

Q&A

新型コロナウイルス対応 知っておきたい家主の対策

緊急事態宣言が解除されたとはいえ、現在もコロナ禍による脅威や経済へのダメージは続いています。そこで、みなさんの疑問にお答えしながら、今、大家さんが把握しておくべき対応をご紹介します。

【Q1】住居とテナントを運営しているのですが、借主様から家賃の減額や支払い猶予の要望が出ています。滞納者も発生しているのですが、どう対応すべきでしょうか。

【A1】このようなケースでは、まずは借主側に国が用意している家賃の補助金制度の活用を提案しましょう。例えば、住居の入居者様には「住居確保給付金」があります。これは、新型コロナウイルス感染症などの影響で収入が減少し、生活が困窮している方のための補助金です。対象要件は次のようになっています。

①主たる生計維持者が離職・廃業後2年以内である場合、もしくは個人の責任・都合によらず給与などを得る機会が、離職・廃業との同程度まで減少している場合

②直近の月の世帯収入合計額が、市町村民税の均等額が非課税となる額の1/12と、家賃(ただし上限あり)の合計額を越えていないこと

③現在の世帯の預貯金合計額が、各市区町村で定める額を超えていないこと

④誠実かつ熱心に求職活動を行うこと
以上を満たしている方なら、申請することで家賃額(市区町村ごとに定められた支給上限額以内)が原則3ヵ月間(延長2回まで最大9ヵ月間)支給されます。しかも、給付金は自治体から大家さんや管理会社

さんへ、直接支払われるので安心です。

また、テナントの場合には「家賃支援給付金」が用意されています。これは、新型コロナウイルス感染症の影響により、売上が急減した事業者の方を救済するための家賃補助です。給付の対象者は資本金10億円未満の中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者などになります。売上減の対象になる期間は2020年5月〜12月で、この期間において「前年同月比50%以上減少」もしくは「連続する3ヵ月が前年同期比30%以上減少」している事業主の方に支給されます。給付額は次の通りです。

■法人の場合

①支払賃料が月額75万円以下
②支払賃料が75万円超 \parallel 50万円+支払賃料の75万円の超過分 $\times 1/3$

■個人事業者の場合

①支払賃料が月額37万5000円以下
支払賃料 $\times 2/3$
②支払賃料が月額37万5000円超 \parallel 25万円+支払賃料の37万5000円の超過分 $\times 1/3$

ただし、法人は月100万円が上限となり最大6ヵ月 \parallel 600万円、個人事業者は月50万円が上限で最大6ヵ月 \parallel 300万円となっています。

給付の時期については確定していませんが、7月中には申請が開始される見込み(7月6日現在)で、テナントの業種に制限などもないため、幅広い事業者の方が家賃補助を受けられるはずです。

【Q2】入居者様が申請する補助金以外で、大家さんが事前にできる滞納の対策はありますか。

【A2】今回の新型コロナウイルス感染症の流行により、必要性を改めて強く感じるのが家賃保証会社さんは、借主に債務不履行(家賃滞納など)があった場合に、貸主に家賃を立て替えて支払う(代位弁済)業務を行っています。そのため、賃貸借契約時に利用しておけば、新型コロナウイルス感染症の影響で滞納が発生しても、大家さんは家賃が保証されるわけです。事前に実施できる対策としては、非常に効果的といえます。

しかも、保証によっては家賃以外に、更新料や退去時の原状回復費用、さらに部屋の明渡し訴訟の裁判費用などを負担してくれるプランもあります。ですから、強制退去のような状況になっても損失を抑えることが可能です。実際に導入するにあたって考慮すべきなのは、保証プランの内容に対する利用料のバランス、そして契約時の審査の厳しさです。理由は、保証会社さんの審査が厳し過ぎると契約自体が決まりにくいからです。

以上の点を踏まえながら、家賃保証会社さんを活用することが安心に繋がります。

【Q3】家賃収入が減り金融機関への返済が厳しい状況なのですが、何か対策はないでしょうか。

【A3】所有物件のテナント事業者が、家賃を支払えない等の状況になった場合、家主としても銀行への不動産ローンの返済があるため、簡単に了解しにくい心持でしょう。まず、金融機関への返済の猶予をお願いして

みてください。1年間の返済猶予と、金利の減免が実行されれば一定期間、家賃収入が無かったとしても、当面の間は、凌ぐことができます。現在は、金融機関に相談窓口が用意されており、返済猶予や期間の見直しなどを検討してくれます。

さらに、資金繰りの支援策として用意されている、次のような実質3年間無利子融資を利用する方法もあります。

- ①日本政策金融公庫 \parallel 新型コロナウイルス感染症特別貸付
- 実質無利子化の限度額 \parallel 2億円(中小事業・別枠)、4000万円(国民事業・別枠)
- 期間 \parallel 20年(設備資金)、15年(運転資金)
- ②商工組合中央金庫等 \parallel 危機対応融資
- 実質無利子化の限度額 \parallel 2億円(別枠)
- 期間 \parallel 20年(設備資金)、15年(運転資金)

これらの融資を利用するには、個人事業主の場合で売上高5%以上、さらに小規模企業者では売上高20%以上(セーフティネット保証4号・機器関連保証は15%以上)の減少が要件となります(ただし、製造業・建設業・運輸業・その他業種で従業員20名以下、または卸売業・小売業・サービス業で従業員5名以下の場合には売上高15%以上の減少でOK)。

【Q4】入居者様から感染者が出るリスクを減らすために、実践すべき対策などはありますか。

【A4】まずは、物件の共用部を定期的にアルコール消毒し、その旨を掲示板などで告知すれば安心感に繋がると思います。エントランスホールがある物件なら、入居者

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドウ! 白樺通店



ハウスドウ! 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



様用のアルコール消毒液を置いておくのも喜ばれるはず。次に入居者様に対して、感染予防についての呼びかけも行いましょう。共用部や掲示板がある物件なら、そこに手洗いやマスク着用などについて注意喚起した感染症対策のポスターを貼るのも良いと思います。感染予防について書かれたポスターは、厚生労働省ホームページからダウンロードできますし、大家さん自ら作成してもいいでしょう。さらに、マスクや携帯用の除菌グッズ、安価なサーキュレーターなどを入居者様にプレゼントするのも効果的です。

最後に、人々の在宅時間が増えたことによる騒音トラブルも増える可能性があります。これにより、入居者様同士で言い争いが起これば新型コロナウイルスの感染拡大に繋がる可能性もあります。そのため、生活騒音について注意喚起したポスターを共用部や掲示板に貼るなどの対策を行っておきましょう。

【Q5】今後は収入減の人が増えると思うのですが、入居決めに効果的な施策はありますか。

【A5】一番効果的なのは、募集条件を緩和することです。なかでも、最初に検討したいのは敷金や礼金などの初期費用の見直しです。例えば、敷金礼金をゼロにしてフリーレントをつけるなどの対策を行うのが良いと思います。さら

に、高齢者、外国人、ペットなどにするのも効果的です。それでも入居が決まらない時は、家賃を下げることを視野に入れましょう。値引きの目安は、まずは競合物件の家賃相場から数千円ぐらい安くして様子を見るのが良いと思います。さらに、小規模事業者持続化補助金「コロナ特別対応型」を申請して、物件の設備面を強化する方法もあります。この補助金は、新型コロナウイルス感染症が事業環境に与える影響を乗り越えるため、①サブライチエーションの毀損への対応、②非対面型ビジネスモデルへの転換、③テレワーク環境の整備といった対策に取り組み小規模事業者に支給されるものです。申請の際は、地域の商工会または商工会議所のアドバイザーなどを受け経営計画を作成します。審査が通れば、最大100万円(①は使用金額の2/3まで、②と③は3/4まで)の補助が出ます。「入居者様のリモートワーク要望に応えるためインターネット無料にする」「感染症予防として対面受け取りを減らすため、宅配ボックスを設置する」など、しっかりと理由を根拠に書類をまとめれば、審査が通る確率も高まると思います。

【Q6】入居者様が新型コロナウイルスに感染してしまいました。どう対応すべきでしょうか。

【A6】入居者様が新型コロナウイルスに感染した場合は、迅速に地域の保健所に連絡して指示を仰ぎましょう。そして、物件の共用部分などを、しっかりとアルコール消毒するのが良いと思います。絶対にやってはいけないのが、大家さんが他の入居者様に「感染された方の情報」を伝えることです。感染者のプライバシーへの配慮が必要のため、このような行為は慎むべきです。たとえ、別の入居者様から問合せが入っても、感染の事実回答すべきではありません。感染者のプライバシーを徹底して守る方向で動いてください。もしも「感染者が出た」という情報が漏れても慌てる必要はありません。理由は、感染すること自体は犯罪行為ではないからです。仮に、既存の入居者様から「感染者を撤去させて欲しい」といった要望が出て対応する必要はないのです。感染された方も被害者で、新型コロナウイルスに罹患したことが契約解除の事由にはなりません。

【Q7】賃貸経営が厳しくなった場合、税金や社会保険料などに支払いの猶予はあるのでしょうか。

【A7】今回のコロナ禍の救済措置として、国税や地方税、さらに社会保険料などについても、無担保の延滞金なしという形で1年間の猶予が受けられます。例えば、国税では所得税、法人税、消費税など、印紙で納めるものを除いた、ほぼすべての税目が対象になります。要件としては、2020年2月以降の任意の期間(1ヶ月以上)において、事業等にかかる収入が前年同期に比べて、概ね20%以上減少している場合となります。また、納付すべき国税の納期限までに申請書の提出が必要です。さらに、地方税も個人住民税、地方法人二税、固定資産税など、証拠徴収の方法で納めるものを除いた、ほぼすべての税目が対象です。

そして、固定資産税や都市計画税にも減免の措置があります。要件としては2020年2〜10月の任意の連続する3カ月の売上が前年同期比30%以上減少した場合、1/2に軽減、50%以上減少したケースは全額免除となります。

最後に、社会保険料については2020年2月以降の任意の期間(1ヶ月以上)で、事業収入などが前年同期に比べ20%以上減少している場合には厚生年金保険などの納付を猶予する制度があります。

また、国民健康保険料にも、納税猶予や軽減措置などが用意されていますので、各自自治体に問い合わせてください。



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麵処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円割引

1グループ1枚限り

たい焼き 2個無料



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

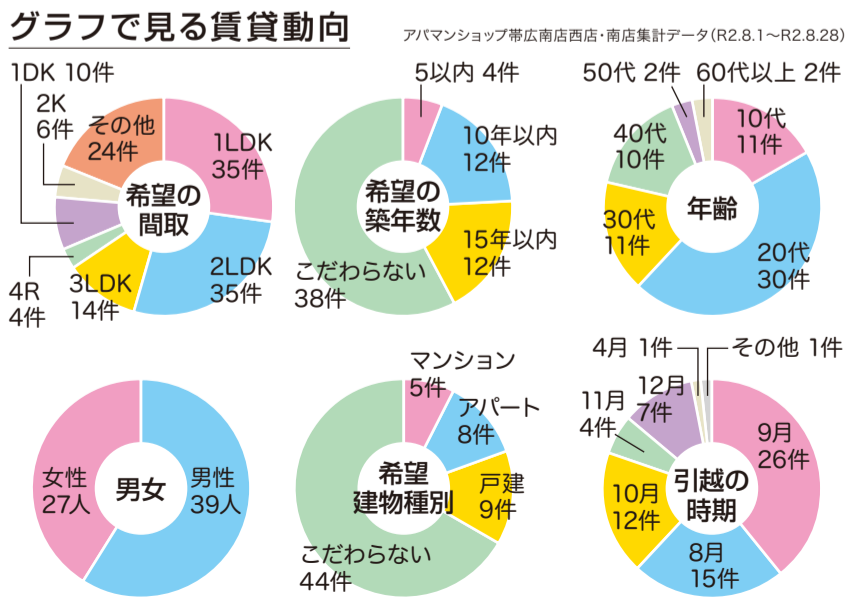
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

一級管工事施工管理技士
一級配管技能士
液化石油ガス設備士

田 中 設 備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266
携帯.090-3397-5819
fwie4349@navy.plala.or.jp



中古住宅

- POINT①
▶北東角地
POINT②
▶省エネエコジョーズ



帯広市西19条南3丁目

土地面積:213.19㎡(64.48坪)
延床面積:91.00㎡(27.52坪)
宅地 R2年4月築
西コミュニティバス 啓西公園前 1分
広陽小学校/西陵中学校区

価格 3,300万円

不動産情報

中古住宅

- POINT①
▶街中心部の中古分譲マンション
POINT②
▶帯広駅まで徒歩5分圏内



帯広市西1条南14丁目

専有面積:86.12㎡(内法)
建物階数:10階建 3階部分
H15年9月築
十勝バス・拓殖バス 空港停 4分
光南小学校/翔陽中学校区

価格 1,800万円

不動産情報

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。

解説

飲食店からの悪臭について、
放置した賃貸人の責任を認め、
賃貸人に対する損害賠償請求が認められた事例

◆事案の概要◆

Xは、平成10年12月にY

◆判決の要旨◆

(ア)賃貸借契約における

張する損害全額を認めるこ

とは到底できないが、店舗

の環境の悪化によって、顧

客の購買意欲の減退などの

被害を受けたことは認めら

れ、悪臭の発生と相当因果

関係にある損害は、80万円

と認めるのが相当である。

他方、Yが、Xに対して有す

る未払賃料等に係る債権

は、112万円余であるの

で、これと、Yが、Xに対し

て負う損害額80万円余を相

殺すると、XのYに対する

本件請求債権は存在しない

ので、Xの請求は、理由がな

いから棄却する。

◆まとめ◆

本判決は、賃貸借契約に

おける賃貸人の義務は、賃

借人に目的物を引き渡すだ

けではなく、目的物が使用

収益に適した状態にあるこ

とについても責任を負うも

のであり、目的物が使用収

益に適した状態でなくなっ

たのであれば、その直接的

原因が他の賃借人に因るも

のを免れないとしている。

Xは、賃借目的にかなう状態に維持すべき義務を負担していたにもかかわらず、悪臭の防止等の義務を怠ったとして、Yに対し、売上げ減少等の損害賠償を求めて提訴した。これに対しYは、債務不履行を争うとともに、予備的にXの未払賃料等との相殺を主張した。

客観的証拠はなく、Xの主

張する損害全額を認めるこ

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務事務所

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



十勝産食材にこだわったおすすめのスーパカレーが勢ぞろい！おいしいスーパカレーをぜひ召し上がってください！

奥芝商店 帯広本店
☎0155-67-4888

帯広市東4条南11丁目20 営:11時~21時(LO30分前)

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。



ハウストウー帯広店

長谷川皓毅

はじめまして、よろしくお
願い致します。ハウストドゥ
帯広店の長谷川皓毅(こう
き)と申します。
つい先日、8月21日より、
勤務しております。
出身は道南の地、函館で
す。帯広へ来る前は、大学が
関西の教育大学だった事も
あり、奈良県で学校の先生を
しておりました。その後、地
元の函館で不動産業に携わ
り、縁がありまして、帯広のハ
ウストドゥでお世話になること
になりました。
余談になりますが、私は函
館から帯広へ引越すために引
越業者を使いませんでした。
自車に荷物を積み、越してき
ました。1度では運びきれず
2回にわたったので、片道8
時間の24時間車を運転して
帯広へ参りました。しかし、苦
ではありませんでした！
来たばかりで、土地勘があ
りませんが、趣味のドライブ・
サイクリングで絶賛土地勘養
い中でございます！
様々なお客様、様々な物件
に出会えることが、今から楽
しみで仕方があ
りません！
ぜひ、土地・建
物・不動産をお求
めの際はハウス
ドゥへご来店くだ
さい。
精一杯、お客様
のお役に立てる
ように頑張ってい
きます！
これからどう
ぞよろしくお願
い致します。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

ユニット経営

2020年
8月7日



会社をもっと効率よく、スタッフが働きやすく、そして所得を取ってもらう仕組みを作りたく、上場されている会社の指導をいただき、先日から会社の仕組み作りを始めました。まず、各部門の責任者にこの仕組みを理解してもらってから、現場のスタッフに落としこいこうと思っております。

目指す経営の形は、ユニット経営という経営手法です。沢山の本などが出ているので、必要な方は参考にされたら良いと思います。

目指すところは、売上を上げるのではなく、利益を上げることに主体を置く経営手法です。売り上げが上がろうが下がろうが、会社組織が増益になる仕組み作りがその目的になります(当然売り上げはないよりはあった方が良くに決まっています)。経営の無駄をなくしながら、削減した経費は、スタッフに還元していくことを繰り返していくことで、目的の利益体質な組織にしていきたいと思います…。

従来、経営側が行っていた会社の帳簿チェック、原価計算、経費管理を現場単位でユニットを組み、数字管理をする手法です。実際にこの手法で組織を動かしている会社に教わった方が早いと思い、1年間かけてコンサルしてもらいながら、目的を達したく思っております。

私の感覚で舵取りしてきましたが、数字をスタッフと見ながら舵取りしていく割合増えてくるんだろうと思います。

店舗や部門ごとの数字管理になるので、社内間でも業績が上がっている部門、そうでない部門など、所得にも差が出てくることになるんだろうと思います。

スタッフ全員で知恵を絞りながら、よい会社にてできればと思っております…。

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