

# 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 年冬号

<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する問題点、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。
- ◇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年間一括借上空室保証システム有り



## CONTENTS

不動産業界に望まれる「SDGs」について.....	1
税の豆知識Q&A .....	2
一時金(礼金や更新料)の収入が多い時は、修繕費を活用して節税を...	3
残置物の処理等に関する契約の活用手引き .....	4
モデル契約条項についてのQ&A .....	5
世界がようやく地球温暖化対策を本格始動か!? .....	6
「CO <sub>2</sub> ゼロ」への前例なき人類の挑戦 .....	7
2つのランキングにコロナ禍の影響は!? .....	8
2021年入居者に人気の設備ランキング .....	9
水害に強い街作りに「区」が取り組むことに .....	10
江戸川区にこそ必要な高台まちづくり .....	11
豊かな森林を生かした日本林業の復活を目指して .....	12
木造建築物の新たな歴史が今始まる .....	13
オーナー様のお困りごと何でもご相談下さい .....	14
取らぬ狸の皮算用 .....	15
編集後記 .....	16

# 不動産業界に望まれる「SDGs」について

日本語では持続可能な開発目標

## 「SDGs」Sustainable Development Goals

この言葉は今や全人類の未来への合言葉に

(株)キーメイト渡辺商事

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

今を遡ること半世紀(50年)程前、一人の日本人物理学者(真鍋淑郎氏・現在はアメリカ国籍)が、CO<sub>2</sub>濃度の上昇により地球温暖化が進み、気候変動に影響を与えるというモデルを発明し、世界に発表したのです。しかしながらその時点では一般の人々はもちろん、専門家の間でも、現在の様な深刻な問題になると気付いた人は少なく、気象の世界でのみその考え方が利用されてきたのでした。あれから50年、現在の地球は温暖化により自然災害が大型化し、世界中で甚大な被害が発生している状況なのです。正に真鍋氏の研究成果が実証されることとなり、2021年のノーベル物理学賞に輝くこととなったのです。日本人としては本当に誇らしく、嬉しいことで、今後世界はこの研究を基礎として、本格的な地球温暖化対策(脱炭素)を確立していかなければならないのです。

つまり世界の人々がこれまでと同様な暮らしや経済活動を続ければ、やがて「持続不能な世界になってしまう」という危惧から、2015年の国連サミットで採択されたのが「SDGs」であります。先進国や途上国を問わず、全ての国を対象に経済・社会・環境のバランスが取れた社会を2030年迄に目指そうという宣言なのです。

具体的には下記の「図表1」の様な17の目標が掲げられており、その中でも特に不動産業界に関わりが深いものは、CO<sub>2</sub>を減らすという観点から「ZNH」(ゼロ・エネルギー・ハウス)住宅の建築普及活動などの環境に配慮した住まいを作るという点で「7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「11.住み続けられるまちづくりを」の2つでしょう。また賃貸住宅の入居者選定の視点から考えると、高齢者や障害者、LGBT等の社会的弱者と言われる人や外国人であることなどを理由に入居を断ることは、平等に反し人権侵害にも繋がる点から「5.ジェンダー平等を実現しよう」や「10.人や国の不平等をなくそう」といった項目も含まれるのではないかと思います。そしてさらに我々の業界では、分譲や賃貸の建物を建築し、販売や賃貸・管理することも不動産業界にとって重要な仕事でありますので「15.陸の豊かさを守ろう」や「13.気候変動に具体的な対策を」の項目も我々の業界としては重要な使命であると言えるでしょう。また、昭和の高度成長期以降、最新のビルやマンションと言われる大型建築物は、鉄骨構造やRC(鉄筋コンクリート)構造そしてSRC(鉄骨・鉄筋コンクリート)構造がほとんどでした。しかしながら近年15番目の目標の一つでもあり森林大国である日本の豊かな木を有効に利活用した木造の大型建築物が急激に増えつつありますので、特集で取り上げてご紹介させていただきます。

図表1  
SDGsにおける  
17のゴール

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



# 税の豆知識 Q&A

## Answer

アパートやマンションの様な入居者の方々に選んでもらえる商品としての賃貸住宅の場合は、新築以後のメンテナンスや管理内容が重要になるでしょう。

**Q** アパートやマンション等の賃貸住宅にかかるメンテナンス費用は、税金の確定申告の時にどんな方法で申告を実施すれば良いのでしょうか。

賃貸住宅の様な不動産収益を目的とした建築物は、新築から一定期間を経過した以降は、常に内外装や各設備等を、きちんと計画性をもってメンテナンスしておく事で、稼働率(入居率)の高い賃貸住宅となり、オーナー様方に大きなメリットを生み出してくれる事でしょう。そしてその為には新築した以降は下記「メンテナンス時期の一覧表」を参考に、各箇所ごとに修理・修繕・交換等をする必要があるのです。そしてそのメンテナンスに要した費用は税務処理上「修繕費」又は「資本的支出」のどちらかに分けられ、確定申告や決算時に必要経費や減価償却費として不動産収入から単年あるいは償却期間に応じて計上され、節税効果を発揮してくれるのです。何のメンテナンスもしないで、何の節税対策もしないで、多くの「不動産所得税」を税務署に支払っても、税務署はオーナー様に対しお中元やお歳暮一つも持って来てはくれないのです。

したがって、「税金として支払う分の中から」オーナー様ご自身の大切な収益物件であるアパートやマンションにしっかりとメンテナンスを施して、綺麗で魅力的な賃貸住宅にしておくことで、入居希望者にもしっかりとアピールでき、速やかな成約につながるのです。また現在のような異常気象による様々な大型災害から建物を守る為にも、きちんとした計画的なメンテナンスを実施していく事は、とても重要になってくる訳なのです。

メンテナンス時期の一覧表

築年数	第1ステージ 将来への準備期間。新築の状態をできるだけキープ。								第2ステージ 第1回目の大規模修繕期。経営の正念場。								第3ステージ 第2回目の大規模修繕期。今後のマンション経営の計画を。												
	1年	2	3	4	5	6	7	8	9年	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
水道メーター								必ず交換							必ず交換									必ず交換					
電気温水器															全面更新									部分修理					全面更新
ガス給湯器																													
給水ポンプ																													
エレベーター																													
洗面化粧台																													
ユニットバス																													
キッチン																													
エアコン																													
インターホン																													
屋上防水																													
外壁・バルコニー																													
外回り鉄部																													
共用廊下階段																													

●修繕モデルケース:鉄筋コンクリート造のファミリータイプのマンション。●項目や年数は目安として参考にご覧ください。

# 一時金(礼金や更新料)の収入が多い時は、修繕費を活用して節税を

それでは建物である固定資産に修理・修繕・交換等のメンテナンスを施した費用は、その内容によって「修繕費」となるのか、「資本的支出」となるのかを検討してみたいと思います。(図表1・2をご参照下さい)

## ①資本的支出

資本的支出とは、修理によって元の機能まで回復させるだけでなく、固定資産(建物等)の価値を高めたり使用期間(耐用年数)を伸ばすなど、付加的な機能を加える為に支出した金額のことを言います。ただしそのメンテナンス費用が20万円より少額であれば、上記の様な内容でも修繕費として損金計上することができます。

また建物に対する増築など量的な増加をもたらす支出は「取得」となり、原則として取得価額が10万円以上になると固定資産となります。

そして税務上の処理方法としては、「取得」や「資本的支出」の場合、それぞれの償却資産ごとの法定耐用年数によって、複数年度にわたって減価償却費として費用計上する訳です。

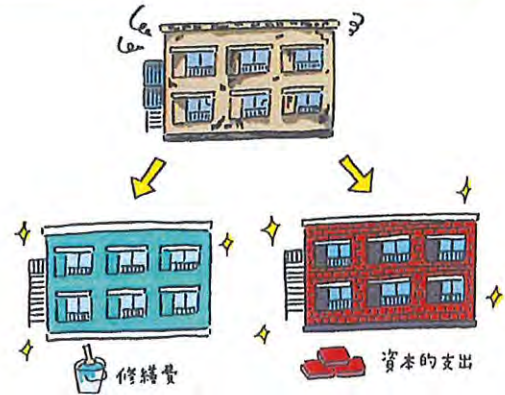
## ②修繕費

一方修繕費とは、故障・破損・経年劣化した有形固定資産を原状回復させる費用や、通常の維持管理費用として支出した費用の事を言います。また20万円未満の修理・修繕や修理の周期が概ね3年以内の場合も修繕費として良いとされています。

そして修繕費の税務申告における処理方法としては、実際に支出した年度に一時の損金とされ、一括して経費計上できるのです。

つまり以上のことから不動産賃貸経営事業における不動産所得において、毎月決まった賃料として入ってくる収入に対して、新規契約や更新契約時に頂く「礼金」や「更新料」収入が多い年度は外壁塗装等の大規模修繕を実施するなど計画的に経費を増やすことで、効果的な節税を計ることが出来るという訳です。

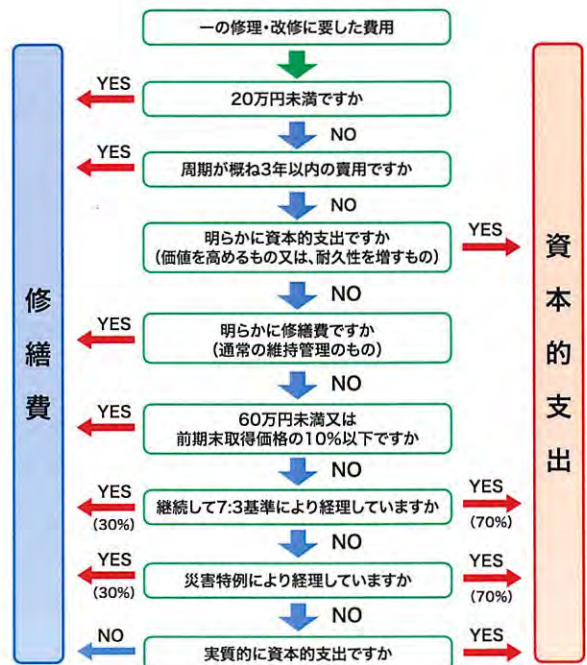
いずれにしても詳しくは、税務の専門家である税理士等にご相談下さいませお願い申し上げます。



(図表1) アパートの改修費用の区分例

資本的支出	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外壁を吹き付けからタイルに変更</li> <li>● 建物の避難階段の取り付けなど、物理的に付け加えた部分の金額</li> <li>● 用途変更のための模様替え</li> <li>● システムキッチンの取り替え</li> <li>● ユニットバスの取り替え</li> <li>● 温水洗浄便座付きトイレへの取り替え</li> <li>● 床をフローリングへ取り替え</li> </ul>
改修費	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 原状維持のための外壁の塗り替え</li> <li>● ベランダの手摺りなどのペンキの塗り替え</li> <li>● 家屋の床の毀損部分の取り替え、畳の表替え</li> <li>● 障子、襖の張り替え</li> <li>● ドア、トイレ、台所、換気扇の修理</li> <li>● 部屋の改装工事、消火器の詰め替え、</li> <li>● 法律制定にともなう消火栓の取り替え費用</li> <li>● 退居にともなう原状回復で修繕費に該当する部分</li> </ul>

(図表2) 「修繕費」と「資本的支出」の区分判定フローチャート



# 不動産の法律入門

## Q&A — 残置物の処理等に関する契約の活用手引き —

**Q** 少子高齢化が急激に進行している現在、賃貸住宅の入居者層も高齢化していくことは必然となってしまいました。万一単身の入居者が契約の途中で死亡した時の遺品整理(残置物の処理)は、どのようになるのでしょうか。教えてください。

### Answer

### 2021年6月残置物が円滑に処理できる契約条項策定

国土交通省及び法務省では、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しています。是非ご活用ください。



残置物の処理等に関する契約を活用しましょう

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。



大家



入居者



受任者

#### ① 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

● 賃借人の死亡時に賃借人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

#### ② 残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」(相続人等に渡す家財等)を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

# モデル契約条項についてのQ&A

Q1



モデル契約条項を利用する場面は？

A1

- 単身の高齢者(60歳以上の者)が賃貸住宅を借りる場合に利用していただくことを想定しています。
- 入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関する賃貸人の不安感が払拭され、単身の高齢者において賃貸住宅を借りやすくなるという効果が期待されます。

注意

入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人の不安感が生じにくい場面(例えば個人の保証人がある場合や若年層が賃貸住宅を借りる場合等)で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があります。

Q2



誰が受任者になれますか？

A2

- 入居者やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者とするのが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は入居者(の相続人)と利益相反の関係にあるため、賃貸人を受任者とするは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、入居者(の相続人)の利益のために誠実に対応することが求められます。

- 入居者の推定相続人のいずれか
- 居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

Q3



入居者は何をする必要がありますか？

A3

- ご自分が亡くなった後、廃棄する家財と廃棄しない家財(相続人等に渡す家財)を整理しましょう。
- 廃棄しない家財については、リストを作成したり、目印となるシールを貼っておく、受任者に示した一定の場所(金庫等)に保管するなど、廃棄しない家財であることを受任者が認識できるようにする必要があります。また、家財を渡す相手の住所等の送付先についても受任者が分かるように準備しましょう。

Q4



受任者は主に何をするのでしょうか？

A4

## ● 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 把握できている相続人が引き続き居住することを希望するかどうか等の事情を確認した上で、賃貸借契約を継続させる必要がなければ、賃貸人と合意の上、賃貸借契約を解除することができます。

## ● 残置物の処理事務の委任に関する契約

- 廃棄する家財……入居者の死亡から一定期間(少なくとも3か月)が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に廃棄することができます。
- 廃棄しない家財…入居者から指定された相手に送付します。



賃貸人は、入居者が亡くなったことを知った際に受任者に通知したり、受任者から、住居内に入る際の開錠や家財を搬出等する際の立会いへの協力を求められることがあります。

# 世界がようやく地球温暖化対策を本格始動か!?

## —「緑の産業革命」再生可能エネルギーへの移行—



(SDGsの目標アイコン)

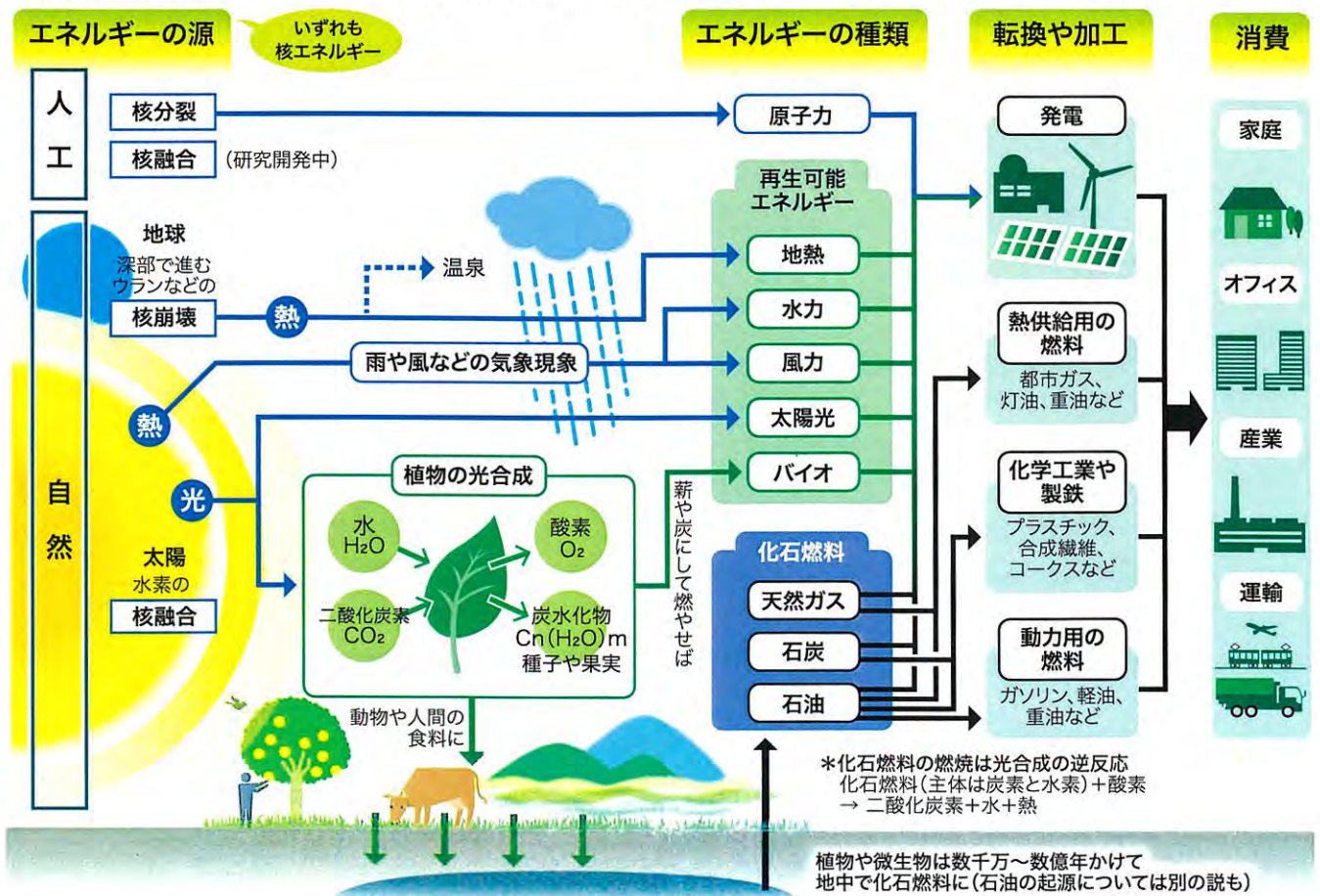
2017年8月、スウェーデンの少女「グレタ・トゥーンベリ」さんが自国議会の前で「より強い気候変動対策を」と訴えた時から丸4年以上の時を経て、ようやく世界の首脳達はその重い腰を上げることになりました。

2021年10月31日イギリスのグラスゴーで「COP26」(国連気候変動枠組み条約第26回締約国会議)が開催され、世界の温室効果ガスの80%を排出する「G20」の首脳達がどこまで具体的な目標を定め結束を示せる

かが焦点となる訳です。つまり地球温暖化を食い止めようと、世界が本格的に動き始めたのです。具体的な目標としては、2050年迄に温室ガスの排出を「実質0」(カーボンニュートラル)にするということなのです。

それでは、その「エネルギーの発生から転換そして消費」までの流れを「図表1」にまとめてみました。まず発生源は太陽内部で、水素の核融合が進み、発生した膨大なエネルギーを光や熱として放出し、地球上ではその太陽エネルギーによって植物の光合成が促進され、植物が育ち、動物や人間の食料となりました。さらに光エネルギーは「太陽電池」によって電力にも変換できるのです。一方、太陽の熱エネルギーは、地球上の自然現象でもある「雨」や「風」等の様々な気象現象を引き起こし、それぞれが「水力」や「風力」発電のエネルギーに変換される訳なのです。そしてその様なシステムを利用して、灰色の化石燃料を緑の再生エネルギーへ移行することで「CO<sub>2</sub>」を抑える事が出来ることを「緑の産業革命」と称したのです。

主なエネルギーの流れと脱炭素の課題 (図表1)





(カーボンニュートラル)

# 「CO<sub>2</sub>ゼロ」への前例なき人類の挑戦

(イノベーション)

## —現状では厳しい!新しい「技術革新」が不可欠—

前項の様にスムーズに再生エネルギーに移行できればいいのですが、そう簡単には行きそうもないのが現実です。そこには2つの理由があるとされています。

まず一つ目は、現在正に経済成長や人口急増が続く新興国や発展途上国の多くでは、CO<sub>2</sub>の排出が当面、先進国の削減分を相殺する形で増え続けることです。残念ながら現段階では削減義務は先進国を中心に課せられているからです。

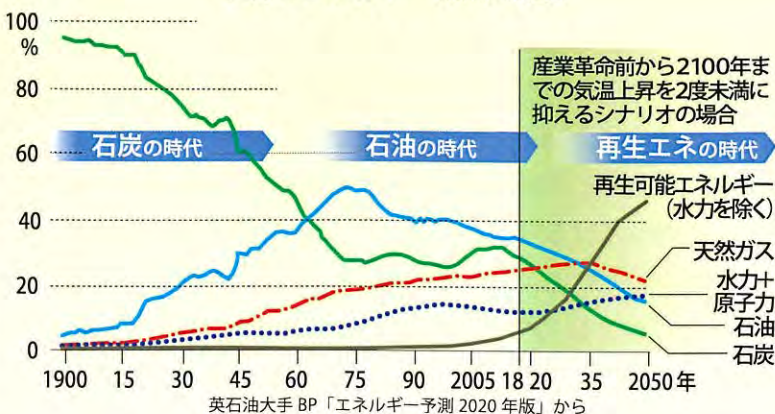
そして二つ目として、当の本人である先進国であったとしても、化石燃料と完全に短期間で縁を切るのは容易ではないことです。「図表1」にも示されているように使い道は多岐にわたるからです。

2015年12月12日に採択された「パリ協定」では産業革命前から2100年までの気温上昇を2度未満に抑えるのが目標でした。その為には「図表2」が示すようにエネルギー転換を2050年迄に一気に進める必要があるのです。わずか30年で主役と脇役を完全に入替えるスピードなのです。正に人類史上前例のない壮大な挑戦になるのです。「図表3」をご覧ください。仮に先進各国がこれまでに表明した「脱炭素」の目標を完全にクリアしたとしても2050年における全世界のCO<sub>2</sub>排出量は、ゼロにはならず、現在の3分の2程度に減少するくらいなのです。つまりとても厳しい目標であるということなのです。だからといって諦める事は出来ない訳で、この大切な星「地球」の未来を守る為にも、政府や大企業レベルの対策だけでなく、各個人や世帯毎にも対策を考える必要があるのです。その一つに積水ハウスが実現を目指した「ZEH」(ゼロ・エネルギー・ハウス)であり「グリーンファーストゼロ」として販売を開始したのです。今後全ての建物が「ZEH」に移行していくことで大きな効果を見込める時が来るかも知れません。密かに期待しましょう。



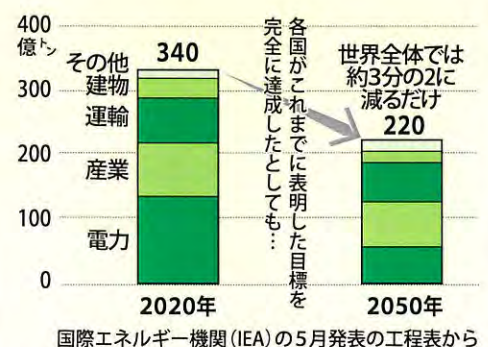
(瓦型太陽光発電システムを配した「グリーンファーストゼロ」)

(図表2) 世界のエネルギー構成の推移



(図表3) 脱炭素への道は険しい

世界の二酸化炭素 (CO<sub>2</sub>) 排出量



# 2つのランキングにコロナ禍の影響は!?

2021年入居者に人気の設備ランキング「この設備がなければ決まらない」TOP10

单身者向け物件	ファミリー向け物件
<p><b>1位</b> → 前回 1位</p> <p><b>室内洗濯機置き場</b></p> <p>单身者向けでは安定の1位。夜に外に出ずに洗濯ができることで女性からの希望が多い。</p> 	<p><b>1位</b> ↗ 前回 4位</p> <p><b>テレビモニター付きインターホン</b></p> <p>3ランクアップしトップを獲得。コロナ下で在宅時間が増えたことから、来訪者や隣人への対応で関心高まる。</p> 
<p><b>2位</b> → 前回 2位</p> <p><b>テレビモニター付きインターホン</b></p> <p>1人暮らしの学生の防犯面を考慮両親から必須とする声も上がる。</p> 	<p><b>2位</b> ↘ 前回 1位</p> <p><b>室内洗濯機置き場</b></p> <p>1ランクダウンし2位。「前の住居にあったから」と当たり前の設備との声も。</p> 
<p><b>3位</b> → 前回 3位</p> <p><b>インターネット無料</b></p> <p>もはや必須設備にもなりつつあるインターネット無料。動画視聴やオンラインゲームで使うシーンも増加。</p> 	<p><b>3位</b> ↘ 前回 2位</p> <p><b>独立洗面台</b></p> <p>ファミリー層では設置済みの物件で部屋を探す動きもある。</p> 
<p><b>4位</b> ↗ 前回 5位</p> <p><b>洗浄機能付き便座</b></p>	<p><b>4位</b> ↘ 前回 3位</p> <p><b>追いだき機能</b></p>
<p><b>5位</b> ↘ 前回 4位</p> <p><b>独立洗面台</b></p>	<p><b>5位</b> → 前回 5位</p> <p><b>洗浄機能付き便座</b></p>
<p><b>6位</b> → 前回 6位</p> <p><b>エントランスのオートロック</b></p>	<p><b>6位</b> → 前回 6位</p> <p><b>インターネット無料</b></p>
<p><b>7位</b> ↗ 前回 8位</p> <p><b>宅配ボックス</b></p>	<p><b>7位</b> → 前回 7位</p> <p><b>システムキッチン</b></p>
<p><b>8位</b> ↘ 前回 6位</p> <p><b>備え付け照明</b></p>	<p><b>8位</b> → 前回 8位</p> <p><b>ガスコンロ (2口/3口)</b></p>
<p><b>9位</b> — 初</p> <p><b>高速インターネット</b></p>	<p><b>9位</b> → 前回 9位</p> <p><b>エントランスのオートロック</b></p>
<p><b>10位</b> ↘ 前回 9位</p> <p><b>ガスコンロ (2口/3口)</b></p>	<p><b>10位</b> ↗ 前回 13位</p> <p><b>浴室換気乾燥機</b></p>

今を遡ること半世紀(50年)程前、賃貸住宅の選択基準となる設備の代表はお風呂でした。今を遡ること25年程前、アパートやマンションの選択条件の大きなポイントは、エアコンが設置されているかでした。そして現在、お風呂も各室冷暖房エアコンも、また室内洗濯機置き場やウォシュレットも標準設備となりました。

令和の時代に入り、入居者の要望は最新の設備へと変化してきているのです。実際、弊社アパマン情報館で多くの物件を募集していると、「この設備がなければ決まらない」の設備は当然で、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」の設備が設置されている物件を探しに来られる方が多いのが現状なのです。また、コロナの影響に関係なく人気が高いのは、ファミリータイプでは追焚式給湯機や浴室換気乾燥機で、单身者用ではキッチンから直接浴室に入るタイプが嫌われ、脱衣洗面所がある物件を求められる方が多い昨今なのです。

2021年

# 入居者に人気の設備ランキング

「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**

単身者向け物件	ファミリー向け物件
<p><b>1位</b> → 前回1位</p> <p><b>インターネット無料</b></p> <p>6年連続1位とトップを独走。新型コロナウイルス下で、学生がオンライン授業で使うニーズも出てきた。</p> 	<p><b>1位</b> → 前回1位</p> <p><b>インターネット無料</b></p> <p>テレワークや子どもの動画視聴で希望する声が増大。相場の5000円アップで成約するケースも。</p> 
<p><b>2位</b> ↑ 前回3位</p> <p><b>宅配ボックス</b></p> <p>3位から2位に浮上。インターネット通販の利用拡大が需要を後押し。</p> 	<p><b>2位</b> ↑ 前回3位</p> <p><b>エントランスのオートロック</b></p> <p>土地勘のない転勤者から求められる声が増える。</p> 
<p><b>3位</b> ↓ 前回2位</p> <p><b>エントランスのオートロック</b></p> <p>女性や学生入居者の防犯への意識の高まりから根強い要望が続く。</p> 	<p><b>3位</b> ↓ 前回2位</p> <p><b>宅配ボックス</b></p> <p>共働き世帯の増加に伴い、希望も増えている傾向にある。</p> 
<p><b>4位</b> — 初</p> <p><b>高速インターネット</b></p>	<p><b>4位</b> ↑ 前回5位</p> <p><b>システムキッチン</b></p>
<p><b>5位</b> ↓ 前回4位</p> <p><b>浴室換気乾燥機</b></p>	<p><b>5位</b> ↓ 前回4位</p> <p><b>追いだき機能</b></p>
<p><b>6位</b> → 前回6位</p> <p><b>独立洗面台</b></p>	<p><b>6位</b> ↑ 前回7位</p> <p><b>浴室換気乾燥機</b></p>
<p><b>7位</b> ↑ 前回8位</p> <p><b>システムキッチン</b></p>	<p><b>7位</b> ↓ 前回6位</p> <p><b>ホームセキュリティー</b></p>
<p><b>8位</b> ↓ 前回7位</p> <p><b>24時間利用可能ごみ置き場</b></p>	<p><b>同率8位</b> — 初</p> <p><b>高速インターネット</b></p>
<p><b>9位</b> ↑ 前回11位</p> <p><b>防犯カメラ</b></p>	<p><b>同率8位</b> ↑ 前回15位</p> <p><b>ガレージ</b></p>
<p><b>10位</b> ↑ 前回13位</p> <p><b>ウォークインクローゼット</b></p>	<p><b>10位</b> → 前回10位</p> <p><b>24時間利用可能ごみ置き場</b></p>

それでは、コロナ感染リスクの影響で人気を上げているのは、どんな設備なのか検討してみましょう。

まず第一としては、大企業を中心に実施された「テレワーク」です。この為にインターネット無料と「Wi-Fi」そして高速大容量回線環境が求められました。第2としては、感染リスクから、他人との接触を極力減らしたいという要望により、オートロックシステム・モニター付インターホン、そして宅配ボックスといった各設備となりました。

さらに第3といたしましては、自宅への巣ごもり需要の拡大で自炊する回数が増えたことで、3口ガスレンジ一体型のシステムキッチンの人気が増えることになった様です。ただ、以上の様な現象はコロナ禍によって早まった可能性はありますが、コロナ問題がなかった場合でも新築物件を中心に設備として採用されておりますので、アフターコロナの時代になっても変わらない要望だと分析しているところです。今後とも最新の入居者ニーズについて、このオーナー専科を通して発信してまいりたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。

# 水害に強い街作りに「区」が取り組むことに

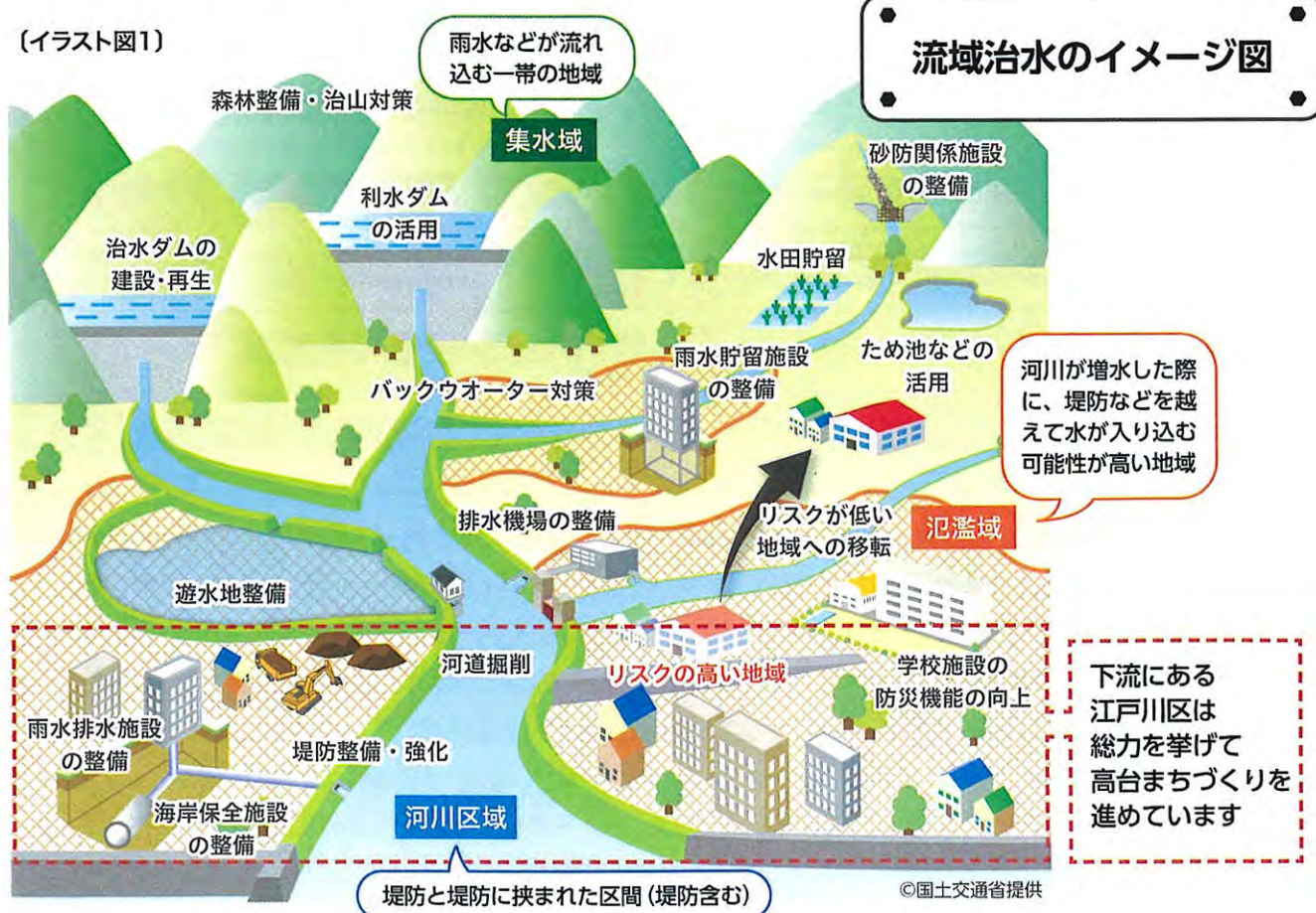
## — 江戸川区気候変動適応センターを開設 —

近年の異常気象による降水量の増大や、洪水・高潮の発生頻度の増加などにより「江戸川区」の水害リスクが高まっていることは皆様も感じていることでしょう。「区」としては大規模水害が起きても、その被害を最小限に抑えるための施策を進めておりますが、水害は区の取り組みだけでは防げません。水害を防ぐためには、国や東京都並びに隣接「区」などの河川管理者との連携はもちろん、あらゆる関係者の協力が必要となってくる訳です。「江戸川区」として何をすべきなのかを「区」に確認をしてみました。

以上の様な状況の中で「江戸川区」は、今年度から気候変動が地域にもたらす影響の情報収集及びその提供などを行う拠点として、「江戸川区気候変動適応センター」（東京都内では初、全国の区・市・町・村では3番目）を開設することになりました。江戸川区民全員が気温上昇や気候変動による影響を「他人ごと」ではなく、「自分ごと」として捉えることができる情報を発信し、取り組みを本格化していこうとしているのです。

それでは、なぜ「江戸川区」がこの様な対策を積極的に推し進めなければならないのかというと、江戸川区全体の約7割が満潮時の水面よりも低い「ゼロメートル地帯」だからなのです。もちろん、江戸川区に隣接する複数の「区」も同様のことが言える訳です。つまり、周辺の河川や海面の水位は区の大半の地盤面より高いため、ひとたび洪水や高潮により氾濫が起きれば、甚大な被害が発生する土地柄なのです。だからこそ、江戸川区全体でこれから取り組むべきこととして、あらゆる関係者が力を合わせて取り組む、新しい治水対策である「流域治水プロジェクト」を次項でご紹介することに致します。

(イラスト図1)



# 江戸川区にこそ必要な高台まちづくり

## — SDGs No.11・住み続けられるまちづくりを —

「流域治水プロジェクト」とは、上流から下流までの流域に関わる全員で力を合わせて行う水害対策で、上流部の集水域から中流・下流部の氾濫域(P10イラスト図1を参照)までを対象とし、国や地方自治体及び流域のあらゆる関係者が協働して進める3つの対策を指します。一つ目は、氾濫をできるだけ防ぐ又は減らす対策《堤防整備など》。二つ目は、被害対象を減少させる対策《スーパー堤防(イラスト図2参照)を含む高台まちづくりなど》。三つ目は、被害の軽減及び早期復旧・復興のための対策(避難行動シミュレーションなど)です。これらのうちハード(設備)面については、水害を防ぐ施設として上流では「ダム」が、中流では「遊水地」などがその役割を担っています。また下流では、中高層の建物群・高規格堤防(スーパー堤防)・高台公園などの施設が、浸水時に避難場所や救出・救助などの活動拠点として機能するようになっているのです。

そしてこの下流の施設全体の整備を「高台まちづくり」(イラスト図3参照)と呼び、国や江戸川区を含めた自治体が一丸となって取り組みを進めているところなのです。江戸川区の未来もさらに明るくなることでしょう。

(イラスト図3)

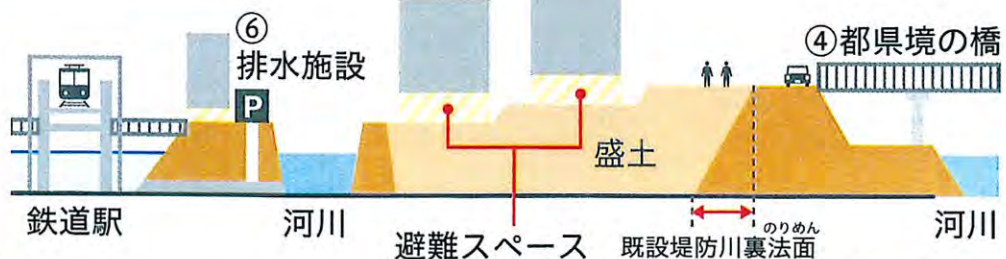
### 高台まちづくりとは

平常時にはぎわいのある空間、公園、良好な都市空間、住環境などを提供し、浸水時には緊急の避難場所や救出救助などの活動拠点として機能します。高台公園や高規格堤防の上面からは道路や連続盛土などを通じて浸水区域外への移動も可能です。

11 住み続けられるまちづくりを



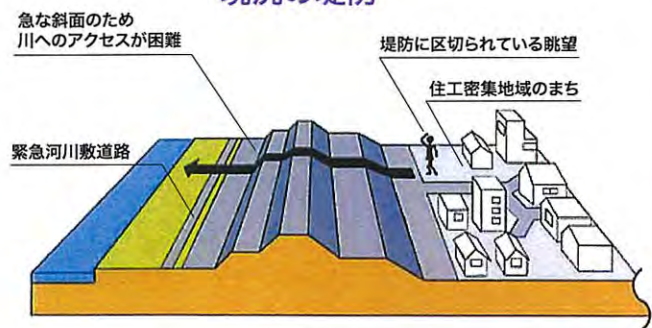
(SDGsの目標アイコン)



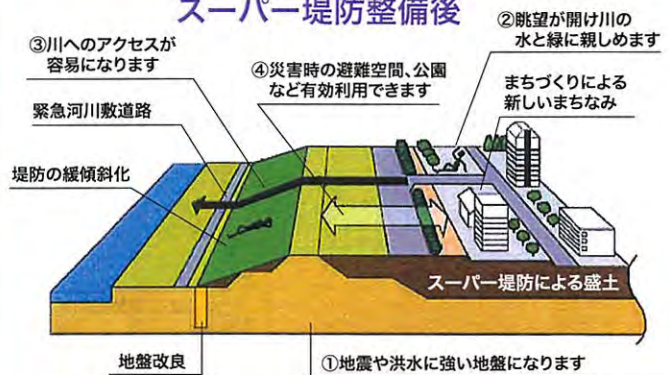
(上図は、国土交通省が示す図を基に江戸川区で作成しました)

(イラスト図2)

### 現況の堤防



### スーパー堤防整備後



### 高台まちづくりのイメージ図

② 高規格堤防 + 民間建物など

# 豊かな森林を生かした日本林業の復活を目指して

## — コロナや自然災害の影響によるウッドショック —



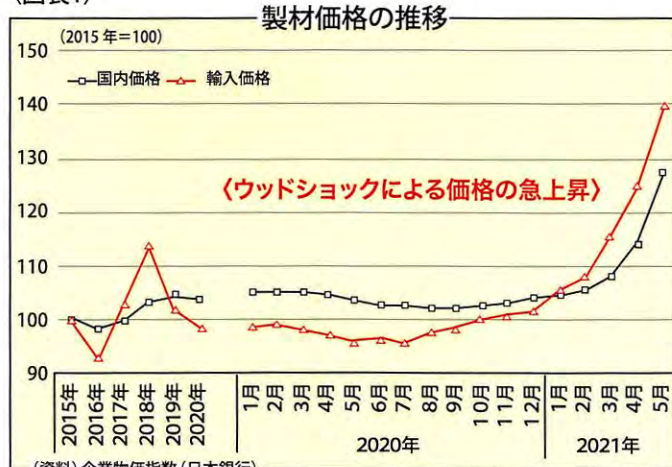
(SDGsの目標アイコン)

森林大国である我が国「日本」は、国土の3分2(67%)が森林であるにもかかわらず、現在その豊かな木材資源を有効に活用しきれていないのが実状であります。

そこで、森林の管理や関連産業の行政を担う林野庁は、2021年6月に新たな「森林・林業基本計画」が閣議決定され

たと発表しました。5年に1度見直される基本計画の中では、森林・林業・木材産業による「グリーン成長」を主題に掲げ、2050年カーボンニュートラルを見据えた取り組みを進めることとなったのです。その中で柱となる施策は①森林資源の適正な管理・利用、②新しい林業の推進、③木材産業の競争力強化、④都市などで「第2の森林づくり」、⑤新たな山村価値の創造の5つであり、そのうちの「第2の森林づくり」では、中高層建築物での木材利用の拡大などで都市に炭素を貯蔵し、2021年5月に成立した「改正地球温暖化対策推進法」への寄与を目指し

〈図表1〉

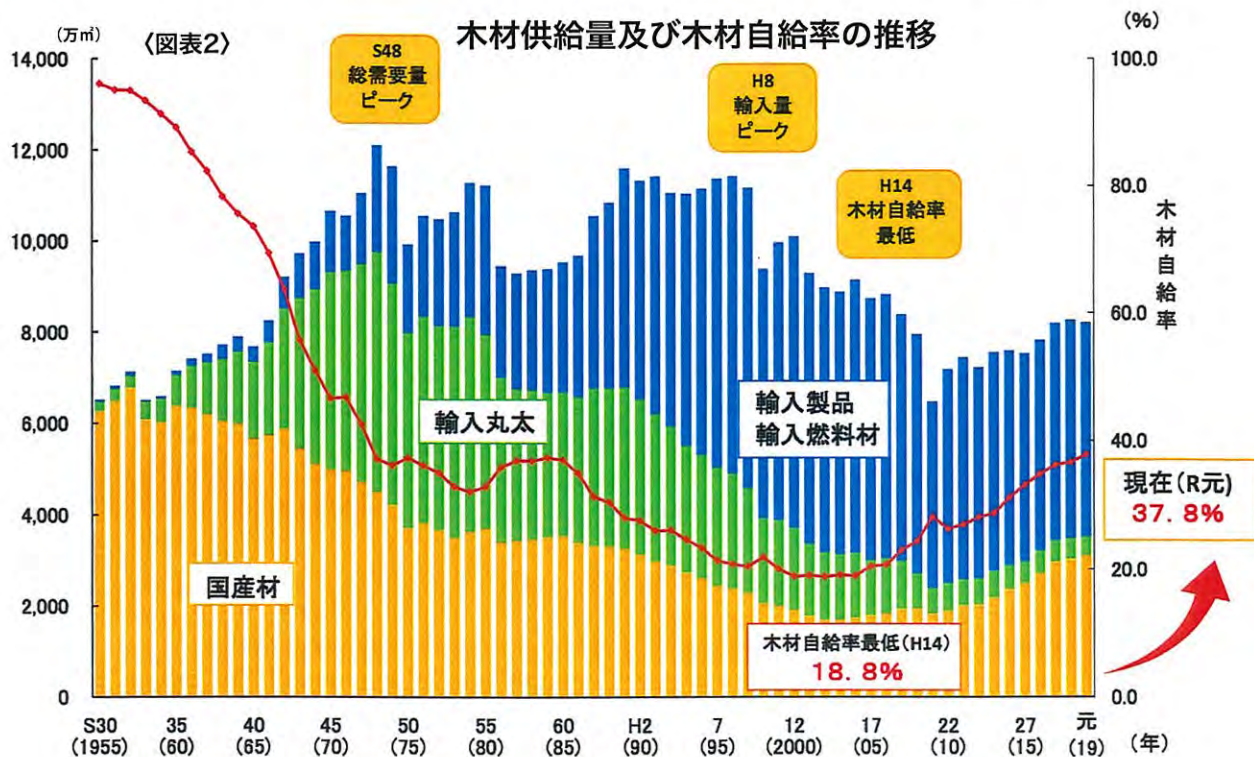


(資料) 企業物価指数 (日本銀行)

ているところなのです。

また、世界の木材市場(図表1参照)に目を向けてみると、現在コロナの影響や異常気象による自然災害(虫害や山火事等)、そして急増している住宅建築需要などの原因で、今年に入ってから木材価格が高騰するという「ウッドショック」の状態になっているところなのです。

しかしながらこんな時だからこそ、日本林業が復活するチャンスなのではないでしょうか。日本が誇る最新の林業重機の数々を有効活用し、若い労働力を増やし、目標としている国産材の自給率を50%迄引き上げることができるかもしれません。



# 木造建築物の新たな歴史が今始まる

## — 木の強度や耐火性能を高めた新建材の開発 —

日本が世界に誇る木造建築物は、奈良県の「法隆寺」で、築年数はなんと1400年なのです。それに比べてコンクリートの寿命は平均50年～60年と言われており、質の高いコンクリートでも100年が限界なのです。

我々建築・不動産業界において、4階建以上の中高層建築物を建設する場合、その主構造は鉄骨や鉄筋コンクリートなどがほとんどでした(図表1参照)。しかしながら、近年主構造に木造を採用したものが、急激に増えてきているところなのです。

従来、木材は火に弱く、強度も鉄やコンクリートに比べ少なく、耐久性も劣る材料であると考えられてきたものでした。

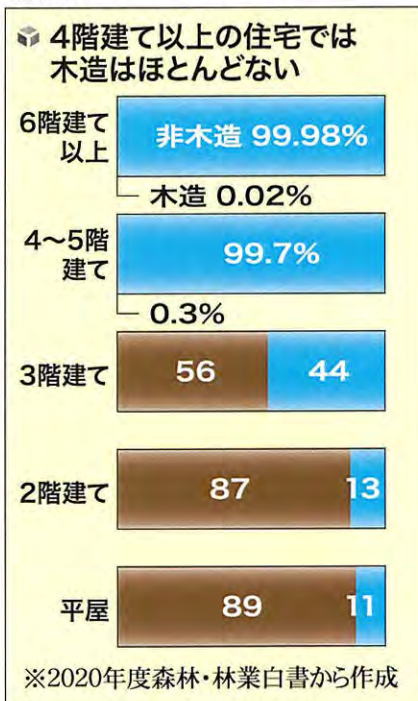
しかし、近年強度や耐火性を高めた建材の開発が進み、低コスト化や工期短縮が実現できるようになったのです。そしてさらに「脱炭素」につながり、民間の建築物に国産木材の利用を促す改正法も本年の10月に施行されることから、大手建設・不動産会社各社が次々と中高層の木造建築を建てることになったのです(図表2参照)。

但し、10階を超える中高層建築物に関しては、鉄骨やRCと木材を併用した「ハイブリッド構造」のものが採用されている様です。

また5～6階建の賃貸共同住宅に関しては、木造枠組工法で高強度耐力壁やCLT製材(ひき板をクロスさせ積層接着した木材)を採用することで、RC構造と同等の遮音性能を確保しているほか、劣化対策・省エネ対策も施されているのです。

今までマンションといえば、RC造やS造の主構造で、木造の主構造の建物はアパートとして分類されてきましたが、「右写真」の建物の様に主構造が木造でも充分マンションと言えるビルが増えることが予想されますので、マンション・アパートの定義についても見直す必要があるとの論議が、業界として始まっているところです。

〈図表1〉



〈図表2〉

### ◆各社が手掛ける木造や木造ハイブリッドの中高層建築物

野村不動産	千代田区	14階建て分譲マンション
東急不動産	渋谷区	13階建てオフィスビル
竹中工務店	江東区	12階建て社宅
ヒューリック	中央区	12階建て商業ビル
三井不動産	稲城市	5階建て賃貸マンション
三菱地所	札幌市	11階建てホテル

竹中工務店が建設した木造ハイブリッド構造の社宅(東京都江東区で) 〓 同社提供





# 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るのです。

### ●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のか。」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。

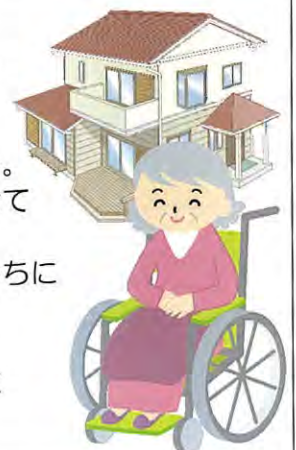
### ●現金化するためには

売却をお考えのオーナー様には、最新の「不動産評価レポート」を作成し、売却用地の相場を把握した上で、弊社提携の大手マンションデベロッパーや戸建分譲業者等複数社で競争入札的方式による買付申込を頂戴する為に好条件で早期に現金化できることになる訳です。



ライフスタイルの変化による資産の整理等

- 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、どうしたらよいのか不安である。
- 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



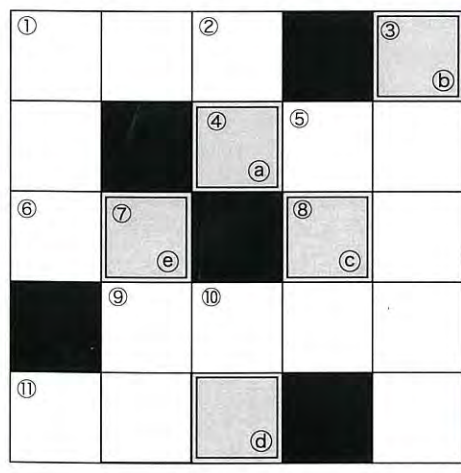
と たぬき  
**取らぬ狸の**  
 かわ ざん よう  
**皮算用**



よく手に徳利をぶら下げたタヌキの置物が飾られていることがあるが、これは「他をぬく」になぞらえた縁起物なのだという。ちよつとでも人よりいい目を見たいという欲望は昔からあるよ。うで、タヌキが取れたわけでもないのに、取れたらそのお金で…いろいろな想像するのが「取らぬ狸の皮算用」。宝くじに当たつたら…と想像するのとおんなじだ。

## 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。



a      b      c      d      e

\_\_\_\_\_ ヒント \_\_\_\_\_  
 カーボンニュートラルなんて  
 言い方もある様です。

### 頭の体操

下の漢字読めるかな？

- ①尻窄み ( \_\_\_\_ み)
- ②微风 ( \_\_\_\_ )
- ③戦慄く ( \_\_\_\_ く)
- ④只管 ( \_\_\_\_ )
- ⑤犒う ( \_\_\_\_ う)
- ⑥樹懶 ( \_\_\_\_ )
- ⑦彼是 ( \_\_\_\_ )
- ⑧自惚 ( \_\_\_\_ )
- ⑨鋸屑 ( \_\_\_\_ )
- ⑩擦枯し ( \_\_\_\_ し)

#### タテのカギ

- ①やった一合格だ！「〇〇〇サク」。
- ②梅の木の〇〇にウグイスがとまっているよ。
- ③いなくなってしまうと心配されている生き物「ゼツメ〇〇〇〇〇」。
- ⑤電気の保安点検は日本テクノに〇〇〇〇しています。
- ⑦〇〇〇ヨシノは日本で一番ポピュラーなサクラの種類。
- ⑩飲み終えたビンや〇〇はリサイクルボックスへ入れてください。

#### ヨコのカギ

- ①つば焼きがおいしいよ。漢字で書くと「榮螺」。
- ④ラッキー！おみくじが、〇〇〇チだったよ。
- ⑥マ〇〇ンの距離は42.195km。
- ⑧縄でつないでほかの船を引っ張っていく〇〇ボート。
- ⑨かくれんぼの鬼だよ。〇〇〇〇〇して百まで数えてね。
- ⑩印鑑は廃止したので、ココに署名してください。

# 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年冬号

2021年12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 しりすぼみ
- ② そよかせ
- ③ わななく
- ④ ひたすら
- ⑤ ねぎらう
- ⑥ なまけもの
- ⑦ あれこれ
- ⑧ うぬぼれ
- ⑨ おがくず
- ⑩ すれっからし

## クロスワードパズルの答え

サ	ザ	エ		ツ <sup>ⓑ</sup>
ク		ダ <sup>ⓐ</sup>	イ	キ
ラ	ソ <sup>ⓔ</sup>		タ <sup>ⓒ</sup>	グ
	メ	カ	ク	シ
サ	イ	ン <sup>ⓓ</sup>		ユ

ダ<sup>ⓐ</sup> ツ<sup>ⓑ</sup> タ<sup>ⓒ</sup> ン<sup>ⓓ</sup> ソ<sup>ⓔ</sup>

答えは「脱炭素」でした。  
(CO<sub>2</sub>)

### 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



女子人気のスーパーカブ



アウトドアのハンターカブ



大人に人気の中・大型二輪

## 《編集後記》コロナ禍でバイク人気復活か!?

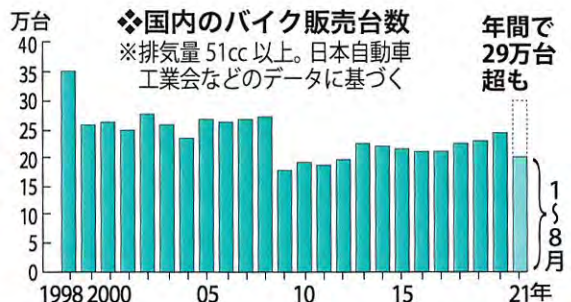
今を遡ること半世紀(50年)程前、当の本人である私も自動二輪大型免許を取得して、ブイブイ言わせながら風を切って走り回っておりました。その頃(1971年)は年間71万台の二輪車が販売されておりましたが、2009年には約18万台(下記グラフ参照)にまで落ち込んでいたのです。ところが皮肉にもこのコロナ禍で、密になるバスや電車を避ける人が増え、さらに「スーパーカブ」等の原付バイクに乗る女性が登場するアニメも話題となり「バイク女子」が注目を浴びる様になったのです。またレジャーでも密を避けるアウトドアのツーリングが人気を集め「ハンターカブ」や「中・大型自動二輪タイプ」も、中高年の「リターンライダー」達が購入拡大している訳なのです。

2021年1月～8月迄の販売台数が、2019年比2～3割程度増加、年間では30万台に迫る勢いで、1998年以来23年ぶりの高水準になる見込みなのです。となると、必然的に自動二輪の免許取得者も増加していて、ある教習所では2019年比50%増のところもある程なのです。

風を肌で感じるバイク人気は、今後も続くとは思われますが、「脱炭素」(カーボンニュートラル)の流れはバイクや自動車にも及んでいる訳で、EV(電気駆動)がやがて主流になっていく時に、バイク人気はどんな変化を遂げているのか、ちょっと気になるところです。



バイク人気に火が付いて  
自二免許の取得者急増



# 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
令和3年8月	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会加入

## ■ 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(10)第43253号  
 賃貸住宅管理業者登録番号/国土交通大臣(01)第002575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・エステイメンテナンス(株)  
 (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  
 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

## 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/941件  
 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会会員  
 日協預り金保証制度加入済会社  
 賃貸住宅管理業者登録番号/  
 国土交通大臣(01)第002726号

## ■ 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

#### ●アバマン情報館

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