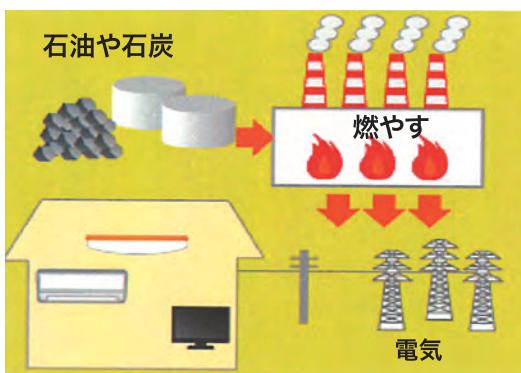
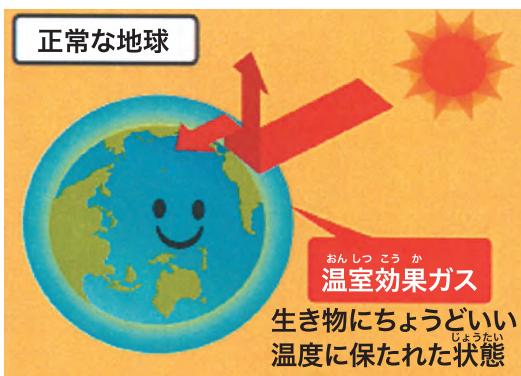
そのほか、被害を受けた取引先に対する売掛金や貸付金を免除して、寄付金(もしくは交際費等以外の費用)として損金処理するのもひとつの支援方法です。

個人の寄付では、近年は「ふるさと納税」の利用が増えています。一般の寄付では、寄付行為を行う相手は諸団体であり、集められた寄付金を諸団体から被災地へ届けるというプロセスが介在しますが、ふるさと納税では被災地へ直接寄付できるという大きな利点があります。

平成30年に発生した西日本豪雨や北海道胆振東部地震の被災地にも、ふるさと納税の申込みが殺到しました。ふるさと納税では、(寄付金額-自己負担金2,000円)が所得税や住民税から控除されます。ただし控除の上限額は、年収や家族構成などの条件によって異なります。

# 間違いなく最近の地球は病んでいる

— 我々の地球はまるで奇跡の様な星なのです —



## ① 地球温暖化のメカニズムと自然の循環システム

皆様方はご存知ですか？我々が住む地球という星の現在における平均温度は14°C前後なのですが、万一、世界中で目の敵にされている二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)を始めメタン(CH<sub>4</sub>)やフロン(CFC)類等の温暖化ガスがまったくなかったら、なんと-19°Cという厳しい環境下になってしまい、動・植物達のほとんどが生存すらできない星になってしまうと言う事を。

つまり太陽から地球に降り注ぐ光は、地球の大気圈を素通りして地面を暖め、その地表から放射される熱を温室効果ガスが吸収し、大気を暖めてくれていています。我々は快適な生活が送られているのです。そう考えるとCO<sub>2</sub>もほどほどは必要なものなのです。また自然界における森林には光合成(CO<sub>2</sub>を吸収しO<sub>2</sub>を排出する)という循環システムがあり、大量の雨や雪となって降る貴重な水も、山や森が自然のダムの様に地中や木の幹・根・葉等に蓄え、一気に海へ流すことなく、一年を通して、美しい川や滝そして清らかな湧き水となって人類にも大きな恩恵を与えてくれているのです。

改めて地球という星が、この大宇宙空間に存在する膨大な星々の中でも大変貴重な、いや正に奇跡的な星であることに気付かされているところであります。

ヨーロッパの産業革命以後豊かな文明社会を維持する為に、大量の電気が必要となり、その電気を作り出す為に大量の化石燃料を燃焼させ、結果としてCO<sub>2</sub>の排出量が増加してしまうということになったのです。

この様に地球上の貴重なシステムやバランスを崩してしまった今、世界が一つになって地球を救う為の努力を実行していかなければ、本当に手遅れになってしまう可能性があることを確認した上で、有効な対策を考えてみませんか。

# やっぱりCO<sub>2</sub>による地球温暖化が原因か？

## — まだ間に合うはずです。諦めず対策を始めよう —

### ②地球温暖化の弊害とその対策について

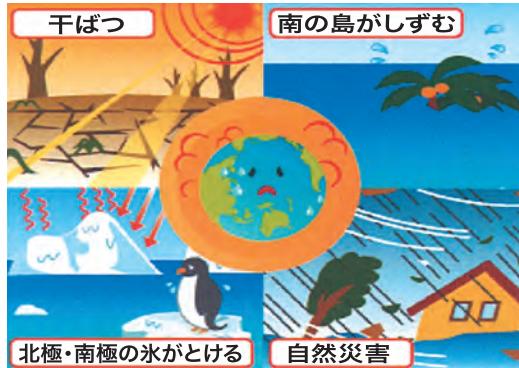
適切な温暖化を大きく超えてしまった現在の地球上では、右側のイラストの様に数々の弊害（災害）が起き始めていることは皆様方もご存知の事でしょう。大変残念ではございますが、我々人類は「喉元過ぎれば熱さ忘れる」という所があり、季節が冬に向かっていくと、つい温暖化の事や大災害の被害等について忘れがちになってしまふ所があるのであります。

今年になって襲来したいくつもの大型災害が、来年はもっと強烈な災害になってしまう可能性もある事を我々は心に深く刻み、人類以外の生物達の未来をも充分考慮して、地球温暖化の対策を始めなければならないのです。きっと自然災害の大型化は、地球が我々人類に対して貴重な警鐘を鳴らしてくれているのでしょう。

そしてその対策のもっとも大きな柱が、電気を作り出す為の火力発電等のシステムで、1日でも早く再生エネルギーへのシフトができる様研究・開発し、CO<sub>2</sub>の大量排出を抑え込んでいかなければならぬのです。

また大切な森林の保護や海洋汚染も同時に取組むべき課題であり、我々一人・一人の日常生活の中で、節電やプラスチックゴミ等を減らしていく等の小さな事の積み重ねもきっと大事なことと言えるでしょう。

最後になりますが、現在世界で若者達が、自分達の未来の為に訴えていることを、大人達はきちんと受け止める責任があるということを決して忘れてはならないと思うのです。自分達の子や孫の為に真剣に考えてみませんか。



—築20年を超えるお疲れ様アパ・マンにオーナー様がもう1度生命を再注入—

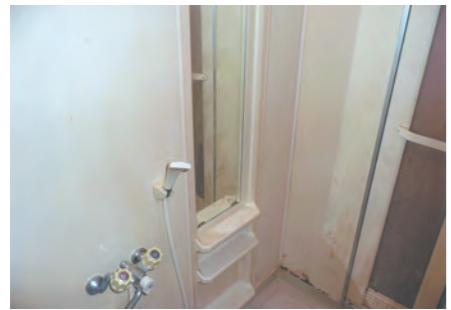
アパート・マンション再生計画シリーズ EPISODE XIII—プレステージSOBE—



和室だった時の出入口ドアと押入や天袋の襖障子については



洋間となったフローリングのライトオークに合わせてドアと折戸に交換しました



ツーハンドルの水栓とカビ汚れが染み付いてしまった浴室は



サーモスタッフ混合栓とアクセントパネルの新品ユニットバスに交換



水だけしか供給されず、老朽化して変化していた洗面台は



シャンプードレッサータイプの明るい洗面ユニットに交換



脱衣洗面所やトイレに入るクロス張の旧式ドアについては



床材に合せたライトオーク色のおしゃれなドアに交換

## 築28年のデザイナーズマンションが 令和の時代に生まれ変りました

RC構造の3階建  
賃貸マンション



6帖の畳敷の和室と押入収納に  
関しましては



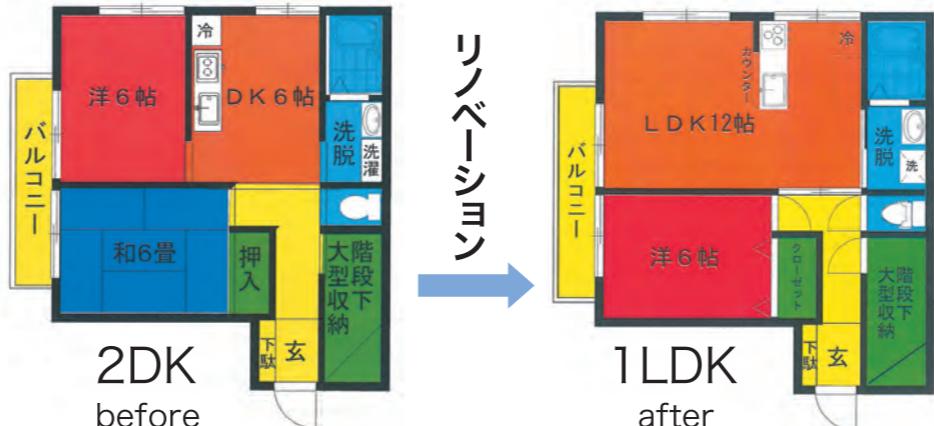
フローリング調のウッドタイルに張替え、  
クローゼット収納に



日焼けしたクロスや下駄箱で、暗く冷たい  
イメージの玄関は



明るく・温かみのあるフローリングに大型  
ミラーとコートハンガーを設置



28年間の汚れが溜まった暗いイメージの  
ダイニングキッチンは



ビビッドカラーの対面式システムキッチンと  
フローリング・クロス貼替えを実施



キッチンの壁はおしゃれなボーダークロスに  
張替しました



狭く、冷たいイメージのトイレスペースに  
ついては



清潔感のあるホワイトフローリングと  
ウォシュレットを設置しました

# 史上最强の台風19号の甚大な爪痕

— 強烈な雨台風が広範囲で川の氾濫を！ —



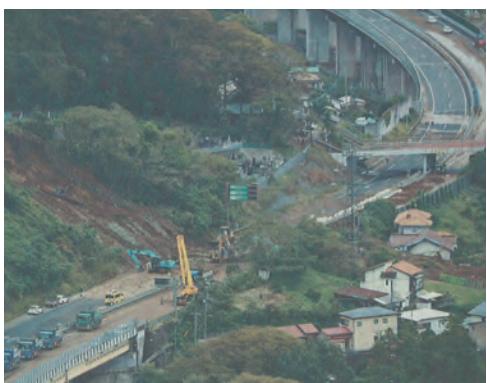
◆台風19号で最大瞬間風速が観測された主な地点

※気象庁調べ	最大瞬間風速(㍍/秒)
江戸川区(東京都)	43.8
大田区(東京都)	43.7
大島町(東京都)	38.6
韮崎市(山梨県)	35.0
我孫子市(千葉県)	32.0
花巻市(岩手県)	27.8
鳩山町(埼玉県)	27.7

◆台風19号の被害状況

死者	91人
行方不明	5人
負傷	442人
住宅全・半壊	3719
一部損壊	4780
被害床上浸水(棟)	3万3071
床下浸水(棟)	3万5795

(11月12日現在)  
※読売新聞まとめ



中野、杉並区に設けられている神田川・環状7号線地下調節池。台風19号の際に使われた(東京都提供)



◆台風19号で使われた主な調節池と氾濫箇所

● 調節池 × 気温箇所



2019年9月9日未明に台風15号が関東に襲来し、大型風台風として千葉県を中心甚大な被害を残したことは11ページにもあるとおりでしたが当管理センターでも、その体験を教訓に準備をしたことで、19号の時は被害を最小限に抑える事ができました。

しかし、日本全体では史上最強の雨台風として猛威を振い、71河川140ヶ所が決壊し氾濫することとなり、多くの被害が発生しました。インフラ(新幹線や鉄道そして道路等)も寸断し、停電も含め完全復旧には多くの時間を要することとなつたのです。しかしながら23区の城東エリアにおいては、地下調水ドームや池(地上)がかなり有効に作用してくれたことが証明されました。今後の災害対策に良い意味で影響を与えてくれることに期待したいところであります。

# ■キーメイト管理センター災害報告リポート■

## — 強烈な風台風15号が起こした管理物件への被害 —

前項にもあります様に、世間では台風19号や台風21号の影響による集中豪雨等によって広範囲にわたって大きな被害が発生したことが、マスコミや新聞などで取り上げられた事で台風15号の影が薄くなってしまいましたが、我々の城東エリアにおいては、幸い冠水や浸水がなかった反面、台風15号の猛烈な風による被害が数多く発生し、弊社管理センターでも9月9日は一日中その対応に追われることとなりました。そこで、その一部を写真でご紹介させて頂きました。

今後益々大型化した自然災害が数多く襲来することが予想される現状の中において、建築物本体はもちろん、建物に付随する設備品や植栽等においても、しっかりととした災害対策が急務であることを、我々自身はもちろんハウスメーカー・国・地方公共団体等と共に検討し、安全対策を確立していくことが求められているところなのです。



# 不動産の法律入門

## Q&A — 賃貸物件における漏水トラブルの対処法とは—

Q

賃貸物件の上階の部屋で漏水事故が発生し、階下の部屋にも漏水が広がっている様なのですが、階下の入居者と連絡が取れません。万一その為に階下の被害が拡大してしまった場合、その入居者に原状回復費用の損害賠償請求はできるのでしょうか？

Answer

### 拡大損害に対する原状回復費用の請求

#### 拡大損害に対する原状回復費用請求

争  
点

- ・2階で発生した漏水事故で直下の1階の部屋の損害を確認したいが入居者と連絡が取れない
- ・拡大した損害分の原状回復費用を入居者に請求できるか？

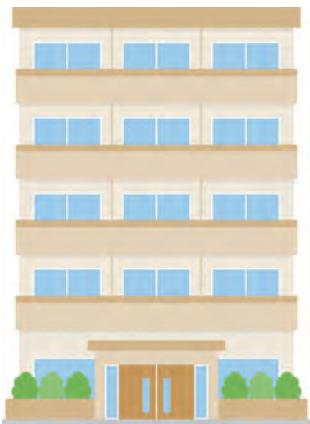
#### ポイント

- 1階の入居者は一次的には被害者だが修繕が必要な事態では報告の義務あり
- 現状回復義務は漏水を放置して損害が拡大した分
- 事前に事故発生の際は立ち入り調査できる約定を設けて状況写真など証拠を作成できるようにする事が重要

アパートやマンションの管理をしていると、様々なトラブルに関する苦情を弊社24時間管理センターでお受けいたしますが、「騒音トラブル」「無断駐車」に次いで多いのが「水漏れ・雨もれ」等の水に関する苦情であります。通常水漏れの場合、上水道関係と下水道関係の二つに分かれるのですが、上水道関係に関しては、銅配管(最近は使用していません)の老朽化に伴うピンホール等が多く、水道元栓を止めない限り漏水は止まりません。一方下水道関係の場合には、キッチンユニットの配管つまりや洗濯機置場の排水ホースの外れ等の水漏れトラブルの場合は、使用した時だけ水漏れが発生するという特徴がある訳なのです。

一般的に水漏れトラブルが発生すると、まず当の水漏れした部屋の調査から始まり、水漏れ原因を解消すれば水漏れが止まり、一見完了となります。実際は階下の部屋迄水が回ってしまっていることが多く、階下の入居者に連絡を取って、承諾を得て室内チェックを行うことになる訳ですが、以外に連絡が取れなかったり、入居者自身が立合うことを条件とするケースもあるのが原状なのです。

そしてその様な状況の中で、階下の室内チェックが速やかに実施することができず、被害状況の把握もできない中で、結果的に天井材や壁材そして入居者の家財等まで大きな損害が発生してしまうこともあります。この様に階下の入居者の協力が得られず、損害が拡大した場合、貸主は借主に対し損害賠償請求ができるのでしょうか。



# 漏水等の事故発生時点で賃借人に報告義務

## 状況証拠把握の立入調査を認める条項を契約書に盛り込む

前ページの様なケースの場合、実際は賃貸借契約締結時に「アパマン入居者保険」にご加入頂いておりますので、水漏れ事故に関する損害は原則として上下階とも保険金が支払われることになるでしょう。しかし手続きは速やかに実施することが必要となる訳です。たとえば万一階下入居者の協力が得られないまま相当の期間放置され、契約の解除・明渡し以後、水漏れ事故の損害が判明した場合、法律的な判断はどうなるのでしょうか。ちょっと検証してみましょう。

一般的に水漏れトラブルの場合、階下の入居者は、一次的には被害者であり、上階からの漏水による天井・壁・床等の損害に対する現状回復義務を負う立場ではありません。しかし一方では、借主は「信義則上」貸主に対し賃借物件の損害を最小限度に納める義務を負うこととされています。具体的には、借主の部屋に漏水が生じた時点で、貸主に対し速やかに報告する義務(民法第615条)があり、さらに貸主がその賃借物件に関する修理・修繕をしようとしてすることに対し、借主は拒むことはできない(民法第606条2)ことになっております。したがいまして、借主がその義務に反して損害が拡大したと判断された場合は、借主に対する「**拡大損害に対する現状回復費用の損害賠償請求**」が認められる可能性があることになるでしょう。

以上のことから、貸主としては今後借主との賃貸借契約書の中で、「**万一緊急を要する事件・事故等により借主の室内状況確認が必要な時は、原則として借主に連絡の上、万一連絡が取れない時は、無断で貸室の状況確認をすることに借主は無条件で協力する**」と言う約定を盛り込んでおくことが重要になるでしょう。ちなみに弊社の契約書第19条(下記参照)には貸主の立入権を認める条項が既に入っております。

最後になりますが、万一借主が貸主による立入調査を正当な事由なく拒む場合、借主による上記義務違反があったとして、貸主・借主の信頼関係が破綻したと判断され「賃貸借契約」自体が解除されるケースもあるのです(東京地裁平成26年10月20日判決)。



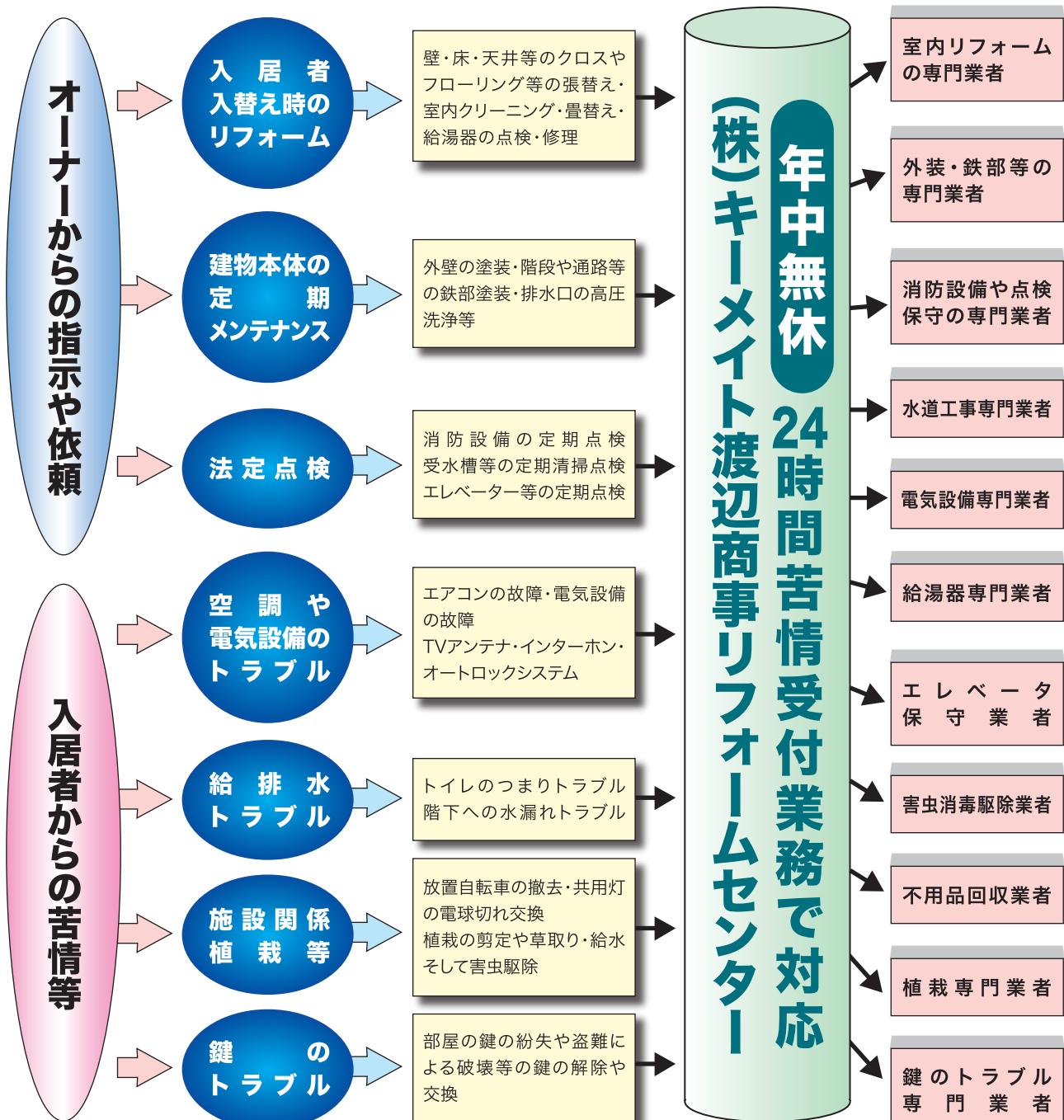
**はいらないでね**

### 第19条(甲の立入権)

甲は、建物保全のため管理上必要ある時は乙に通知した上、又、緊急を要する時は無断で本物件に立入り、点検措置を講ずる事が出来るものとし、乙はこれに全面的に協力しなければならない。

# 煩わしいリフォーム工事や修理依頼は 全て(株)キーメイト渡辺商事リフォームセンターに!

各物件のオーナーの皆様がそれぞれ別々の工事業者に依頼するのではなく、当社のリフォームセンターが皆様に代わって、各専門業者に工事の見積りから現場立合い・実施点検・完了確認・報告書作成・工事代金の精算まで、責任を持ってお引き受けいたします。



ごたえ  
確かな仕事でご希望にお対応する  
安心のキーメイトネットワークシステム

(株)キーメイト渡辺商事  
リフォームセンター  
TEL.03-3678-2085 FAX.03-3678-2086

# や い 焼きを入れる



# やまわ 焼きが回る



ふつうの鉄てつとかたい鋼はがねを組くみみ合わせて鍛かたえられた日本刀にほんとうは、最後さいごに「焼き入れ」をして、鋭とがい切れ味あじを作りだす。真まつ赤かに熱ねつした刀かたなを一氣いつきに水みずで冷ひやし、その加減かげんで切れ味あじのいい刀かたなができる。その過程かていで、焼きすぎて、かえつて切れ味あじを落おちとしてしまうことを「焼きが回まわる」という。年としをとつて腕うでがにぶつた時ときなど「おれも焼きが回まわったな」などと使つかわれる。

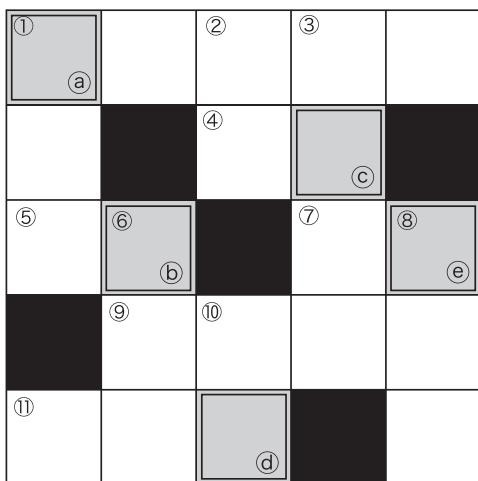
# クロスワードパズルで一休み

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！

# 頭の体操

## 下の漢字読めるかな？

- ①良候 ( )  
②鑣 ( )  
③目映い ( \_\_\_\_い)  
④圧付る ( \_\_\_\_る)  
⑤海胆 ( )  
⑥行火 ( )  
⑦虎魚 ( )  
⑧搔雜ぜる ( \_\_\_ぜる)  
⑨強突張 ( )  
⑩賽子 ( )



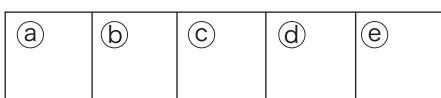
タテのカギ

- ①七福神の1人。商売繁盛の神様。
  - ②犬も歩けば棒にあたる。花より団子……いろいろはカ○○。
  - ③大ヒット！ 売上は、ウナ○○○○に急速上昇！
  - ⑥漢字なら炬燵と書く。猫はここで丸くなる。
  - ⑧働き方改革でワ○○○イフバラシを実現しよう。
  - ⑩キチンと考えておきなさい。お年玉のツカ○○チ。

ヨコのカギ

- ①省エネの「エネ」は何の略?
  - ④日本武道館は皇居キ〇〇マル公園内にあります。
  - ⑤お正月のパーティーは何を着ればいい? ドレ〇〇ードは?
  - ⑦パパとママはスキー。僕とおばあちゃんは、スノー〇〇ド。
  - ⑨日本列島はユーラシア〇〇〇〇の東端に位置する。
  - ⑪知らなかつたな。その話は〇〇〇ミだよ。

エコはエコロジー、日本語で  
経済・コストが安い意味。



# Key Mate 専科 オーナー専科

2019年冬号

2019年12月15日発行

この街で暮らしたい。  
アーバンリゾート 江戸川区



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ようそろ
- ②やすり
- ③まばゆい
- ④へしおる
- ⑤うに
- ⑥あんか
- ⑦おこぜ
- ⑧かきませる
- ⑨ごうつくばり
- ⑩さいころ

## クロスワードパズルの答え

エ <sup>(a)</sup>	ネ	ル	ギ	一
ビ		タ	ノ <sup>(c)</sup>	
ス	コ <sup>(b)</sup>		ボ	一 <sup>(e)</sup>
	タ	イ	リ	ク
ハ	ツ	ミ <sup>(d)</sup>		ラ

①エ	②コ	③ノ	④ミ	⑤一
----	----	----	----	----

答えは「エコノミー」でした。

### ■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》

今回は異常気象の原因である「地球温暖化」をテーマとして取り上げてみました。世界では現在、「気候非常事態宣言」が専門家の研究結果を踏まえ叫ばれていますが、まだ宣言をした国や自治体はほんの一部で、肝心の経済大国のほとんどは様子見状態となっているところなのです。

しかしこんな悲観的な現状の中にもようやく一筋の光が見えてきました。それはスウェーデンの少女(16才)グレタ・トゥンベリさんを中心とする若い世代が、自分達の未来の為に真剣に立ち上がってくれたことです。彼女は2019年9月23日の国連総会「気候行動サミット」で「気候変動は私達の世代の深刻な問題だ」「世界の指導者達は今すぐ行動をする義務がある。」と強く訴えたのです。さらにこの声は今や世界へと広がり、各国の若者達も一齊に声を上げ始めることになってきたところなのです。

そして我が国日本においても「小泉進次郎氏(38才)」が最年少で環境大臣に就任したこと、再生エネルギー問題を始めとして「地球の温暖化」対策のスピードがさらに早まる 것을心から願わざるを得ない今日この頃であります。

# 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両

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。きれいな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います。

## 巡回サービス事務所



## ■ 会社沿革

昭和40年 4月 損保代理店創業・不動産業を共同経営  
昭和45年 10月 渡辺商事不動産部として  
不動産部門を完全独立  
昭和56年 2月 渡辺商事不動産設立  
昭和58年 6月 有限会社渡辺商事設立  
平成 2年 10月 株式会社キーメイト渡辺商事設立  
平成 7年 7月 資本金の増資3,000万円で登記  
平成 9年 9月 資本金の増資5,000万円で登記  
平成22年 4月 管理センター新社屋完成  
平成24年 10月 サブリース部門が別会社として独立

## キーメイトRE株式会社 会社概要

社名／キーメイトRE株式会社  
創業／平成24年10月24日  
資本金／10,000,000円  
代表権者／代表取締役会長 渡辺 隆  
代表取締役社長 渡辺和代  
賃貸不動産経営管理士／渡辺 隆  
登録番号／(2)022480  
サブリース管理物件数／797件

## ■ 会社概要

社名／株式会社キーメイト渡辺商事  
創業／昭和45年10月8日  
資本金／50,000,000円  
代表権者／代表取締役会長 渡辺 隆  
代表取締役社長 渡辺 光  
宅建免許／東京都知事43253号  
管理件数／5,000件  
業務提携／AIG損害保険(株)  
　　(株)クラシアン・(有)三共設備  
　　(株)Casa・アクセス24  
　　(有)もとざわ住設・(株)寺石電機  
　　(株)インクコーポレーション  
　　(株)ジャパンエレベーター(株)  
　　(株)鍵のシャーロック(株)・セコム(株)  
　　(株)日本ロックサービス・アルソック(株)  
　　(株)ジェイコムイースト・(株)キッズウェイ  
　　(株)伍楽園・(株)植木屋本舗渡辺  
　　(株)東洋消毒(株)・(株)亞細亞綜合防災  
取引銀行／三菱UFJ銀行瑞江支店  
　　千葉銀行みずえ支店  
加盟団体／(社)東京都宅地建物取引業協会  
　　(社)全国宅地建物取引業保証協会

## ■ 業務内容

不動産売買・賃貸・媒介・代理  
新築建物の企画・設計・リサーチ  
アパート・マンション運営管理  
駐車場の企画・設計・運営管理  
ビルの保守・清掃及び管理  
家賃の査定・家賃の集金・督促  
空室の保証(10年・30年)  
入居者の募集・案内・保証審査  
契約締結の代行・更新手続き  
解約手続き・精算・敷金返還  
リフォームのご相談・代行業務  
店舗・事務所のテナント募集  
中古アパートのリニューアル企画のご提案  
アパート・マンション用地のお世話  
損害保険代理店業・受水槽の維持管理点検  
消防設備の点検の代行  
ケーブルTVの紹介  
引っ越し会社取次サービス業  
賃料滞納保証代理店業  
植栽の管理・鍵の交換

## キーメイトコーポレーショングループ

### 株式会社キーメイト渡辺商事

#### ●アパマン情報館

東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル1F  
TEL03-3678-2022 FAX03-3678-2082

#### ●リフォームセンター

東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル5F  
TEL03-3678-2085 FAX03-3678-2086

#### ●管理センター

東京都江戸川区東瑞江3-26-1  
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081

#### ●巡回サービスセンター

東京都江戸川区瑞江2-3-10 サティバ瑞江

### キーメイトRE株式会社

東京都江戸川区東瑞江3-26-1  
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081

## ■ 案内図

