

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

2022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年以上の一括借上空室保証システム有り



CONTENTS

日本の地方圏における街造りのSDGsで理想的な未来像とは…	1
税の豆知識Q&A ……	2
少子高齢化による人口減対応と自然災害に強い地方圏の街造り ……	3
所有者不明土地の発生を防ぐ相続制度とは ……	4
「相続土地国庫帰属制度」が2023年4月27日スタート ……	5
その他の相続に関する民法の改正 ……	6
所有者不明土地を含む相続関係の民法改正 ……	7
アパート・マンション再生計画シリーズEPISODE15 ……	8
デジタル社会形成整備法に係る改正宅建業法が施行 ……	10
電子契約に完全移行ではなく電子契約でも可になった ……	11
少子高齢化による賃貸住宅の入居者層に変化 ……	12
国交省が「心理的瑕疵物件(事故物件)」の告知に対する判断基準を公表 ……	13
切り捨てごめん ……	15
編集後記 ……	16

SDGsで日本の地方圏における街造りの理想的な未来像とは

一 地方圏の中小市町村の生き残り術

それはコンパクト・スマートシティ化する事

(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一

日本の国会議員の方々は、全国の各エリアから選出され、地元発展の為の資金を国家予算から獲得し、その成果を地元選挙民にアピールすることが重要な使命であると考えられてきました。そしてその結果、どんな小さな山村でも道路はアスファルト舗装され電気・水道等のインフラ設備も整えられてきたのです。また、大型公共事業として数多くの島々に立派な橋をかけたり、ほとんど通行車両がないところに高速道路を造ったりしてきたのです。以後高度成長期を終えた「日本」に残されたものは、「1,241兆円」(2022年3月末日)という膨大な国としての「借金」であり、国民一人当たり「1,000万円」を超える状況にまでなってしまったのです。その様になると「日本」は、世界から破産国家として扱われてもおかしくないところですが、日本国民の個人金融資産残高が「1,992兆円」あり、企業の内部留保も「500兆円」を超えている等もあって、辛じてなんとか国家を維持できている訳なのです。

もちろんこんな不健全な財政を次世代に引き継がせるのは、あまりにも酷な事と言えるところで、なんとか改善の見通しだけでも、しっかりと確立しておく必要があるのです。

その為の重要な方策として現在政府が目指していることは、地方圏の中小市町村の理想的な未来像として「コンパクト・スマートシティ化」なのです。そしてこの事は、現代の少子高齢化による人口減少や地球の温暖化による自然災害の大型化等と関連し世代交代となる相続により取得した地方圏の「土地」や「建物」についても大きな課題を抱える事態となっているのです。

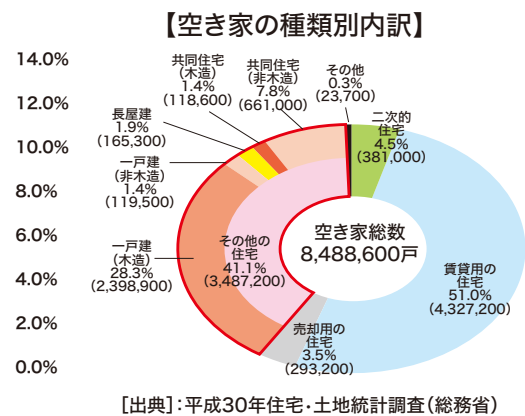
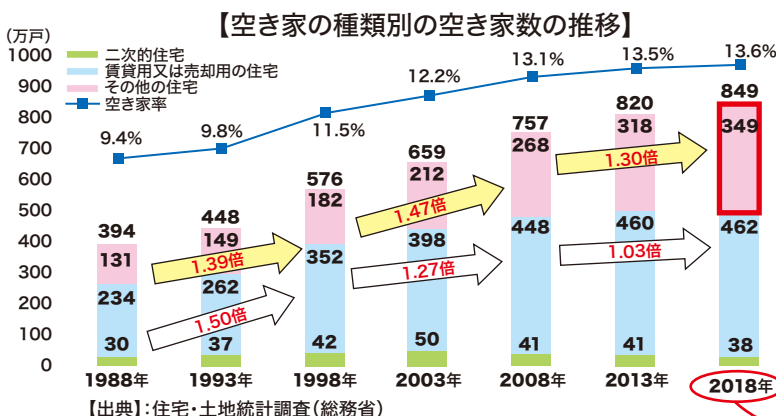
近年、地方圏の子供達は成長すると東京等の大都市圏に出て働き、生活基盤もそこに置く確率が高く、相続した地方の家が空家となってしまいうケースが増えており、空家をそのまま放置すると管理が行き届かない為に放火や倒壊・ゴミの不法投棄、そして犯罪者や野生動物のたまり場になってしまう等、近隣住民の迷惑となってしまいうケースも増えており、社会問題として政府もその解決に向けて様々な法制化を実施することになったのです。

まず第1としては、「低未利用地の特別控除」や「空家譲渡特例」等の「土地」や「建物」の譲渡処分に対する税の優遇制度です。さらに第2として、「所有者不明土地」に関する民事基本法の見直しを実施し、「相続登記の義務化」「相続土地国庫帰属制度」「所有者不明土地の利用の円滑化を計る方策」等が今後順次施行されることとなりますので、今回「コンパクト・スマートシティ化の推進」と共に特集で取り上げて検討してみました。ご参考にして頂ければ幸いです。次世代を担う子供達や孫達の明るい未来を確保し、「日本」という素晴らしい国を守る為に今我々が行動を始めなければならないと思いませんか。

空き家の現状—推移と種類別内訳(住宅・土地統計調査)



- 空家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅(349万戸)**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅(349万戸)のうち、**一戸建(木造)**が最も多い(240万戸)。



税の豆知識 Q&A

親から相続した土地・建物を売却する場合「空家譲渡特例」や「低未利用地の特別控除」がある様ですが、どんな場合にその適用を受けることができるのでしょうか？

(1)「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」について

その概要をご説明致します。この特例は、一人住まいの親が住んでいた土地・建物を、その親の死亡に伴い相続した人が、その土地・建物を一定の条件下で売却する場合に、その譲渡益から「3,000万円」を控除できる優遇税制です。主にその控除額から、相続物件が都市圏にあるケースで適用を受けることが多いようです。

それでは、その**適用条件**を詳しくご説明致します。「相続開始の直前まで被相続人が居住の用に供していた居住用家屋とその敷地」が対象であること。さらに

- ①その家屋が区分所建物でないこと。
- ②その家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- ③相続開始の直前まで同居人がいなかったこと。

- 1号譲渡＝空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡する場合
- 2号譲渡＝空き家の実家を除却し、敷地のみを譲渡する場合

が条件となっており、期間は**平成28年(2016)4月1日から令和5年(2023)2月31日迄**の間に一定の条件(左上の1号譲渡と2号譲渡)を満たした状況下で、さらに相続を開始した日から3年を経過する日の属する年の年末までとなっています。また、譲渡対価が1億円以下であることが前提条件です。そして相続してから譲渡するまでに、その建物や敷地を相続人が商売などの事業の用に供したり、他へ貸付けたりしてないこと等の転用制限もあることを忘れてはならないことなのです。

(2)「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特別控除」についてご説明致します。

この特別控除は、2020年7月1日～2022年12月31日までの間に一定条件(下記図表1・図表2参照)を満たして、各都道府県発行の「低未利用土地等確認書」を添えて申請を上げる必要があります。この制度は今年の年末が期限ですが、今後も全国の空家率が上昇していくことが確実な状況下において、期間延長が予想されるところなのです。

〈今回の2つの特別控除については、条件が大変複雑なので税理士等の専門家に相談する事をお勧め致します。〉

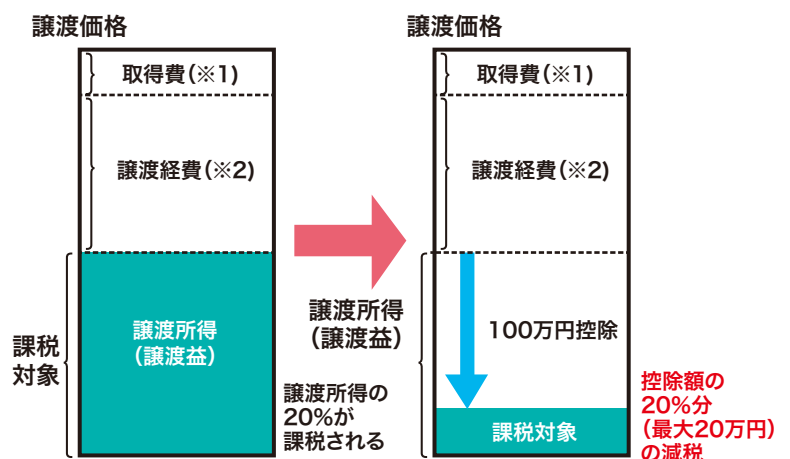
図表1 特例措置の主な適用条件

*令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に以下の①から④の要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けられる

- 1 譲渡した者が**個人**であること
- 2 **都市計画区域内にある低未利用土地**等であること、および譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること
- 3 譲渡の年の1月1日において**所有期間が5年を超えるもの**の譲渡であること
- 4 低未利用土地等および当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が**500万円を超えない**こと

(国土交通省「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設について」資料より作成)

図表2 特例適用イメージ



(※1)取得費がわからない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2)解体撤去費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

少子高齢化による人口減対応と自然災害に強い地方圏の街造り

地方交付税交付金等や公共事業関係費を圧縮し国家予算をスリムにする事が正常化への第一歩

政府が検討する「圏域」主体のまちづくりのイメージ



〈コンパクトシティの参考例〉

現在の日本においては、少子高齢化が進行し、特に地方圏では人口減少に伴う過疎化と合わせて、空地・空家・耕作放棄地・限界集落等の増加という大きな課題を抱えております。そしてその様な中で、昔の高度成長期のように、無制限な「インフラ設備」(電気・ガス・上下水道・アスファルト舗装の道路・公共交通等々)の再設置は、もう今の日本国の財政では、できなくなってしまったのです。さらに山間部の限界集落では、地球の温暖化による自然災害の大型化により、土砂災害が頻発する様になり、その度に多くの被害ができてしまっているのです。

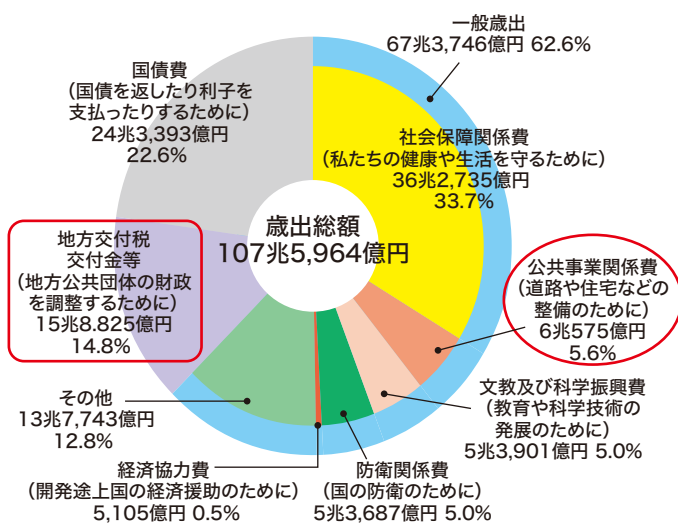
そこで、これらの中小市町村の再構築の新しい形として、政府が推奨しているのが「コンパクト・スマートシティ」なのです。まずは左イラスト図にもありますように、少子高齢化に伴う急激な人口減少により、空家や空地が増えた地方圏の中小市町村を効率的に集約し、土砂災害危険区域や、津波や集中豪雨等による洪水災害危険区域等を避けて、安心・安全なエリアに纏って新たな街を再構築することを「コンパクト化」ということになります。

この事によって、今迄それぞれの中小市町村ごとに必要であった、役所等の公共施設・スーパー等の商業施設・劇場映画館等のアミューズメント施設・学校関連施設や病院等の医療施設等も効率的に集約され管理運営できる様になり採算性も向上することになるのです。

さらに、そのコンパクトに集約された新しい街をIT化を駆使しDX化を進めること、つまりインターネットを経由して一つの大きな「プラットフォーム」に様々な情報やデータを集約し、各エネルギー(電気・ガス等)の最適化・道路の渋滞回避情報・公共交通等の自動運転・住民に対する見守りや緊急駆け付けシステム・様々な修理交換工事の手配等が可能となり、住民の生活やサービスの質向上につながる事が「スマート化」と言う事なのです。つまり、両方の良い所を合わせて「コンパクト・スマートシティ」という乳幼児から高齢者迄が安心・安全・そして便利に生活できる、理想的かつ継続的な街造りとなる訳なのです。

そしてその結果、新しい街は健全な財政が可能となり、しいては国からの「地方交付税交付金等」や「公共事業関係費」等も圧縮でき、国家財政の健全化の第1歩にもつながることでしょう。効率的に集約し、無駄をなくしながら必要なものは充実させる。これこそが未来の街造りのお手本となるのではないのでしょうか。

〈2022年度国家予算歳出の部〉



不動産の法律入門

Q&A — 所有者不明土地の発生を防ぐ相続制度とは —

Q 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所在が不明で連絡が取れないという「所有者不明土地」が増加しているということですが、政府はどんな対策を考えているのか教えてくださいませんか？

Answer

2024年4月1日不動産の相続登記が義務化

〔相続登記の義務化〕

相続登記を実施しないことによる「所有者不明土地」の発生を防ぐために「相続登記申請の義務化」が法制化され、相続により親から取得した不動産を、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することが義務付けられることになりました(新法76条の2)。相続人は、正当な理由がないのにその申請を怠った時は、10万円以下の過料に処されることがあるのです(新法164条1項)。



相続登記の申請義務は、改正登記法施行日(2024年4月1日)より前に発生した相続についても課されることになっております。また3年の法定猶予期間は、「相続による所有権の取得を知った日」が施行日前の場合は施行日からで、その日が施行日後の場合は、知った日から計算されます。

〔相続人申告登記制度の新設〕

相続による不動産の登記は、実際手続きが複雑で、遺産分割協議書を始めとして戸籍や除籍各謄本等々多くの書類を整えて申請を上げなければならないということも、未登記のままになってしまう要因と考えられます。そのため、簡便な登記申請手続きで行える「相続人申告登記」の制度が新設されました。この相続人申告登記は、付記登記(主登記に付随するようなかたちでなされる登記)として扱われることになっています。申告方法について、相続人は、

① 登記名義人について相続が開始したこと

② 自分が相続人であることを登記官に申し出ることで登記申請義務を履行したとみなされることになったのです(新法76条の3)。

添付書類としては、申請者自身が相続人であることを示す「戸籍謄本」だけで足りる。またこの相続人申告登記は他の相続人についても行うことができるということです。

つまりこの登記はあくまでも暫定的なもので、「所有者不明土地」にしない為の緊急避難的な措置と言える訳なのです。本来相続とは、相続が開始されてから10ヶ月以内に相続人全員が集まって協議し、分割や持分等を決定した上で「遺産分割協議書」を作成した後に、相続登記や相続税の申告納税をしなければならず、それらの事が障害となって登記に至らない事も多い様なので、後の項目で民法の改正についても取り上げます。



「相続土地国庫帰属制度」が2023年4月27日スタート

「不動産が“負動産”に、不要な土地は所有権を国へ」

前項で説明した不動産売却に伴う税の優遇制度の対象となるケースはまだ良い方で、**資産価値や利用価値に乏しい限界集落等に存在する土地**は、「不動産」ではなく「**負動産**」と呼ばれ、売ることさえ難しいということが現実なのです。

それでは「相続放棄」をすれば良いのではないかと、いう事ですが、預貯金等の土地以外の財産も全て放棄しなければならず、さらに相続開始から3ヶ月以内に手続きを取らなければならない等で、やむなく所有しているものの、固定資産税等の金銭的負担や空家と土地の管理に苦慮しているケースが全国で増加傾向にある訳なのです。

そこで政府はこの様な状況を鑑み、2023年4月より「**相続土地国庫帰属制度**」をスタートさせることになったのです。その方法としては、まず審査手数料を納付して法務局に申請を上げます。

- 法務局は申請があった土地の実地調査を行い、一定の条件(右のイメージ図参照)に適合しているかを確認すると同時に、その土地がある市町村への寄付などで有効活用できないか等を探ります。
- 有効活用の申し出が自治体などからなければ、10年分の管理費用に相当する負担金を申請者が納付することで、この「土地」の所有権は、国に移転されることになります。

ちなみに「負担金」の水準は原則として、「金20万円」程度になる見込みですが、「市街地の宅地」や 森林等では面積に応じて額が決定されるそうです。

一定の条件と費用負担が必要となるので慎重な判断が求められますが、処分の見通しが立たない場合には、検討の余地はありそうです。



現在の日本に数多く、点在する限界集落の実情と負動産



親の相続による実家の取得



住宅

土地

建物は取り壊し更地にして申請

相続土地国庫帰属制度のイメージ

相続または
遺贈で土地を
取得した人



申請

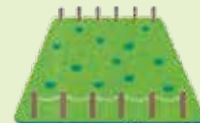
法務局の審査

負担金(10年
分の管理費)
を納付

所有権が
国に移転

【利用条件】

- 建物がない
- 担保権の設定がない
- 境界の争いがない など



必要になる
主な費用は?



新制度で所有権を国に移す

- 審査手数料
- 負担金(10年分の管理費用相当)
- 解体費用(建物がある場合)

相続登記し土地保有を続ける

- 固定資産税
- 管理費(家屋の修繕費や草刈り代など)

その他の相続に関する民法の改正

— 相続開始後10年をめどに遺産分割の早期成立を促す —

相続が登記に反映されない大きな理由として、遺産分割が成立しないことも挙げられます。遺産分割の基準となるのが「法定相続分」ですが、各相続人の「具体的相続分」の算定にあたっては、相続人間で「寄与分」や「特別受益」存否や額の対立が激しく、遺産分割の成立の妨げになるケースがあります。

そこで、改正法は、相続のルールそのものを変え、「相続開始後10年」をめどに遺産分割の早期成立を促し、相続の放置による所有者不明土地の発生を防ごうとしています。

ア 法定相続分

民法で定められている画一的な割合(配偶者と子が相続人の場合、各1/2の割合など)

イ 具体的相続分

みなし相続財産の価額(相続財産の価格に特別受益の総額を加え寄与分の総額を引いたもの)に法定相続分をかけ、個々の寄与分(民法904条の2)を加え、個々の特別受益(民法903条)を差し引くという修正を加えた額

【1】法定相続分による遺産分割

相続開始から10年経過後の遺産分割は、原則として具体的相続分ではなく、法定相続分によるものとします(新民法904条の3)。但し、10年経過前に家庭裁判所に遺産分割請求を申し立てていた時などは、例外として具体的相続分による遺産分割が可能です。

また、10年経過後であっても相続人全員の合意であれば、具体的相続分による遺産分割も可能です。

【2】共有物分割手続きによる一元的処理

通常共有と遺産共有が併存(共有者甲・乙の乙に相続が開始し、相続人A・Bがいる)している場合、これを単独所有にするためには、現行法ではまず遺産分割(家庭裁判所)を行ったうえで共有物分割(地方裁判所)を行うことが必要でした。

そこでこの場合、相続開始から10年経過後は、相続人が異議を述べない限り、地方裁判所における共

有物分割手続きの中で遺産共有関係の解消を行うことができることとし、一元的処理による迅速な解決を図ることとしました(新民法258条の2、2・3項)。相続開始から10年経過後ですから、相続人間の分割割合は法定相続分になります(新民法898条2項)。

【3】所在不明相続人の不動産持分の取得・譲渡制度の新設

遺産分割が成立しない原因の一つとして、相続人の中に所在不明者がいるケースがあります。全員の合意を得ることが不可能だからです。そこで、共有者(相続人を含む)以下相続人を念頭に置き、相続人と表記します)は相続開始時から10年を経過したのちは、裁判所の決定を条件として、**持分の取得・譲渡制度により遺産共有関係を解消**することを認められます。相続人間の分割割合は法定相続分になります。

①不動産持分の取得

相続人は、裁判所の決定を得て、所在不明相続人の持分を、**その価額に相当する額を供託したうえで**※1取得することができます(新民法262条の2、3項)。

②不動産持分の譲渡

相続人は、裁判所の決定を得て、所有者不明相続人以外の相続人全員により、所在不明相続人の不動産持分を含む不動産の全体を、所在不明相続人の持分の**価額に相当する額を供託したうえで**※2譲渡することができます(新民法262条の3、2項)。

※1「新非訟事件手続法第87条5項」

※2「新非訟事件手続法第88条2項」

【4】相続人不存在の相続財産の清算手続きの見直し

相続人がいることが不明の場合、相続財産の清算が長期化しています。

そこで、相続財産清算人(名称変更)の選任公告と相続人搜索公告を一つの公告で同時に行うとともに、相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告を平行して行うことを可能にし(新民法952条2項、957条1項)、手続きの短期化を図ります。

所有者不明土地を含む相隣関係の民法改正

— 2023年4月1日から施行されることになりました! —

(1) 隣地使用权(改正民法第209条)

従来は、隣地を使用する場合、隣地所有者の承諾が不可欠であり、万一承諾してもらえない時は、裁判所の承諾に代わる判決が必要でした。

これに対し改正民法では、一定の要件が整えば当然に発生する法定の使用权に変更され、隣地所有者等の明示の承諾がなくても隣地を使用することができるものとされたのです。即ち、土地の所有者は右記下一覧表のア・イ・ウに掲げる目的のために、必要な範囲内で、隣地を使用できるようになった訳なのです。(ア・イ・ウについては限定列举と考える)但し使用に際しては、「その目的・日時・場所および方法」を隣地所有者・使用者に通知する必要があります。尚隣地が所有者不明土地の場合は、使用を開始した後に、遅滞なく通知すれば足りるとされているのです。

また隣地使用の際は、日時・場所・方法等については、隣地所有者や使用者の為に損害が最も少ないものを選ばなければなりません。万一隣地所有者や使用者が損害を受けた時は、隣地を使用した者に対し「償金」を請求することができます。



- ア 境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去または修繕
- イ 境界標の調査または境界に関する測量
- ウ 境界線を越える竹木の枝の切除

(2) 設備設置権・設備使用权(改正民法第213条の2)

他の土地に設備を設置するか、他人が所有する設備を使用しなければライフラインである電気・ガス・水道・下水道・電話等の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者は、その為に必要な範囲内で隣地に導管等を設置したり、既に設置してある隣地の設備を使用したりすることをその所有者の承諾を要しない法定の権利とされたのです。

もちろんこの場合も、あらかじめその目的・場所・方法について通知すると同時に、隣地所有者に対し損害が最も少ないものを選ばなければなりません。

(3) 自力救済の禁止

前記のとおり、隣地使用权や設備設置・使用权等が一定の要件の下で当然の権利として認められたものの、万一通告に対し協力が得られない時は、強引に工事を強行するような「自力救済」は禁止されています。

その場合は、隣地所有者等に対し「妨害行為の差し止め請求訴訟」を提起し、判決を得てから行いましょう。

電気・ガス・水道などのライフラインの設置権、使用权に関する改正



隣地使用の目的の明確化など、今回の民法改正によって、所有者不明土地においても有効な土地利用やスムーズな管理が期待されます。しかし、隣地使用权があるからといって、自由に立ち入り、使用ができるわけではありません。トラブルのない暮らしやすい街になると良いですね!



アパート・マンション再生計画シリーズ EPISODE15 — ジュネスカシマダ —

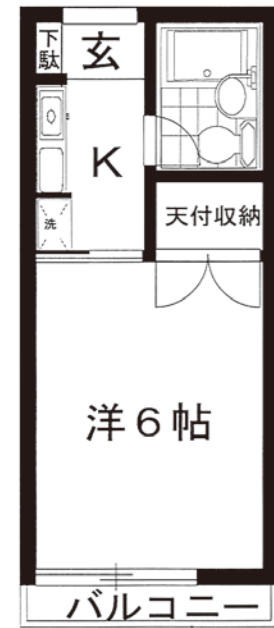
— 1Kアパート・マンションの歴史と入居者ニーズの変化 —



ジュネスカシマダの外観全景

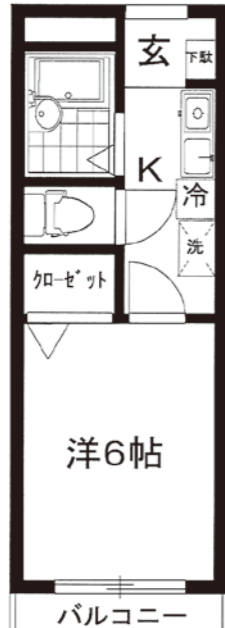
人々はよく「10年一昔」という言葉を使いますが、正に現在の世の中において、賃貸物件の間取りや設備についての入居者ニーズの変化(左下設備ランキング表参照)は著しく、特に築30年を経過している賃貸物件においては、さらに大きく新築物件との差が開いているのが現状なのです。

そこで今回は、リノベーションで最新の入居者ニーズに合わせた「ジュネスカシマダとエスポワール瑞江」をご紹介させて頂きました。キッチンから直接お風呂となっていた間取りを、洗面ユニットをしっかりと独立させ、ゆったりとした脱衣所も確保し、入居者の求めている間取りと設備になりました。



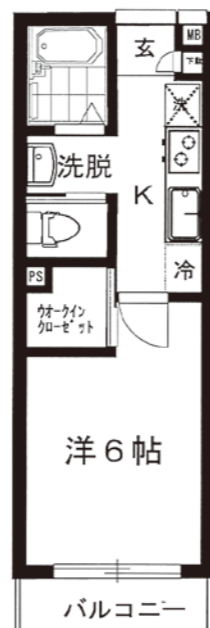
昭和
初期の1Kは3点ユニットから

お風呂・洗面台・トイレが入った3点式



平成
入居者ニーズに合わせてトイレを独立

お風呂と洗面台の2点ユニット



令和
洗面台と脱衣所を独立させてさらにシステムキッチンとウォークインクローゼットまで

独立した洗面台・脱衣所



今後求められる1K賃貸の理想像とはどんなもの？



キッチンから直接お風呂だったものを洗面台を独立させゆったりとした脱衣所も兼ねているのです。



2ドアグリル付システムキッチンユニット



エスポワール瑞江の外観



3点ユニットバスから
お風呂・トイレ・洗面台を独立



洗面台を独立させ広い脱衣スペースも



すっきりとしたアクセントパネルの浴室



色調を統一した居室ドアとクローゼット折戸



キッチンはシンプルな1口ガスレンジ



ダークブラウンの色調で統一した洗面台・浴室・アクセントクロストイレ

「この設備がなければ入居が決まらない」TOP10	
＜単身者向け＞	＜ファミリー向け＞
1位 室内洗濯機置場 (前回1位)	1位 追いだし機能 (前回4位)
2位 TVEモニター付きインターホン (前回2位)	2位 室内洗濯機置場 (前回2位)
3位 インターネット無料 (前回3位)	3位 TVEモニター付きインターホン (前回1位)
4位 温水洗浄便座 (前回4位)	4位 独立洗面台・脱衣所 (前回3位)
5位 独立洗面台・脱衣所 (前回5位)	5位 温水洗浄便座 (前回5位)
6位 エントランスのオートロック (前回6位)	6位 インターネット無料 (前回6位)
7位 備え付け照明 (前回8位)	7位 システムキッチン (前回7位)
8位 宅配ボックス (前回7位)	8位 ガスコンロ (2口/3口) (前回8位)
9位 高速インターネット (1Gbps以上) (前回9位)	9位 エントランスのオートロック (前回9位)
10位 ガスコンロ (2口/3口) (前回10位)	10位 宅配ボックス (前回11位)

デジタル社会形成整備法に係る改正宅建業法が施行

— 2022年5月不動産取引のデジタル化が本格的に解禁 —

デジタル社会の急速な発展と新型コロナウイルス感染症対応の必要性から、思っていたよりも早く改正宅建業法が施行され、押印廃止(脱ハンコ)や契約書の電子化が解禁されることになった訳です。とはいえこれほど早く内見から重要事項説明書・契約の締結そして契約の解除に至るまでが、全てオンラインで可能になることは、正直想像もしていませんでした。

そこで今回は、益々加速化が予想される不動産業務のIT化の観点から、デジタル化のメリット・デメリットそして電子契約の流れ及びその注意点について考えてみました。

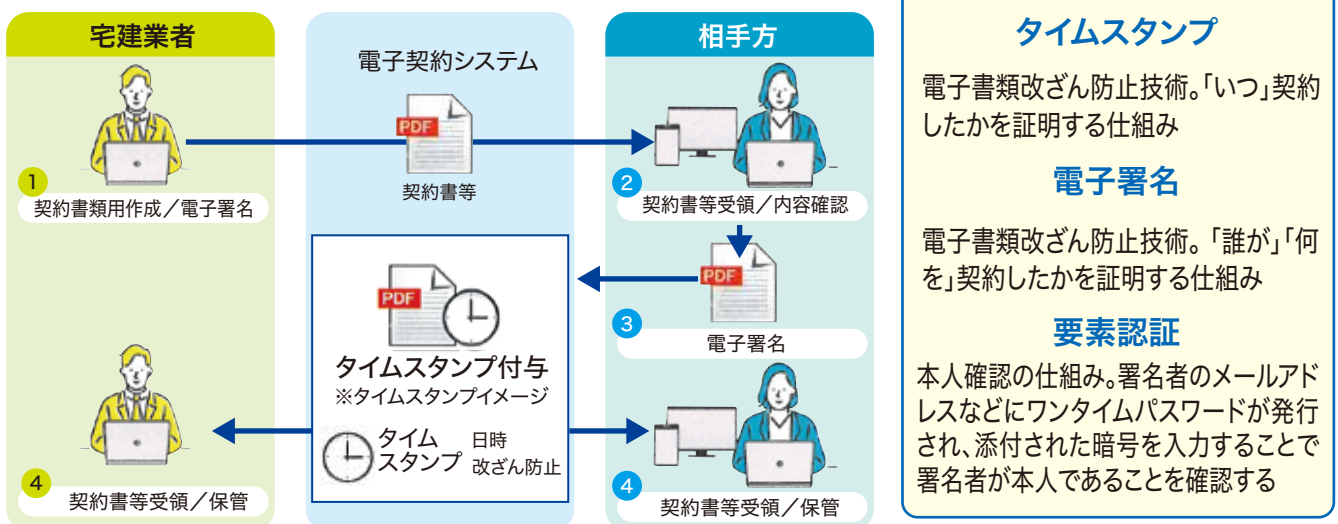
それではまずメリットから整理してみましょう。

- ①契約締結時にわざわざ不動産会社の事務所に出向く必要がなくなり、両者にとって都合のよい時間を設定しやすくなり、業務の効率化や契約のスピードアップにつながることで。
- ②電子書面を作成・送付すれば紙書面の作成・郵送は不要(ペーパーレス)となり、押印も多くが不要となったことでしょう。紙の書面を用意して記名・押印し郵送する手間、切手代・印紙代等がかからなくなり、コスト削減となることでしょう。
- ③契約に関する取引記録がデータ化されることでしょう。つまりデジタルデータとして保管・保全できるので、書類を探しやすく、物理的な保管スペース削減とともに整理や管理も容易となります。尚契約書関連資料を電子的に保存する場合、2022年夏号で取り上げた「電子帳簿保存法」で定められた要件(真実性・可視性の確保)を満たす必要があります。

次に電子契約の流れについて説明させていただきます。(不動産会社が媒介する立会人型で図表1参照)

- ①取引相手方の承諾を確認する②オンライン契約業務が滞りなく行えるIT環境が整っているかを確認する。③電子書面の作成と電子署名を行う。④電子書面の取引相手方へ提供する。⑤電子書面の作成者や改変されていないことの確認方法と保存の必要性や方法の説明を行う。⑥IT重説の実施・契約の取り交わしを実施する。⑦締結が完了した電子書面を法令に従って保管・保存する。以上で完結です。

図表1 電子契約システム(立会人型)のイメージ



電子契約に完全移行ではなく電子契約でも可になった

— オーナーから借上げたサブリース物件で借主が法人のケースからスタートか —

前項のメリットを考えると良い事ばかりで直ちにデジタル化・オンライン化に切替えた方が良いのではないと思われる方もいるでしょうが、現段階においてはデメリットも結構あると思われるので、具体的な例を上げてご説明させていただきます。①この電子契約システムを実施する場合、貸主・借主の承諾を得ることが必須ですが、高齢である貸主(オーナー)様方はやはりペーパーレスのデジタル方式はなかなかご理解を頂く事が難しいこと。②我々不動産会社としては、新システム用のソフトを用意し、スタッフに対しそのシステムの教育を実施する必要があります。③なによりもオンラインによる電子契約の場合、1度も入居者である借主様と直接お会いすることなく契約を締結してしまうことで、その入居者の人間性について確認できないことなのです。現在当社のアパマン情報館のスタッフはカウンター接客や物件のご案内等の中で入居審査をしているのです。そしてその結果入居契約をお断りするケースがけっこうあるのです。その作業をしないことで、入居後に、トラブルメーカーであったりクレマーであったりの状況になり管理で苦戦することになるリスクを解消できないところでしょうか。

最後に今回の改正における注意点について

- ①〔表1〕にもある様にデジタルペーパーレス化は、事業用定期借地契約は除外されております。
- ②図2にもあります様に、35条書面であっても、37条書面であっても宅建士の押印は不要となりました。
- ③高額な売買物件に関しては、オンラインのみ契約ではまだ不安が感じられるでしょう。
- ④この度の改正宅建法はデジタル化への完全移行を強制的に行うものではなく、電子契約(ペーパーレス)でも可になったということを確認して下さい。

以下に新旧の比較表(図2)を作成しました。ご参考に!

- 媒介契約書(34条の2書面)
※宅建士ではなく宅建事業者の押印
- 重要事項説明書(35条書面)
- 賃貸借・売買契約書(37条書面)

デジタル社会形成整備法による脱ハンコ・ペーパーレス 表1

宅建業法	整備法による改正	ペーパーレス	(書面の場合)脱ハンコ
媒介契約書	あり	可	不可
重要事項説明書	あり	可	可
37条書面	あり	可	可

借地借家法	整備法による改正	ペーパーレス	備考
普通借地契約	なし	可	
一般定期借地契約	あり	可	
事業用定期借地契約	なし	不可	公正証書必要
普通建物賃貸借契約	なし	可	
定期建物賃貸借契約	あり	可	
取壊し予定建物賃貸借契約	あり	可	

あくまで紙での交付“義務”がなくなっただけなので、従来の紙での交付も継続して利用できます。なお、契約書等のデータ交付は、相手方の承諾が必要となります。



新旧比較表

媒介契約(34条の2書面)

重要事項説明(35条書面)

賃貸借・売買契約(37条書面)

	書面交付	宅建事業者による押印	説明	書面交付	宅建士による押印	書面交付	宅建士による押印
改正前	紙での交付必須	必須	オンラインOK (IT重説)	紙での交付必須	必須	紙での交付必須	必須
改正後	データ提供OK	省令などで定める方法 ※紙の場合は押印必須	オンラインOK (IT重説)	データ提供OK	不要	データ提供OK	不要

※宅建士ではなく宅建事業者の押印。35条、37条と異なり押印が不要になったわけではなく、省令などが定める方法(電子書面の規定に同じ)であればデータ交付が可能ということであり、紙の場合は押印必須です。

図2 宅建業法改正に伴う契約書類に関する新旧比較

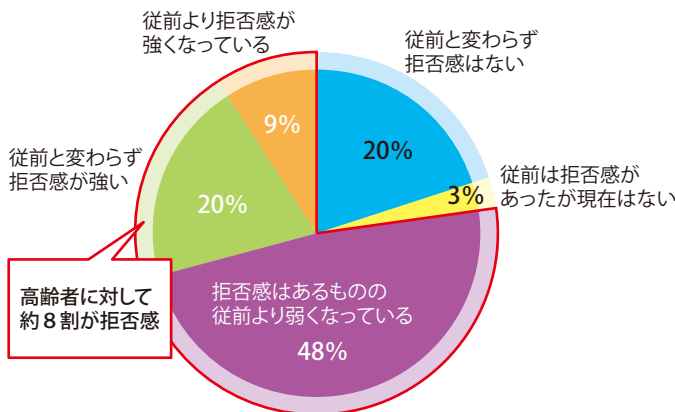
少子高齢化による賃貸住宅の入居者層に変化

— 65歳以上の高齢者は厄介者ではなく賃貸住宅の優良入居者に —

少子高齢化は「所有者不明土地の増加」や「年金問題」・「第一次産業の衰退」・「医療費の増加」等々様々な分野にその影響を及ぼしておりますが、我が不動産業界においても、賃貸住宅の入居者層に今後大きく関係してくることは間違いのないところなのです。

現在賃貸住宅のオーナー（賃貸人）様方は「図表1」にもありますように、高齢入居者に対し8割近い方々が拒否感を持っているという調査結果が出ておりますが、少子高齢化が進むということは「図表1-2」にもあります様に若い世帯が減って、高齢単身者世帯や高齢夫婦世帯が増えていくということになるのです。ちなみに、日本人の平均寿命は男性・81.47歳、女性・87.27歳となっており、世界的にみても長寿国なので、65歳以上の元気な高齢者は意外に多いのであります。そして賃貸住宅の入居者としても、若い人達のように多くの仲間が集まって騒いだり、部屋を雑に使用して痛めてしまったりに対し、高齢者の方々は静かに、丁寧に部屋を使用してくれるというケースも多いと言われている面もあるのです。

図表1 高齢者の入居に対する賃貸人の意識

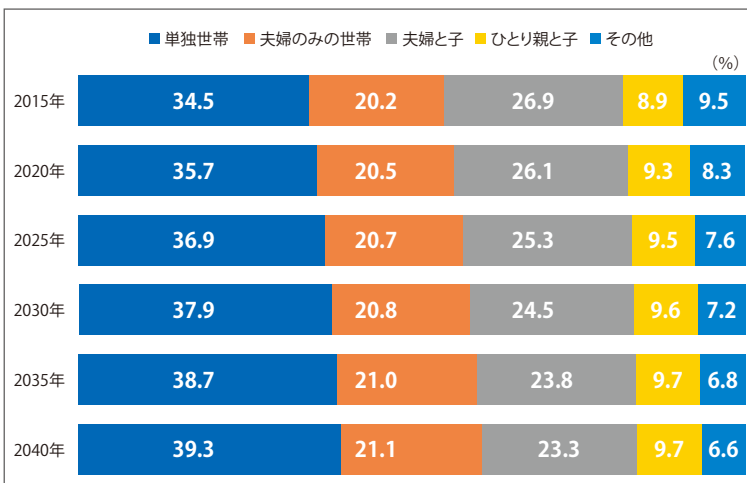


(出典) (公財)日本賃貸住宅管理協会「家賃責務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書」(平成30年度)より国土交通省作成

その昔、賃貸住宅の入居者は、若い世代が中心であった事は間違いありませんが、現在も既に少しずつ年齢層が高くなってきているのも現実なのです。とはいえ万一高齢者の「孤独死」が発生してしまい「事故物件」になってしまうと、次の募集時に告知をしなければならない等の義務があり、賃料を下げなければならない等の事情があることも確かです。

ところが、2021年10月に国交省が「事故物件」に関するガイドラインを公表したのです。今迄明確な基準がなかった告知義務について自然死(病気による死や日常生活の中での不慮の死等)は対象外であると明示してくれましたので、セコムやアルソック等の「見守りシステム」を契約時に加入して頂くことで、未然に防いだり、万一孤独死が発生しても早期発見できるので、「事故物件」にならないことが確定したのです。そしてさらに2021年6月に国交省は、解約後の「残置物処理等に関するモデル契約条項」も公表したのでした。

将来における世帯構造の推移 図表1-2



国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』2018(平成30)年推計より作成

国交省が「(事故物件) 心理的瑕疵物件」の告知に対する判断基準を公表

— 自然死(病死・不慮の死)及び事件・事故死から3年経過後は告知対象外に!? —

つまり国は、高齢者の賃貸住宅対策として、前項に上げた2つの指針を発表し、元気な高齢者は民間賃貸住宅で、病が重症化したり、障害者になった場合は、病院や高齢者施設へと移行するシステムを構築しようと考えたのではないかと思われるのです。

今迄は、賃貸や売買等の契約締結時に我々不動産の専門家である「宅地建物取引士」は、「重要事項説明書」の中で「心理的瑕疵物件」に関する告知を過去の裁判例等を参考に個別に対応するしかなかったのです。そして「心理的瑕疵物件(事故物件)」については、常にトラブルや不安がつきまっていたのです。またそのルール未整備が、健康な高齢入居希望者の方々に對し賃貸住宅業界として厳しい対応を取らざるを得なかったのです。

その様な中で、国は事件性のない人間の死については「心理的瑕疵物件(事故物件)」には該当しないというガイドラインを公表することになったのです。詳しくは〔図表2〕にまとめてみましたのでご参考にして下さい。これからの高齢者の賃貸契約には、トイレセンサーやタブレット等による「見守りシステム」を完備することで、貸主(オーナー)様方のご理解を得られるようになることを予想しているところであり、但し、借主や買主様方の情報提供希望がある場合は適用はできません。



トイレセンサーやタブレットによる見守りシステム

図表2 主なケース・契約形態別の宅地建物取引業者の死亡事案告知の取扱い

○=取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合、告げなければならない〔原則〕
×=告げなくてもよい

ケース	契約形態	売買	賃貸借			
①	自然死(老衰・病死等)・日常生活での不慮の死(転倒事故・誤嚥等)	×	×			
②	①で特殊清掃等が行われた場合	○	事案発覚から概ね3年経過前	○	事案発覚から概ね3年経過後	×※
③	他殺・自死・事故死等	○	事案発生から概ね3年経過前	○	事案発生から概ね3年経過後	×※
④	買主・借主が日常利用する集合住宅の共用部分での②または③	○	事案発覚・発生から概ね3年経過前	○	事案発覚・発生から概ね3年経過後	×※
⑤	隣接の住戸・通常使用しない集合住宅の共用部分での②または③	×※	×※			

※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要あり

人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から死亡事案の有無を質問された場合、買主・借主に把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある

ガイドラインでは整理されなかったケース

⑥	人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱い
⑦	搬送先の病院で死亡した場合の取扱い
⑧	転落により死亡した場合の落下開始地点の取扱い



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かな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。



弊社代表相続診断士（認定番号20338661号・渡辺 光）による相続シミュレーション診断書を作成致します。

売却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

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

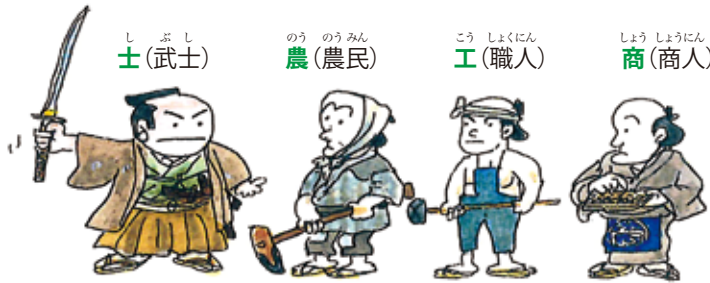
- 終活の為、不動産や家財等の整理をしたいのだが…。
- 自分たちも年をとり、現在の住まいを息子夫婦と同居の2世帯住宅に。
- 子供たちが成長し独立してしまい、現在の住まいが広すぎて、リノベーションして完全バリアフリー（車椅子対応）にしたい。
- 今は自宅としてただだが、建替えて賃貸併用住宅として賃料の収入を…。
- 現在、老朽化したアパートやマンションの稼働率（入居率）が落ちてきてしまい、どうしたらよいのか不安である。
- 兄弟姉妹で共有名義になっている不動産について、自分たちの世代のうちにきちんと分割しておきたいのだが…。
- 老人ホーム等の施設に入る為、現在の住まいを整理して現金化したい。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

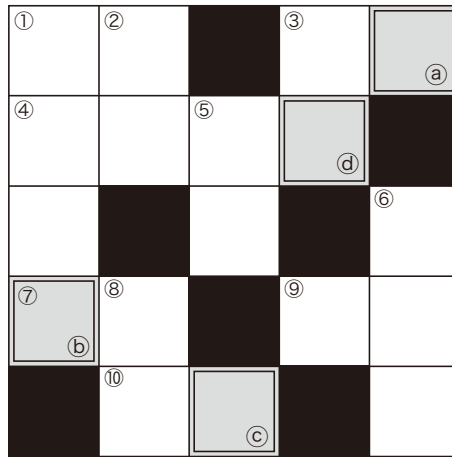
切り捨てごめん



江戸時代には、身分制度というのがあった。士農工商といい、政治や軍事をおこなう武士(侍)が一番偉いときれ、常に刀を腰に差していた。侍に対して無礼なことがあった場合、無礼打ちといって、侍は他の身分の者を切り捨てても罪を問われなかったことを「切り捨てごめん」という。今でも、権力を笠にきて勝手なことをする場合などに使われる。

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！
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。

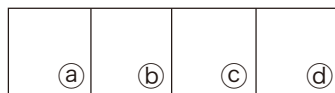


タテのカギ

- ① 南の島は一年中夏。
- ② 地球は約7割が海で、残りはコレ。
- ③ みつ豆にあんこをトッピングすると〇〇みつ。
- ⑤ 〇〇の葉、さ～らさら～♪
- ⑥ 電気をつくることを〇〇〇んという。
- ⑧ ビーチパラシルは〇〇浜で。

ヨコのカギ

- ① カモメ、トンビ、スズメ……ダチョウもコレ。
- ③ 暑いと全身から吹き出ます。
- ④ 日本国内でつくったもの。
- ⑦ もう少し冷ましてよ。これじゃあ、あ〇〇ぎ!!
- ⑨ 海水浴をする季節は?
- ⑩ 日本の美女は大和〇〇しこ。



ヒント

無駄な電気は使わないように!

頭の体操

下の漢字読めるかな?

- ① 奇天烈 ()
- ② 彷徨く ()
- ③ 銀杏 ()
- ④ 仇気無い ()
- ⑤ 海豚 ()
- ⑥ 梃子摺る ()
- ⑦ 石楠花 ()
- ⑧ 逆怨 ()
- ⑨ 螻蛄 ()
- ⑩ 悄気る ()

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 きてれつ
- ② うろつく
- ③ いちよう
- ④ あどけない
- ⑤ イルカ
- ⑥ てこずる
- ⑦ しゃくなげ
- ⑧ さかうらみ
- ⑨ おけら
- ⑩ しょげる

クロスワードパズルの答え

ト	リ		ア	セ ^a
コ	ク	サ	ン ^d	
ナ		サ		ハ
ツ ^d	ス		ナ	ツ
	ナ	デ ^c		デ

セ^a ツ^b デ^c ン^d

答えは「セツデン」
(節電)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》—街はコンパクトにスマート化・第一次産業は大規模にスマート化—



ドローンを使って空撮



常設の監視カメラ



集中管理センター

今回のオーナー専科のテーマであった、未来の理想的かつ継続的な街造りは「コンパクトにスマート化」でしたが、それだけで地方圏の全てを復活させることはできません。新たに集約された「コンパクトスマートシティー」に住んでもらう為に、若い世代の働く場を充実させなければならないのです。もちろん既にある地場産業をさらに発展させる事も重要ですが、現在高齢者が中心となっている第一次産業(農業・漁業・林業・酪農畜産)を「大規模にスマート化」し、個人レベルではなく法人レベルで取り組む事が必要なのです。

現在JAグループが推奨する「国消国産」(国民が消費する食料はその国で生産する)つまり食の自給自足(現在食の自給率は37%)なのです。これを実現させる為には、縮小傾向にある全ての第一次産業を大きく活性化させることが重要なのです。地方圏では人々が生活する市街地と第一次産業用地をはっきりと区分し、大規模にまとまった敷地に完全機械化やIT化を進め、ドローンや監視カメラ・人工衛星からの情報を集中管理センターで監視・分析し、最新機器で作業を実施する様なになれば、「3K」と呼ばれていた職業が、ホワイトカラー(事務係やサービス業)とそう変わらない職場となって、若い世代も地方圏に残り、ヤングファミリー層として街を盛り上げてくれるでしょう。そうなるといつの間にか、日本の自給自足率は100%になるばかりか、高品質の日本製品はブランドとなって、世界への輸出大国になることも決して夢ではないと考えられるのです。ちょっと飛躍しすぎでしょうか。今、この令和という時代に我が国日本は「第一次産業革命」を起こすべきではないかと私は思うのです。

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



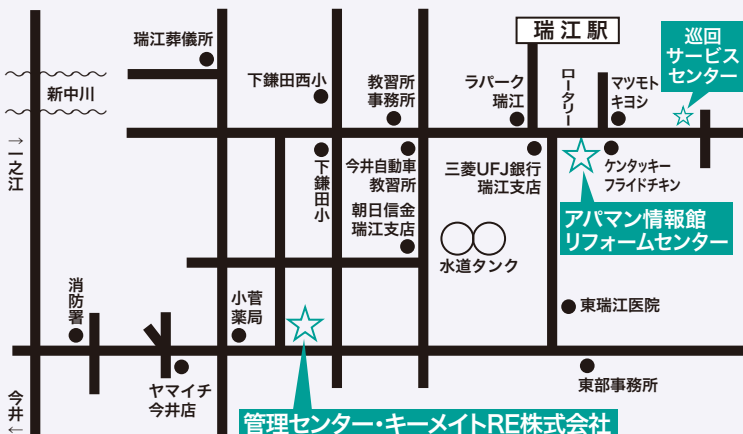
■ 会社沿革

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4年9月 弊社相続診断士による相続診断書作成開始

■ 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
賃貸不動産経営管理士/渡辺 光
登録番号/(2)018236
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・エスティーメンテナンス(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
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

■ 案内図



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
加盟団体/公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
日管協預り金保証制度加入

■ 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
相続シミュレーション(診断書)の作成

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