

TOPICS1 賃料減額のビル大家の税減免 コロナ対策で国交省が方針

新型コロナウイルスの影響で飲食店などの売り上げが大きく減っていることを踏まえ、国土交通省は17日、支援策を発表した。店がテナントとして入っている賃貸ビルの所有者が、店の賃料について減額や猶予に応じた場合、ビルの所有者を対象に、法人税や社会保険料の猶予、固定資産税の減額や免除を実施する。開会中の通常国会に関連法案を提出する方針だ。

ビル所有者の負担を減らすことで、店に対し、賃料の減額や猶予をしやすくする。赤羽一嘉国土交通相は17日の会見で「制度を活用し、オーナーとテナントで協力して難局を乗り切ってほしい」と呼びかけた。月収が前年同月から20%以上減って納税が難しくなったビル所有者などが対象で、2021年1月までに納入の期限が来る国税、地方税、社会保険料を1年間猶予する。



21年度の固定資産税を半減したり全額免除したりするという。国交省は3月末、ビル所有者に対し、賃料の猶予の要請が店側からあれば柔軟に対応しよう、不動産関連の業界団体を通じて要請していた。その後、政府が緊急事態宣言を出し、飲食や小売業などで売り上げの落ち込みがより深刻化したことから具体的な支援に踏み込むことにした。

TOPICS2 新型コロナが不動産投資に与える影響とは？ 3つの事実で考える「アフターコロナ」の資産形成

新型コロナウイルスの世界的流行が拡大する中、世界の株価はREITも含めて大きく変動しています。このような社会情勢のなか、不動産投資への影響はどのようか。この記事では、都心の中古ワンルームマンション投資への影響をみていきます。

不動産投資には種類がある

- まず、一口に「不動産投資」といっても、さまざまな種類があります。
- 投資対象となる不動産の一例としては、
- ◎区分ワンルームマンション
- ◎区分ファミリーマンション
- ◎マンション一棟
- ◎アパート

- ◎ホテル
- ◎オフィスビル
- ◎物流施設
- ◎J-REIT(不動産投資信託)

新型コロナウイルスによって人々の動きは世界中で制限され、インバウンドを見込んで建設ラッシュが続いた日本のホテルへの影響は大きいと言えます。ホテルの稼働率が減ると、そこから得られる収益も下がります。ただ直近では、陽性患者がいる家族の避難滞在先としての民泊利用などが提案されたり、東京都がホテルを借り上げ、感染症患者の滞在先として利用される動きも始まっています。

商業施設については、営業自粛要請を受け、売り上げが落ちてきているテナントに対して、賃料の支払いを一時的に猶予する措置などが出ています。

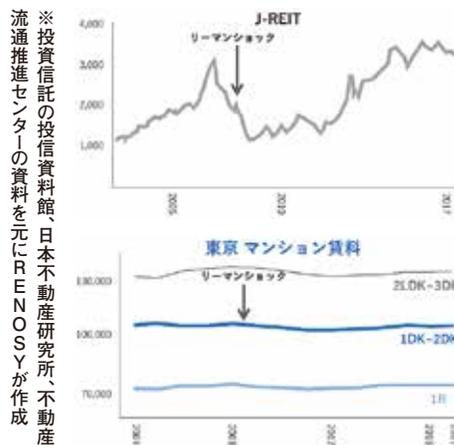
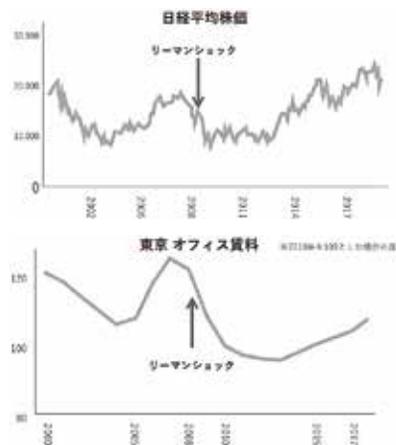
オフィスビルは、新型コロナウイルスが長期化すれば、企業はリモートワークなどのフレキシブルな働き方を導入するために、オフィスの面積拡大の動きは発生しにくく考えられます。また今後オフィスビルの管理体制には、同様のウイルス対策への強化が求められるようになってくる可能性もあります。

では、中古ワンルームマンション投資への影響はどのようか。

たとえば、物件価格が2000万円前後の都心のワンルームマンションで、平米数が20〜25㎡程度の広さ、家賃8万円前後の物件を見てみましょう。下図のように賃料も安定しており、このあたりでも詳しく述べますが、新型コロナウイルスの影響は株価の変動ほど大きくはないことが読み取れます。

	オフィス・商業施設	宿泊施設	高級物件	ワンルーム
利用者	・中小企業 ・テナント	・旅行者	・高所得の外国人 ・経営者	・サラリーマン ・OL
状況	・業績不振 ・オフィス移転	・旅行自粛 ・インバウンド減少	・引っ越し/帰省 ・現金化目的の売り	・居住継続
変動	・空室増加 ・賃料下落	・空室増加	・空室増加 ・賃料下落 ・売りの増加	・賃料変化なし
コロナ影響	REITなどの金融商品指数下落		物件価格下落	影響なし

【1Rマンション賃料の安定性】



※投資信託の投資資料館、日本不動産研究所 不動産流通推進センターの賃料を元にREINOSYが作成

ワンルームマンションの賃料需要に変化はない

新型コロナウイルスの影響によって、東京の賃料需要にどのような変化が訪れるのかを予測してみます。5年に1度総務省が実施する国税調査では、東京23区の1人世帯の人口は増加し続けています。

【調査年/1人世帯の人口】

- 2000年/1,639,827
- 2005年/1,825,789
- 2010年/2,223,510
- 2015年/2,424,966

あらゆる人々にとって、生活するための拠りどころとなる「住宅」は必要です。日本に暮らし続ける以上、住む家が必要なくなるわけではありません。感染拡大予防の観点から、東京から地方へと移動することも推奨されていません。日

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 白樺通店



ハウスドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



中古住宅

POINT①

▶田舎暮らし・別荘に最適

POINT②

▶広大な敷地面積約1231坪

清水町字御影南6線

土地面積:4070.00㎡(1231.17坪)

延床面積:174.29㎡(52.72坪)

宅地 H24年11月築

JR根室本線

御影駅 3分

御影小学校

御影中学校区

価格 **3,180万円**

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶美邸・店舗付中古住宅

POINT②

▶元ビザ屋経営・薪たき石窯付

南富良野町字幾寅

土地面積:988.35㎡(298.97坪)

延床面積:189.63㎡(57.36坪)

宅地 H15年2月築

JR根室本線

幾寅駅 9分

南富良野小学校

南富良野八中学校区

価格 **1,800万円**

不動産情報

解説

裁判事例原状回復特約は
消費者契約法10条により無効

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

《要旨》

賃借人に自然損耗等の原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例

◆事案の概要◆

Xは、平成10年7月、貸主Yとの間で、建物の一室を月額5万5千円、1年契約で賃借し、敷金20万円を預託した。本件賃貸借契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約があり、また、「原状回復費用は家賃に含まれないものとする。」と定められていた。

本件賃貸借契約は平成14年6月9日終了し、Xは、本件建物をYに明け渡した。Yは、本件建物の原状回復費用として20万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。

そこでXは、本件原状回復特約は無効であるなどとして訴訟に及んだ。

◆判決の要旨◆

(ア)消費者契約法の施行後である平成13年7月7日に締結された本件更新合意によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、X及びYは、同法を前提にして賃貸借契約を締結したと認められる。その内容をどうするか等を判断し得たのであるから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。

(イ)民法は目的物返還時に原状回復義務を負わないと規定しており、判例も同旨である。本件原状回復特約は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重している。さらに、本件原状回復特約は賃借人の二重負担の問題が生じ、また賃借人が一方的に必要性を認めることができるなど、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。自然損耗についての原状回復義務負担の合意は、賃借

人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされたものであって、一方的に不利益であり、信義則にも反する。また、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。

◆まとめ◆

本判決は、京都地判平成16年3月16日の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとして、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判示している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。

本判決は、京都地判平成16年3月16日の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとして、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判示している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料

お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

🍜 おすすめのお店



おすすめは味噌らーめんとネギチャーハンです!

ラーメンバカノミセ 胡風
☎090-8276-9508

帯広市南の森西8-1-1 営:11:00~14:30、17:00~21:00
※日曜休まず営業 休:月曜日(祝日の場合翌日休み)

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



現在、入社して5年3ヶ月経ちました。今思い返せば色々あって大

変濃い5年3ヶ月でした。この不動産業界に入って色々な方々と出会いがあり、日々学ばせていただき刺激ばかりの毎日を過ごさせていた

ハウスドゥー帯広店 店長 **尾上 謙**

今のところ帯広の不動産業界にそこまで大きなダメージはありませんが、いづつな

急事態宣言が解除した方がいいのではと思っています。勿論、感染予防と対策は続けていくべきではありますが、これ以上の経済崩壊も心配ですね。

そして最近といえば新型コロナウイルスの影響で大変経済的ダメージが大きくその規模は計り知れない程と見られます。4月23日現在、全国に緊急事態宣言が出ておりますが、あくまでも私の持論ですが、既に対応が遅く感染は防ぎきれないのでこのまま緊急事態宣言が続けば経済崩壊がもっと深刻になりそちら

少しく早く経済回復することを願っています。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

人工樹木

2020年 4月12日

これ全部、本物じゃなくて、人工的に作った疑似植物です。先日、取引先のとこに営業に出向いていた時に、ご紹介されました。

これらの商品扱うようになったので、よろしくっていう話なんですが、早速、大きいもの2つ、小さいもの複数、今準備中のモデルハウスに置いてみました。値札もついておりますので、欲しい方がおりましたら、お知らせください。

今、ハウスドゥ白樺店内にありモデルルームに置いてあります。うちで運営しているマンスリーマンションや殺風景だった事務所にも、いくつか置いてみたかと思っております。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4