

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

2020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させ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。
- ◇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

地球温暖化による異常気象で一つになれなかった世界が……	1
住宅ローン控除の特例の適用について……	2
適用を受けるには初年度のみ確定申告を……	3
アパートやマンションの家賃受取証書……	4
振込記録は受取証書に当たらず……	5
持ち家担保で高齢者に融資……	6
公的リバースモーゲージ制度の概要……	7
(不動産担保型生活資金融資制度)	
アパート・マンション再生計画シリーズ EPISODE14……	8
令和2年4月1日改正民法が施行されました……	10
民法制定(1896年)以来 120年ぶりの大改正……	11
賃貸住宅の設備に一部使用不能が生じたら……	12
敷金預りと返還義務 そして原状回復義務について……	13
オーナー様のお困りごと何でもご相談ください……	14
角を矯めて牛を殺す……	15
編集後記……	16

地球温暖化による異常気象で一つになれなかった世界が

— 皮肉にも新型コロナウイルス 感染拡大で一つに —

(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
— 宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士 —

天然痘

紀元前から700年代
世界で唯一撲滅成功
致死率30%前後

ペスト(黒死病)

1300年代に中央ア
ジアで発生しヨーロッ
パで大流行推計死者
数7,500万人

コレラ(コロリ)

1800年代にインドで
発生し東南アジアに
拡散 日本では30万
人近い死者が

スペイン風邪

20世紀初頭アメリカ
からヨーロッパに感
染拡大 世界の死者は
4,000万人

エボラ出血熱

1976年アフリカ中部
からヨーロッパへと
広がる 致死率は20%
~90%

HIV/エイズ

1981年アメリカで確
認 2004年には年間
200万人の死者が出た

SARS

2002年
11月中国
広東省で
発生

MARS

2012年
9月中東
地域で発
生確認

近年は地球温暖化による様々な大型化した自然災害(台風・突風・豪雨による浸水や崖崩れ・大震災等々)に悩まされてきましたが、今年(2020年)に入って新型コロナウイルスによる恐ろしい感染症と向き合うこととなりました。正に人類の歴史は様々な自然災害との戦いの歴史でもある訳で、ウイルスの感染症もまた自然災害の一つと言えるでしょう。そこで今回は、過去における幾つかの歴史的感染症について調べてみることに致しました。

今を遡ること1万年程前、人類は森林を開拓し、農地を作り、農耕や牧畜を始めたとされており、その結果野生動物が持っていた未知なるウイルスに感染することになったのです。そしてその後の文明社会の発展で地域間の交流が盛んになり、感染症も世界に拡散されることとなり、時に世界史の転換点ともなってきたのです。

紀元前より存在していたと言われている「天然痘」は、コロンブスによるアメリカ大陸の発見から植民化へと進めた原因の一つにもなりました。また14世紀のヨーロッパで「ペスト」が大流行し、ユダヤ人の虐殺や魔女裁判などを引き起こすきっかけになったのです。そして1800年代に入ると、インドの風土病であった「コレラ」が世界的に感染拡大、我が日本においては江戸時代の末期に大流行し、通称「コロリ」と言われて恐れられたそうです。そして1900年代に入ると、アメリカで発生したスペイン風邪が第一次大戦中のヨーロッパに広がり、なんと世界中で4,000万人以上が死亡、大正時代の日本でも40万人を超える死者を出したのです。

さらに、20世紀の中ごろ「エボラ出血熱」や「HIV/エイズ」、21世紀に入ると「SARS」や「MARS」と、常に新しいウイルスとの戦いに明け暮れているのが現実なのです。つまりその様な時だからこそ、今後人類は無秩序な森林伐採は可能な限り少なくして行き、それぞれのテリトリーを侵すことなく守りながら、謙虚に自分達の未来を考えなければならない時期が来たのだと思うのですが、皆様方はいかがお考えですか？

現在新型コロナウイルスの感染拡大を抑え込む為に発令された「緊急事態宣言」により、100年に一度の経済危機等を含め、どの様に乗り越えて行けば良いのかと言う答えは、我々人類の新しいライフスタイルの構築の中にきっとあると、私は確信しているところなのです。

PICK-UP



当社の管理物件を紹介します。

STARTS 新築セキュリティ賃貸
スタートのマンション

フローラ 瑞江

★ 充実設備 ★

全室冷暖房エアコン
3口レンジグリル付
対面式カウンターキッチン
三面鏡洗面化粧台
モニター付インターホン
<カラー対応>
シューズボックス<全身鏡付>
玄関物掛/宅配ボックス
シャッター雨戸(1Fのみ)/防犯カメラ
屋根付駐輪場・1世帯2台まで

オートロック式エントランス
非接触型カードキーシステム
カードキー対応メールボックス
ウォークインクローゼット
浴室乾燥機能付24時間換気システム
ウォッシュレット
室内物干/床下収納
<1階のみ>
都市ガス/追焚式給湯





税の豆知識

Q&A

Answer



住宅ローン控除の特例の適用について

Q 新築分譲マンションでも、新築一戸建分譲住宅のどちらでも住宅ローン控除の特例は大丈夫？

この特例は、個人が住宅の取得等をし、令和元年10月1日から令和2年12月31日迄の間にその者の居住用に供した場合に受けることができるものです。

減税期間は今迄「10年」でしたが、「13年」に3年間延長されます。ただし、税率10%の消費税を支払って住宅の取得等をした場合に限ります。そしてこの特例による各年の住宅ローン控除限度額は、「表1」のとおり減税されることになります。

尚、1年目から10年目までは、従来通り「表1のa」のみにより計算されることとなりますが、11年目から13年目については「表1のaまたはb、いずれか少ない額」となりますのでご注意ください。

【消費税等を支払わない場合のケース】

☆今回の質問についてですが、新築の分譲マンションや一戸建分譲住宅を購入する場合、売主が不動産会社なので、建物の譲渡対価に対して、増税後の10%の税率で消費税が課されることになっているはずです。したがって、その他の要件を満たせば、住宅ローン控除の特例の適用が受けられるのです。また、一般の住宅と認定住宅についても適用内容に違いがありますので「表1」をご参照下さい。

表1 住宅ローン控除の特例

住宅の種類	11年目から13年目までの控除限度額 (aまたはb、いずれか少ない額)
一般の住宅	a. 住宅借入金等の年末残高(4,000万円を限度)×1% b. 住宅取得等対価・費用の額(税抜) ^(注1) (4,000万円を限度)×2%÷3
認定住宅 ^(注2)	a. 住宅借入金等の年末残高(5,000万円を限度)×1% b. 住宅取得等対価・費用の額(税抜) (5,000万円を限度)×2%÷3

(注1)住宅取得等対価・費用の額(税抜)
=住宅取得等対価・費用の額(税込) - その額に含まれる消費税等の額

(注2)認定住宅とは、認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいいます

適用を受けるには初年度のみ確定申告を

☆しかしながら一方で、中古住宅等の既存一戸建住宅を個人的に所有している方から不動産会社の仲介で購入する場合等は、**消費税課税業者には該当しない**為に、消費税を支払う義務もなく買入れることもある訳です。そして結果として、**住宅ローン控除の特例**の対象とはならなくなってしまうことになるのです。

☆但し、住宅ローン控除自体が受けられないわけではないのです。特定取得ではないということになり、〔表2〕のように住宅ローンの年末残高が限度とされます。

毎年、その1月1日～12月31日迄に住宅を購入したり、売却したりした場合には、翌年の3月15日までに**確定申告**をする必要があります。(●確定申告に用意するもの参照)

☆住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、**初年度分のみ確定申告**することを忘れないで下さい。「所定の借入金等により、一定規格を満たす住宅を取得し6ヶ月以内に住んだ人で、その年の合計所得金額が3,000万円以下である等」の要件を満たす場合、適用対象となります。また所得税額(控除前)より控除額の方が多いときは、その残額を翌年分の住民税から控除できますが、限度額は〔表3〕を参照して下さい。

〔表2〕住宅ローン控除(特定取得でない場合)

一般住宅	居住年	住宅ローンの年末残高	控除期間(10年間)	控除率	最大控除額	
					年間	10年間
	～2021(令和3)年3月31日	2,000万円	1～10年目	1%	20万円	200万円

認定住宅	居住年	住宅ローンの年末残高	控除期間(10年間)	控除率	最大控除額	
					年間	10年間
	～2021(令和3)年3月31日	3,000万円	1～10年目	1%	30万円	300万円

〔表3〕住民税からの控除限度額

消費税等	控除限度額
10%で支払う	課税総所得金額等×7%(最高13万6,500円)
支払わない(特定取得ではない)	課税総所得金額等×5%(最高 9万7,500円)

●確定申告に用意するもの

必須の書類など	<ul style="list-style-type: none"> ●確定申告書(控除を受ける金額についての控除に関する記載をしたもの) ●住宅借入金等特別控除金額の計算明細書 ●住宅の登記事項証明書 ●「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」 (金融機関等からもらいます) ●住宅の売買契約書または工事請負契約書の写し ●マイナンバーカード (確定申告書にマイナンバー記載、申告時に提示又は写しの添付のため) ●給与所得の源泉徴収票(給与所得者の場合)
---------	--

不動産の法律入門

Q&A — アパートやマンションの家賃受取証書 —

Q 私はアパ・マン経営の賃料を銀行口座振込で直接入金してもらっております。つきましては最近「毎月の賃料について領収証を発行してほしい」と要求されました。又万一領収証の発行をしてくれない時は「賃料の支払いを拒否する」と言っています。借主の言い分は正当なのでしょうか？

Answer

原則としては貸主に領収書発行義務あり

振込み家賃の領収証 賃貸人からの発行請求

争点

- ・家賃が銀行振込みのため領収証を発行していなかった。
- ・賃借人から、今までの支払い分と、今後毎月の領収証発行を請求された。
- ・発行しなければ賃料を支払わないと主張されているが、賃貸人が応じる義務はあるか。

ポイント

- 賃貸借契約に領収証発行の義務を免除する特約があれば、請求に応じなくて良い。
- 特約がない場合、今後毎月の領収証発行の請求に応じなければならない。
- 今後の支払い分の領収証が発行される限り、過去の領収証を発行しないからという理由で賃料の支払いを拒むことはできない。

近年、賃料の支払い方法が銀行振込や口座振替等で行われることが多くなってきており、賃借人側には振込記録等が残る為、賃貸人が賃借人に毎月領収証を発行することはほとんどないのが現状であります。その昔、家賃と言えば借主が貸主に現金で毎月支払うことが一般的だったので、下記にある様に家賃受取通帳に家主さんの受領印をもらうという形式が数多くありました。しかし時代が変化していく中で、アパートやマンションの管理は家主様が自分で行うのではなく、弊社の様な管理専門の会社が代理して行う様になり、家賃の集金方法は口座振替や銀行振込が主流になってきたのです。そして法律である民法上は、「弁済をした者は弁済を受領した者に対して受領証書の交付を請求することができる」と規定されています。(民法486条)

したがって、「今回の質問の解答」としては、借主の要望は原則的には正当性があることとなりますので、貸主はこれに応じなければならないことになる訳なのです。

また、銀行の「ご利用明細」や「銀行口座取引履歴」等は、民法上の正式な受取証書には当りませんので、請求があった場合には、別途領収証書を発行しなければならないこととなります。

〈今回の質問を一覧表に整理〉

家賃受取通帳			
〇〇号室 氏名：〇〇〇〇			
受領年月日	金額	受領印	摘要
平成26年4月10日	40,000円	印	5月分
平成26年5月9日	40,000円	印	6月分
平成26年6月10日	40,000円	印	7月分
平成26年7月8日	40,000円	印	8月分
平成26年8月8日	40,000円	印	9月分
中略			
平成27年4月7日	40,000円	印	5月分
平成27年5月10日	40,000円	印	6月分
平成27年6月9日	40,000円	印	7月分

〈その昔よく使われていた家賃受取通帳印紙貼付〉



〈一般の領収証書(印紙税対象)〉

振込記録は受取証書に当たらず

— 借主様よりの交付請求の際は**特約の有無を確認** —

それでは今後、賃貸人は賃借人全員に毎月領収証を発行し続けなければならないということになる訳ですが、そもそも民法486条は任意規定(下記定義参照)ですので、「貸室賃貸借契約書」上で、一般的な「領収証発行」とは異なる特約条項(賃料の支払いに関する任意規定)を入れておけば、民法の規定に優先して「賃料の支払いに対する受領証明書については、銀行利用明細書又は銀行口座取引履歴をもって領収証書に代えるものとする」(下記条項参照)という特約条項によって処理することができることになる訳です。

万一この条項を入れておかないと、毎月領収証を発行するか、昔の様に家賃受取通帳を利用することとなり、それぞれ印紙税が課されることになるのです。

次に今回の質問におけるもう一つの問題点について考えてみることにいたしましょう。前述でもご説明致しましたが、「貸室賃貸借契約書」に下記の様な特約が入っているかについてご確認頂くことが必要となります。条項が入っていればそもそも争点がありませんので問題外ということになります。

万一条項が入っていない場合について検討しましょう。まず、裁判例上賃料の支払いと受取証書の交付とは、同時履行の関係に立つとされています(大判昭和16年3月1日)。したがって、今後の賃料の支払いはもちろん既払いの賃料に対する領収証についても、これを発行する義務を貸主は負うことになる訳です。

それに対し、借主が受領証の交付を受けずに異議なく賃料を支払い続けた既払いの賃料に対する領収証の交付がないことに対する対抗策として、今後の賃料の支払いを拒絶することは出来ない(裁判昭和39年10月8日)という考え方であり、今後貸主が領収証を発行する限り、将来の賃料の支払う義務を免れないことになります。



〈口座振込による利用明細書例〉

年月日	摘要(借主様へ)	お支払金額	お預り金額	繰上積立(銀行引当)	残高
20-623	貸付				+256554
20-623	貸付積立	+40000			+216554
20-624	繰上		+11370		LT
20-624	振替 I N B	+10000	2222 4707		+218034
20-625	振込 I N I	+10	1777 707		+218024
20-626	カード (ATM)	+10000			+208024
20-627	口座振替 4	+13800			RT
20-627	口座振替 5	+3240			RT
20-627	口座振替 6	+9300			RT
20-627	カード	+60000			+2584
20-630	繰上		+7020		LT
20-630	繰上	+3609			RT
20-630	振替 I N B	2222 4707		+20000	LT
20-630	カード/BANKS	+20000	27423147 >77		QT
20-630	手数料	+105			QT
20-630	振込 I N I	+3800	1777 707		+2090
20-7-1	振替 I N B	2222 4707		+50000	LT
20-7-1	口座振替 3	+50000			+2090
20-7-5	振込 I N I	+1000	1777 707		+1090
20-7-9	振込 I N I	+210	1777 707		RT
20-7-9	振替 I N B	2222 4707		+150800	LT001
20-710	口座振替 5	+142558			+8324
20-711	振替 I N B	+2	2222 4707		+8324
20-714	振込 T L I	+10	1777 707		+8310
20-815	普通預金				+1048

〈銀行口座振替による取引履歴の例〉

賃料の支払いに関する任意規定

甲(貸主)は賃料・共益費・駐車料金等の支払いに際し、口座振替による銀行口座取引履歴又は銀行振込の利用明細書を以って領収証の発行に代えるものとし、原則として改めて別途領収証の発行はしないものとする。

任意規定の定義

任意規定とは、ある法律の規定に関して、契約当事者による合意がある場合に、その合意のほうに優先される法律の規定をいう。

持ち家担保で高齢者に融資

— リバースモーゲージ制度の仕組みとは —



先般金融庁が発表した「老後資金2,000万円問題」を耳にされた方々が多いこととご推察しておりますが、医療の高度化を背景に、「人生100年時代」も正に真実味を増している今日この頃です。

その様な中で近年注目を集めているのが、「リバースモーゲージ」という制度であります。この制度は高齢者の方々がご自身の持ち家を担保に入れ、金融機関等から老後の生活資金などを借り入れるのが一般的な仕組み（下記イラスト参照）なのです。そしてその人が亡くなった後に、相続人が担保になっていた土地や家を売却して返済するという形が基本的な制度の全般と言えます。

この制度は、取り扱う金融機関や地方公共団体等によって、借りられる限度額や金利などの商品内容に違いがありますので（次のページの主なリバースモーゲージの利用条件をご参照ください）、少々説明させていただきます。

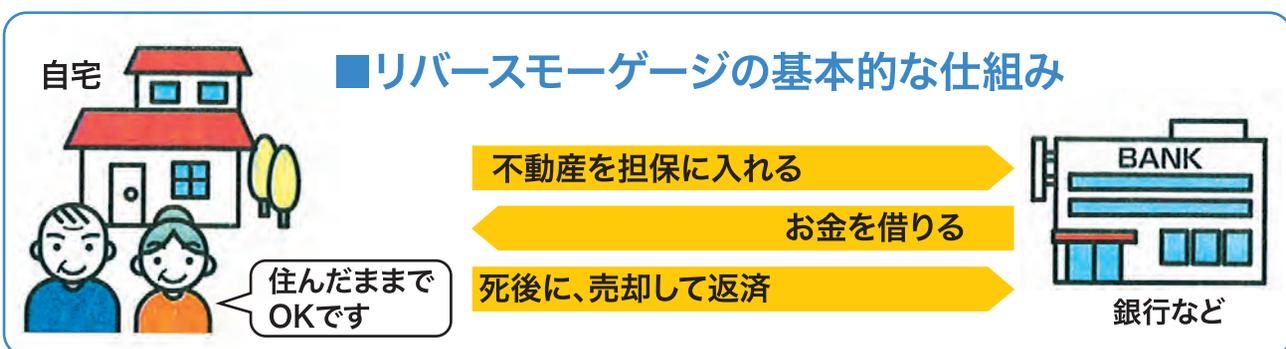
本来この制度は、自分達の子供に自分達の老後の心配をかけさせたくないという考えと、相続人である子供達に土地や家を残さないことを前提とした制度と言える訳で、自分達高齢者が老後生活していく中で公的な年金だけでは足りなくなってしまう分を補う為に実施するシステムなのです。そして基本的には、生きている間は自分の家に住み続けることができることが最大のメリットと言えるのです。

つまり**土地**については一定の資産価値が見込める為、**その評価額の50%～70%位の金額が融資の限度額**になる訳で、**建物の評価は原則として対象にはならない**のです。

また融資額の受取り方法は、一括して受取る方法から、毎月一定額を受取る方法等ありますが、必要な金額をその都度受け取れるという金融機関もあるそうです。

死後の手続きについては、契約時に同意を得ておいた相続人がその手続きを取るようになるわけですが、万一諸事情で相続人がいない場合においては、家庭裁判所に「相続財産管理人」を選出してもらうことでこの制度を利用することは可能なのです。

また万一残された預貯金等で返済が可能であるならば、必ずしも土地や建物を売却しなくても良いので、相続財産として処理することになるでしょう。



公的リバースモーゲージ制度の概要

(不動産担保型生活資金融資制度)

— 賢く使って素敵な老後生活を楽しむ —

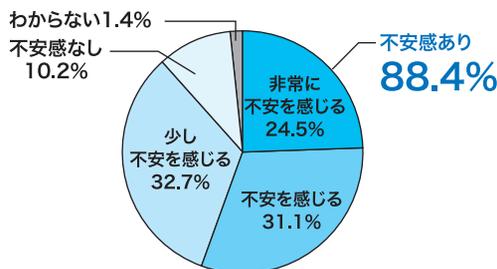
それでは、次に公的リバースモーゲージ制度についてご説明致します。基本的には民間の制度と大きく変わりませんが、住民税非課税世帯である低所得者の高齢者世帯にのみ老後の生活資金を貸し付ける制度です。また事業そのものは厚生労働省の「生活福祉資金貸付制度」の枠で行なっている福祉制度の一環となっており、全国の都道府県社会福祉協議会の委託を受けた区市町村の社会福祉協議会が窓口となっています。

この制度の利用条件としては、対象の世帯構成員が「原則65歳以上」であること、「土地評価額が1,500万円以上の原則戸建て住宅」で、その評価額の「70%」を限度して、「月額30万円以内の生活費」としての貸付となります。さらに貸付額には「利子」がつきます。率は年3%か長期プライムレートのいずれか低い方が適用されます。また土地・建物については、売却せずに所有した状態で融資を受けていますので、従来どおりの「固定資産税や都市計画税」もかかってくる訳です。

又この制度では、担保物件に根抵当権を設定しますので、他の担保権の設定がある場合は対象外となります。さらに古い物件等の中には、増改築を実施した後に増築登記等を届けていないケースもありますので、その場合は増築登記を行って頂く必要があります。そしてこの他に、借受人が万一亡くなったからの返済や借入金返済等の手続きを想定し、推定相続人のうちから連帯保証人を事前に設定する必要があります。

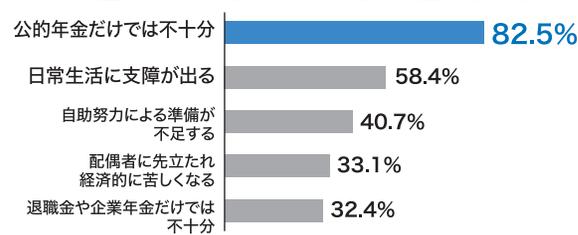
尚制度がスタートして、貸付限度額に達してしまった場合は、貸付は停止されます。ただ民間の金融機関の様に売却されてしまうわけではなく、住み続けることもできます。しかし生活は苦しくなることが予想されますので、場合によっては生活保護等別の福祉制度につなぐ事で支援するそうです。

■老後生活に対する不安の有無(女性)



出典:生命保険文化センター「平成28年度 生活保障に関する調査」

■老後生活に対する不安の内容(女性/複数回答)



出典:生命保険文化センター「平成28年度 生活保障に関する調査」
※「老後生活に対する不安の内容」より上位5項目を抜粋。

65歳以上の世帯構成員

土地評価額1,500万円以上の戸建て住宅

月額30万円以内の生活費

貸付額には利子が必要

主なリバースモーゲージの利用条件

	東京スター銀行	三菱UFJ信託銀行	都道府県の社会福祉協議会
対象者	55歳以上、年収120万円以上(原則)など	70歳以上	65歳以上の住民税非課税世帯
担保にできる不動産	戸建てやマンション	東京23区内の戸建てやマンション	戸建て
融資の額や方法	500万~1億円/一括や分割で	1,000万~1億円/年1回の分割	月30万円以下/3か月分まとめて
利息	年約3%	年3%	年3%か長期プライムレートの低い方
使い道	事業、投資目的は不可	自由	生活費など

※利率など、条件は3月時点

—— 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 ——

リノベーション エピソード
アパート・マンション再生計画シリーズ EPISODE14 —コイットA・B・C・D—



ツーハンドル旧式混合水栓を



サーモスタット対応アクセントパネルUBIに



2ハンドル水栓でバラバラのキッチン



3口レンジグリル付システムキッチンに



2ハンドル水道栓の洗面台を



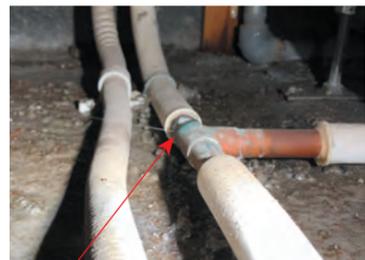
シングルレバーシャンプードレッサーに



壁・床クロスを貼り替えて



新しいウォシュレットを設置

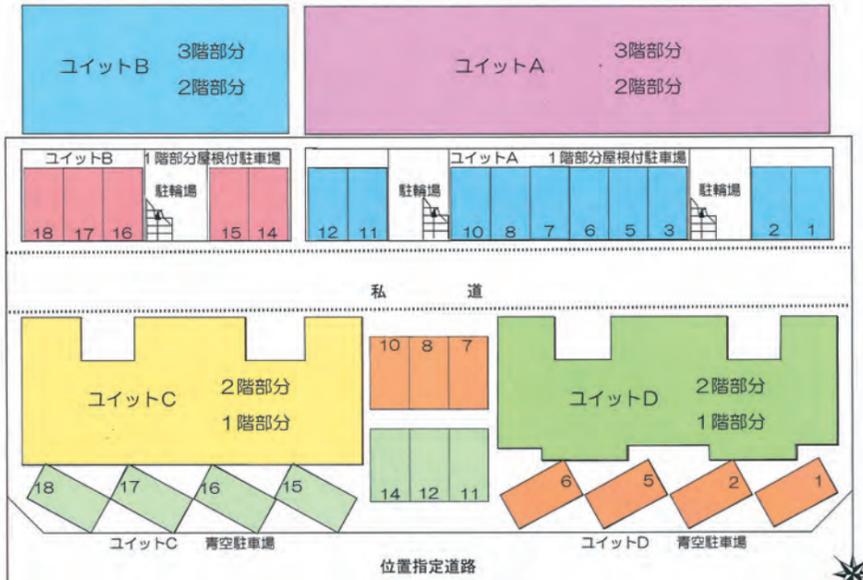


ピンホール漏水を起こしている旧式銅管



最新の架橋ポリエチレン管に交換

—— Keymate10年空室保証システムで ——
**築30年近い2DKアパート4棟が
 たった今、あざやかに甦りました!**



＜コイットホームタウンの配置図＞

建物の外装色に合わせた管理看板各種 **防犯カメラ6台設置**
 セキュリティに関しては防犯カメラがホームタウン全体をしっかりと見守っています

Parking NO.520
 KeyMate
 株式会社キーメイトコーポレーション
 アパマンセンター 3679-2022 / 管理センター 3679-2024

駐車場注意事項

1. 無断駐車は、軽犯罪法により警察に通報します。
2. 契約車以外の自転車・バイク・その他の物は検査不可。
3. 駐車区画は確実に守り、共用道路は駐車禁止。
4. 近隣の迷惑となる様な行為、又、子供の遊戯は一切禁止。
5. 駐車場内の事故等について当方は責任を負いません。



コイットA・Bの1階は屋根付駐車場で奥に上記収納庫が付いてとても便利です

＜4棟バラバラの外装色をブラウンのグラデーションツートンカラーで統一＞



ホワイトコーポIを全塗装して



コイットAに



ホワイトコーポIIを全塗装して



コイットBに



グリーンコーポを全塗装して



コイットCに



ブルーコーポを全塗装して



コイットDに

Huit 入居者専用ゴミ置場
 当アパートメント専用ゴミストッカーに付、入居者以外のゴミの不法投棄を固く禁止します。
 △ 法律違反・防犯カメラ作動中



令和2年4月1日改正民法が施行されました

— 契約に関する規定を中心に見直しされた —

2020年4月1日、120年近く改定されていなかった民法が改定されました。民法の債権関係の規定について、見直しを図るとともに、判例や通説的見解等、現在の実務で運用している基本的なルールを明文化しました。

- わかりやすい民法にすること
- 一般に使われている用語で条文を構成する
- 現実社会・経済活動の変化への対応
- 国際的な取引ルールとの関係で整合性を図る

① 貸室賃貸借契約における個人保証について

今回の改正で、賃貸借契約における個人の保証人の保護をより広い範囲で行うため、契約書の中に「極度額」(個人の保証人が支払う上限額)を定めて記載することが義務付けられることになりました。今後、「極度額」がきちんと記載されていない連帯保証契約については無効となる訳です。したがって、今後益々保証会社の利用が増えることでしょう。

極度額 ≥ 元本 + 遅延損害金

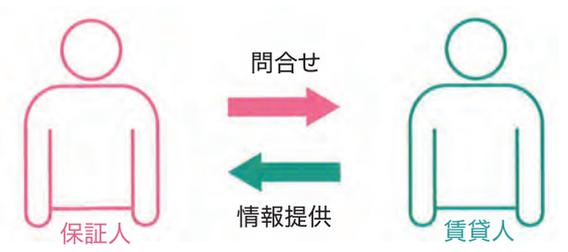


(弊社の貸室契約書表題部の連帯保証に関する部分)

<input type="checkbox"/> 丙(連帯保証人) <input type="checkbox"/> 身元引受人	別紙「連帯保証確約証書」添付	<input type="checkbox"/> 家賃債務保証会社 株式会社Casa 新宿区西新宿2-6-1 国土交通大臣(1)第21号 03-5339-1143
	別紙「身元引受人に関する覚書」添付	
極度額 賃料〇ヵ月分(〇〇〇万円)		

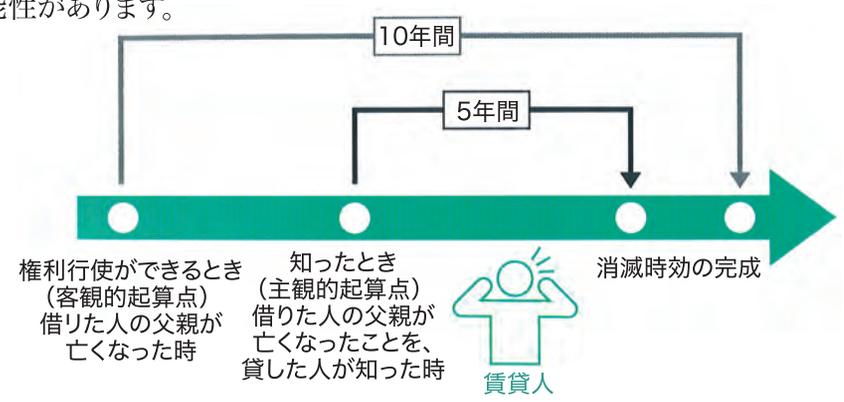
② 賃貸人の情報提供義務

個人の連帯保証契約の期間中において、万一保証人から賃借人の賃料の支払い状況等について問合せがあった場合、賃貸人はすみやかに対応する必要があります。情報提供せずに連帯保証人に損害が生じた場合、賃貸人は損害賠償を請求される可能性があります。



③ 消滅時効の期間

長期化を避けるため「権利行使ができる時」から10年、「権利行使できなかったときを知った時」から5年という2つの期間に統一されることになりました。賃料債権は基本的に5年の消滅時効にかかると考えられます。

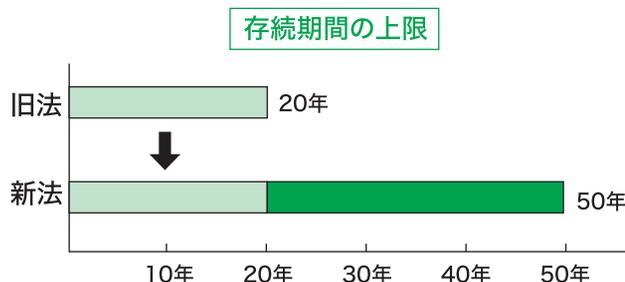


民法制定(1896年)以来 120年ぶりの大改正

— 民法に優先して借地借家法が適用される —

④ 賃貸借契約の存続期間

旧法では賃貸借契約における存続期間の上限は20年とされていましたが、新法では上限が50年と定められました。ただし、建物所有目的の土地賃貸借契約や建物(貸室)賃貸借契約については、民法の特別法である借地借家法が優先適用され、存続期間に上限がないため、改正の影響を受けることはありません。



⑤ 賃貸人の地位の移転

新法では、「不動産の譲渡人が賃貸人である場合には、借入人の承諾がなくても、譲渡人と譲受人の合意により賃貸人の地位を移転することができる」という判例が明文化されました。



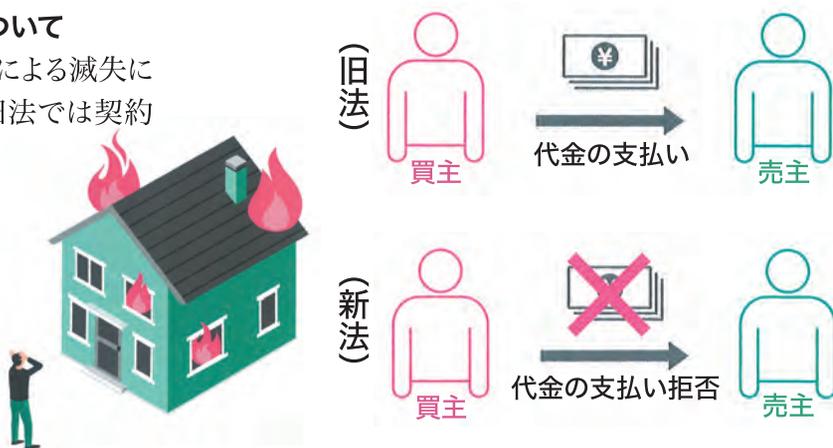
⑥ 「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

契約不適合責任とは、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約内容に適合しないものであった場合、「売主などの引渡し義務者」が「買主などの権利者に負う責任」をいいます。この契約の不適合は、隠れた瑕疵があったかではなく、契約全体をくみとって引渡された物が、**契約に適合しているか否かで判断**されます。そしてこの責任は瑕疵担保責任と異なり、**過失責任**となります。さらに損害賠償請求の範囲は、**信頼利益+履行利益**と拡大されます。

	瑕疵担保責任	契約不適合責任
法的性質	法定責任(無過失責任)	契約責任(過失責任)
目的物	特定物	特定物及び不特定物
要件	隠れた瑕疵	契約内容の不適合
権利	損害賠償請求 解除	損害賠償請求 解除 追完請求 代金減額請求
権利行使の期間	●買主が瑕疵を知ったときから1年以内に、権利行使が必要 ●引渡しから10年の消滅時効	●買主が不適合の事実を知ったときから1年以内に、その旨の通知をすることで足りる ●権利行使できるときから10年の消滅時効(途中で権利行使できることを知った場合は5年)

⑦ 危険負担における買主の義務について

売買契約において、建物の火災等による滅失について売主に帰責性がない場合、旧法では契約の中で特約を定めない限り、実際に建物の引渡しを受けられなくても、買主が売買代金を支払わなければなりません。しかし、新法では特約がなくても「建物の引渡し前」であれば売買代金の支払いを拒絶することができるようになりました。



賃貸住宅の設備に一部使用不能が生じたら

— 当然使用できなくなった割合に応じて賃料が減額される —

この度の改正民法では、「一部滅失における賃料減額」が、改正前民法において要求されている「賃借人からの請求」がなくとも、当然に生じると改正されました。もともと改正前民法においても、賃料減額の「請求」さえあれば、一部滅失が生じた時点からの賃料が減額されると考えられており、賃料減額の基準時点が変更されるものでもありません。とすると、賃借人との間で一部滅失についてトラブルが生じているような案件においては、その結論（賃料減額の割合や期間）について、改正前後で変わらないものと言える訳なのです。すなわち賃貸物件の一部が滅失するようなトラブルが生じた場合の実務的な対応としては、賃貸物件の不具合等が確認された時点で、可能な限り速やかにその不具合等を取り除く対応をすべき点は民法改正前後にかかわらず重要であると言えます。

それでは、トラブルが発生する前の対応として、賃貸借契約書に「賃料減額のガイドライン」（右記参照）を盛り込んでおけば、トラブルが発生した場合の対応が一定の範囲では機械的に行うことができ、現場での対応が行いやすくなるからです。そしてさらに賃貸物件の一部が滅失するようなトラブルにおいて、賃借人から過大な要求（賃料全額免除等）を受けた時にもその賃借人との交渉の中で有効に作用してくれることになることは間違いありません。

また「賃料減額のガイドライン」の中に「免責日数」を定めておけば、貸主側が苦情通告を受けて遅滞なく各業者に依頼して、改修・交換工事等を実施する合理的な期間について、賃料減額が生じない様設定することも可能となるのです。



— 賃料減額を請求されるケース —



トイレが使えない



風呂が使えない



水が出ない



エアコンの故障



雨漏り



漏水やカビ

— 設備等の不具合による賃料減額のガイドライン —

状況	賃料減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5,000円	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%結露・カビが発生した場合は50%	7日

例) 家賃15万円の物件で、トイレが7日間使えなかった場合
 家賃15万円×減額割合30%×日割り(7日-免責日数1日/30日)=9,000円

第13条 (一部滅失等による賃料の減額等) ★貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン参照★

1. 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。
2. 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。
3. 乙は、本物件に一部滅失を発見した場合には、直ちに、具体的な賃料減額割合を示して甲に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする。

敷金預りと返還義務 そして原状回復義務について

— それぞれ新法の中では明文化されました —

★「賃貸借契約の締結時に賃料債務を担保する目的で賃借人から賃貸人に対し交付する金銭(敷金・保証金等)については、賃貸借契約が終了する際に、原則として賃貸人から賃借人に対し利息を付することなく返還されるものである。」と新法においては明文化されることとなりました。但し、賃料滞納や貸室使用上の損害金そして原状回復に関する特約等についての精算金等があるものについては、それらを差し引き残額を返還することになります。



第2条 (敷金)

1. 乙は、本契約から生じる債務の担保として、表題部に記載する敷金又は保証金(以下「敷金等」という。)を甲に預託するものとする。
2. 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金等をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明渡すまでの間、敷金等をもって当該債務の弁済に充てることができない。
3. 賃料が増減改定された場合、乙は、表題部に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金等においても調整するものとする。
4. 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金等から充当し、なお残額がある場合には、本物件の明渡し後、その残額を乙に返還しなければならない。
5. 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金等の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。
6. 乙は、敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

★貸室賃貸借契約が解除・解約等で終了し、貸室を明け渡す際の原状回復について新法では、「賃借人は通常の使用で生じた損傷や時間が経つことで生じる劣化については原状回復する義務はない」という規定が明文化されることとなりました。もっとも、これまでの裁判例や国交省のガイドライン(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」)がベースになっているので、従来の実務の運用に大きな影響はないと考えられます。



第14条 (明渡し時の原状回復) ★解約精算基準参照★

1. 本物件の明渡し時において、乙は、造作・設置物及び所有又は保管する物品の一切を撤去した上で、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては原状回復を要しない。
2. 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表「解約精算基準」(以下「別表」という。)の記載によることを確認した。
3. 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。
4. 乙が甲の承諾を得て造作又は設置した物品について、甲はその費用を償還・買取する義務を負わない。
5. 本物件の明渡し時において、乙が本物件内に残置した物品がある場合には、乙はその所有権を放棄したものとみなし、甲はその物品を処分することができるものとし、その費用については乙の負担とする。



オーナー様のお困りごと

何でもご相談下さい キーメイトからのご提案

相続対策と資産の有効活用

●相続しても相続税が払えない

近年、土地等（遺産）の評価額（路線価）がかなり上昇しており、万一何の相続対策もしていない場合、想像以上の相続税が課されて、先祖代々引き継がれてきた大切な資産である土地のかんりの部分を売却しなければ相続税が支払えないといったケースも発生しております。

一方、賃貸マンション等を建築し、計画的に相続対策をしたオーナー様の中には、どの土地も売却することなく相続を終えたケースも確実にあります。

●相続税対策は豊かな暮らしにつながる

要するに土地という資産は有効活用してこそ価値のあるもので、固定資産税・都市計画税・事業税を支払う事と、被相続人の家族が少しでも豊かな暮らしが出来、さらにその結果として「相続税対策にもつながっていた」というのが望ましいのです。

●大手建設会社コンペディションで新築が決まれば一括借上げ空室保証も

弊社では、大手ハウスメーカー数社と提携し、新築計画の時にはコンペディションを実施。その中でベストな選択を頂きました際には、完成後 30 年・35 年一括借上空室保証システムをご用意して対応させて頂いております。



相続等で取得した資産の有効活用
売却して現金化し分割分配する

●相続はしましたがどのようにしたら良いのか悩んでいます

「最近老朽化したアパートやマンションを相続で取得しましたが、今後それらの資産をどのように維持・管理、又は建替えるか、場合によってはその売却等をどう進めたらよいか。」というご相談をお受けすることが何度か出てくるようになりました。

●どのような場合にもご相談を頂ければ

もちろんそれぞれのオーナー様方によってはケースバイケースではありますが、リフォームやリノベーションで済む場合はその方法で、建替えた方が中長期的に見た場合、コストパフォーマンスがかなり良くなる場合には、大手ハウスメーカー等の建設会社をご紹介し、完成後は弊社の長期一括借上げ空室保証システムと年中無休・24 時間管理システムをセットで、大切な資産をお預かりさせて頂いております。

●現金化するためには

また、売却をご希望のオーナー様には、最新の「不動産評価レポート」を作成し、価格が決定した後に市場に公開し、速やかな売却を進めさせていただきます。万一公開しても買主が決まらない場合は、査定価格の85%で「キーメイト」が買い取らせて頂きます。



ライフスタイルの変化による資産の整理等
終活の為に

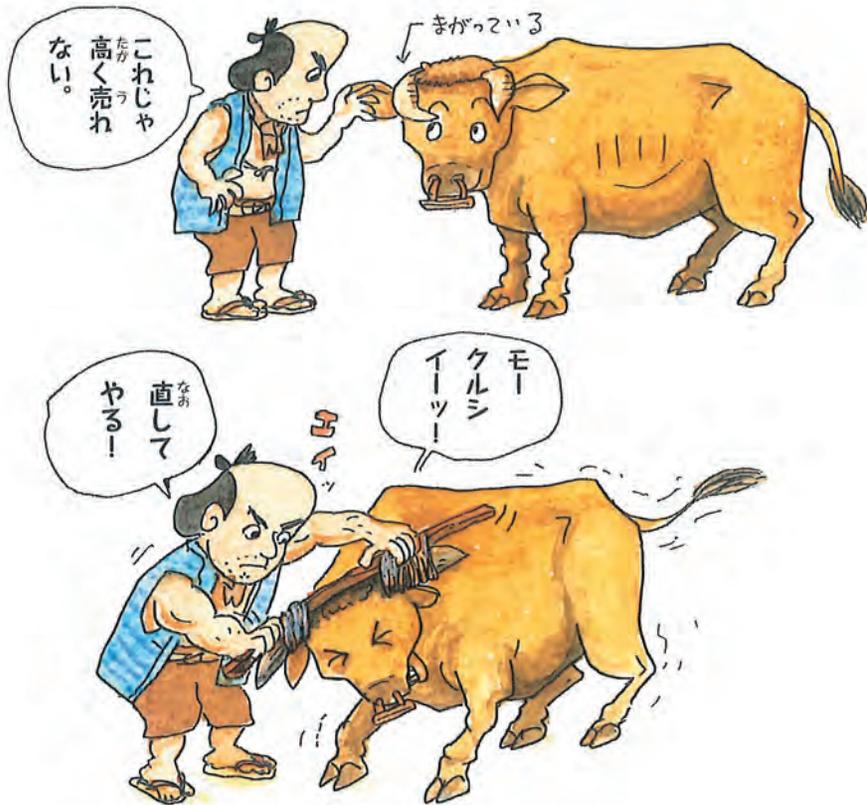
- 終活の為、不動産や家財等の整理をしたいのだが…。
- 自分たちも年をとり、現在の住まいを息子夫婦と同居の2世帯住宅に。
- 子供たちが成長し独立してしまい、現在の住まいが広すぎて、リノベーションして完全バリアフリー（車椅子対応）にしたい。
- 今は自宅としてだけだが、建替えて賃貸併用住宅として賃料の収入を…。
- 現在、老朽化したアパートやマンションの稼働率（入居率）が落ちてきてしまい、どうしたらよいか不安である。
- 兄弟姉妹で共有名義になっている不動産について、自分たちの世代のうちにきちんと分割しておきたいのだが…。
- 老人ホーム等の施設に入る為、現在の住まいを整理して現金化したい。
- 相続や認知症になった後に、家族がトラブルでバラバラにならない様に遺言や家族信託制度について知りたい。



提携

弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士

つ の た う し こ ろ 角を矯めて牛を殺す



「角を矯める」の矯めるは、直すという意味。まがった牛の角を、無理やりまっすぐにしようとして、かえって牛を殺してしまい、元も子もなくすことをいう。小さな欠点を気にしすぎて、もつと大切な命のことを忘れてしまう愚かさをいった言葉。政治家たちがおたがいの失言ばかりを責め合って、肝心の大きな政治を忘れていっているようなこともいう。

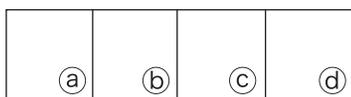
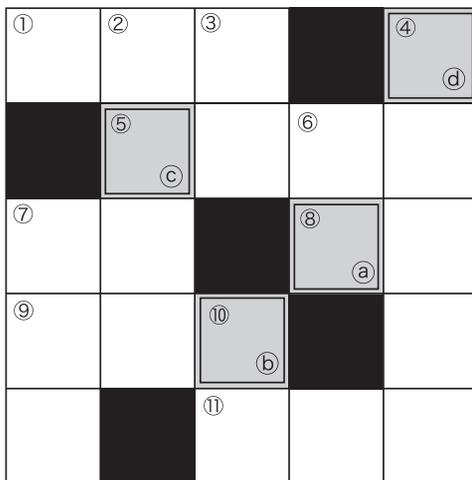
頭の体操

下の漢字読めるかな？

- ① 囊れる (___ れる)
- ② 強 請 ()
- ③ 余所見 ()
- ④ 強 ち (___ ち)
- ⑤ 餡転餅 ()
- ⑥ 討手附 ()
- ⑦ 荏胡麻 ()
- ⑧ 御然者 ()
- ⑨ 彷徨う (___ う)
- ⑩ 凍豆腐 ()

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。



_____ ヒント _____
最近電気やガスの市場が...

ヨコのカギ

- ① 清少納言が言いました。「春はア〇〇〇」。
- ② 春のコ〇〇〇〇。略称はセンバツ。
- ③ これぞ春の景色。桜が満開のフ〇〇イ。
- ④ 日本の食料〇〇ユウ率は低い。
- ⑤ いつまでも友だちでいようね。〇〇〇ウ。
- ⑥ この春から転勤だ。

タテのカギ

- ② リスクがあるから、やるのさ！
- ③ 出世魚。10cm程ならコハダ。成長するとコ〇〇ロ。
- ④ 「〇〇〇〇〇〇市場新聞」は、無料です。
- ⑥ 白熱電灯を実用化した人は、〇〇ソン。
- ⑦ 旅立ちの日、ソツギョ〇〇〇。
- ⑩ 江戸時代の理容師のこと。「髪〇〇」。

Key Mate オーナー 専科

2020年夏号

2020年7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 やつれる
- ② ゆすり
- ③ よそみ
- ④ あながち
- ⑤ あんころもち
- ⑥ うってつけ
- ⑦ えごま
- ⑧ おさらば
- ⑨ さまよう
- ⑩ しみどうふ

クロスワードパズルの答え

ケ	ボ	ノ		カ ^d
	ウ ^c	シ	エ	ン
ウ	ケ		ジ ^a	キ
シ	ン	ユ ^b		ヨ
キ		イ	ド	ウ

^a	^b	^c	^d
ジ	ユ	ウ	カ

答えは「ジユウカ」でした。

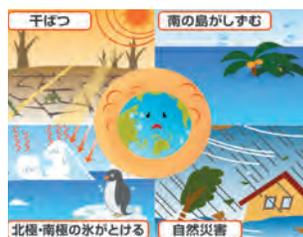
■参考資料

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

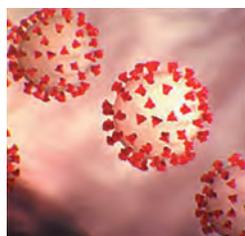
〈地球の温暖化〉



苦しむ野生動物や地球



数々の異常気象



野生動物から感染した
新型コロナウイルス

《編集後記》

「2019年冬号のオーナー専科」で奇しくも取り上げた、CO₂の大量排出による地球温暖化の為に数多く発生した異常気象に対し、世界の若者達が多くの声を上げたにも拘わらず、世界の首脳人(大統領・首相・総理大臣等)達は真剣に向かい合おうとしませんでした。

ところが2020年に入り、中国の武漢で発生した「新型コロナウイルス」があつという間に世界に感染拡大し、多くの国々でロックダウン(都市封鎖)等が実施され、経済活動が停滞することになりました。そして皮肉にも世界は一つになってこの新型コロナウイルスに打ち勝つ為に、協力して特效薬やワクチン開発に全力を尽くすこととなった訳なのです。そしてその結果として偶然にもCO₂排出量は大幅に減少することになったのです。正にこれらの事は、地球が我々人類に対し、厳しい警鐘を鳴らしているのではないかと思います。私だけでしょうか。

今後人類がこの恐ろしいウイルスを克服できた時、我々人類は一瞬の出来事としてやり過ごしてしまうのではなく、重く受け止めて、傲慢になることなく謙虚な気持ちで地球の自然と共生し、我々にとってとても大切なそして貴重なこの地球を守ることこそが人類の選ぶべき道ではないかと思わざるを得ないところなのであります。

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



■ 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/818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)・東京海上日動火災保険(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
ジャパンエレベーター(株)
鍵のシャロック(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
東洋消毒(株)・(株)亜細亜総合防災
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
中古アパマン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

■ 案内図



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