

川崎中支部

K A W A S A K I N A K A



発行人：公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 川崎中支部 編集：広報啓発委員会
〒211-0064 神奈川県川崎市中原区今井南町29番11号 TEL 044-711-2672 FAX 044-733-2058
<https://www.kawasaki-naka.jp/>

会 報 2 0 2 0 年
NO.109



矢上川（撮影加工：広報啓発委員（有）東川住宅 東川 祐樹）



CONTENTS

■緊急コラム	P 2
■支部長挨拶	P 4
■新本部理事挨拶	P 4
■令和2年度 通常総会開催	P 4
■新役員紹介	P 5

■新本部理事・地区長・班長紹介	P 6
■天 窓	P 7
■人物往来	P 8
■今後の行事予定	P 8
■編集後記	P 8

新型コロナウイルスを理由とした賃料減額問題について

川崎中支部 顧問

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

一、賃料の支払い猶予や免除する場合の注意点

国土交通省が、令和2年3月31日、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、飲食店等のテナントの賃料の支払いについて柔軟な措置の実施を検討するよう要請し、また、同年4月7日に神奈川県を含めた7都府県に、更に同月17日には全国に緊急事態宣言が発令されたこともあって、賃貸借主から賃貸人に対し賃料値下げや免除の相談が相次いでいます。どのように対応するかは賃貸人の判断になるかと思いますが、対応に際しての注意点を解説していきます。

1. 賃料減額に応じる場合の注意点

賃料の減額を単純に合意してしまうと賃料を元に戻すことは法的には増額になるので、借地借家法32条の手続きを踏まなければならない可能性があります。従って下記のように**従来の月額賃料を相互に確認したうえで、支払を猶予、あるいは免除する**というのが妥当です。

また、支払い猶予した賃料については一定の条件の元に免除するという方式（文例1）、一定の時期に支払ってもらう方式（文例2）、単純に賃料の一部の支払いを免除する方式（文例3）があります。

なお、取引先の賃料を免除した場合の損失の税務上の取り扱いについては、国土交通省が令和2年4月17日付けで「**新型コロナウイルス感染症に係る対応について（補足その2）**」という事務連絡文書を発出していますのでネット検索することをお勧めします。

なお家賃保証会社との関係では、むしろ支払いを猶予し、最終的に免除してしまうと、保証会社の保証が受けられない場合もあるとのことなので、その点はあらかじめ契約している保証会社に確認して下さい。また、国や地方公共団

体で賃料の補償制度等が検討されていますが、個々のケースで要件が異なりますから個々のケースで対応策を検討して下さい。

（文例案1）

1. 賃貸人（甲）、賃借人（乙）間の令和●年●月●日付け賃貸借契約の賃料は、従前通り月額金●●万円（以下「約定賃料」という。）であることを相互に確認する。
2. ただし、乙が現在感染拡大中の新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、甲は、令和2年●月及び●月分の賃料については、その一部（各月△円）の支払を猶予することとし、乙は、以下のとおり支払う。
令和2年●月末日限り 金 円
令和2年●月末日限り 金 円
3. 乙は、令和2年●月分以降は契約書所定の約定賃料を約定どおり支払うものとする。
4. 乙は、第2項で猶予された賃料合計××円を令和○年○月○日、または乙が本件建物から退去する時のいずれか早い時期までに支払う。
5. 前項にかかわらず、乙が令和○年○月○日までの間、第2項及び第3項の賃料を滞納することなく支払った場合には、それを条件に甲は第2項で猶予した賃料の支払いを免除することとする。

（文例案2）

1. 賃貸人（甲）、賃借人（乙）間の令和●年●月●日付け賃貸借契約の賃料は、従前通り、月額金●●万円（以下「賃料」という。）であることを相互に確認する。
2. ただし、乙が現在感染拡大中の新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少している

こと等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、甲は令和2年●月及び●月分の賃料については、その一部（各月△円）の支払を猶予することとし、乙は、以下のとおり支払う。

令和2年●月末日限り 金 円

令和2年●月末日限り 金 円

3. 乙は、令和2年●月分以降は契約書所定の賃料を約定どおり支払うものとする。

4. 乙は、第2項で猶予された賃料合計××円を令和○年○月○日、または乙が本件建物から退去する時のいずれか早い時期までに支払う。



(文例案3)

1. 賃貸人（甲）、賃借人（乙）間の令和●年●月●日付け賃貸借契約の賃料は、従前通り、月額金●●万円（以下「約定賃料」という。）であることを相互に確認する。
2. ただし、乙が現在感染拡大中の新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、甲は令和2年●月及び●月分の賃料についてのみ、その一部（各月●万円）の支払を免除することとし、乙は、以下のとおり支払う。
令和2年●月末日限り 金●万円
令和2年●月末日限り 金●万円
3. 乙は、令和2年●月分以降の賃料については契約書所定の約定賃料を約定どおり支払うものとする。

注目!

不動産に関する新型コロナウイルス感染症に関連する各省庁の支援策

（一社）ハトマーク支援機構が、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた人や企業を対象とした各省庁による様々な支援策をまとめたサイトです。

入居者の方、テナント等賃料支払の相談があった場合に対応した物や、会員企業が受けられる支援策等をまとめました。ご活用下さい。

URL : hatomark.or.jp/topics/3095



二、知事の業務自粛要請で賃借物を使用収益しなかった場合と改正民法611条の賃料当然減額について

令和2年4月1日以降に締結された事業用の賃貸借契約には改正法が適用されることになります（附則34条）。

改正611条では、賃料減額の要件について旧法611条と異なり賃借物の「滅失」の他に「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合」とあり、使用収益できない事由が必ずしも物理的な状況に限っていません。

そこで新型インフルエンザ等対策特別措置法（以下「法」といいます）による緊急事態宣言の自粛要請により店舗等の閉鎖を余儀なくされ、その結果賃借物の使用収益ができなくなった場合に、賃料の当然減額が認められるか問題になります。緊急事態宣言下で今回なされた都道府県の自粛要請のほとんどは緊急事態下以外でも行える法24条2項にもとづくものであり、閉鎖の多くの場合は賃借人の自主的な決定によるものでしたので、原則、「その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合」に該当すると解釈することは困難との見解もありますが、パチンコ店のように違反者の店舗名の公表等、事実上強い強制力を規定する法45条2項（緊急事態下での規定）による要請も発せられたケースもあり、このような場合どのように解釈することになるかは今後議論されることになるでしょう。これは、今後も予想される秋口からの第二次感染拡大下で現実の問題として顕在化すると思われる法的問題ですが、かかる問題があることを最後に付言しておきます。



就任のご挨拶

川崎中支部 支部長
中村 公則



川崎中支部会員の皆様におかれましては、日頃より支部運営に多大なるご理解とご協力を賜り感謝申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染防止自粛要請を受け、様々な分野に影響を及ぼしておりますが、宅建業界も借主から賃料減額・支払い猶予等要求されている会員の方々がいらっしゃると思っております。また、4月からの民法改正も含め、今後、出来る

限り会員の方々へのセミナー・情報提供等サポートをしっかりと行なって参ります。

2期4年間支部長を務めさせて頂き、改めて3期目へチャレンジさせて頂くこととなります。新役員の皆様と共により一層会員間の絆を強力にし、川崎中支部の発展に貢献して参ります。皆様、今後とも、ご支援ご指導の程、宜しくお願い申し上げます。

新本部理事挨拶



大谷 昌広
(株)はたや商事

前期に引き続き本部理事を拝命いたしました小杉住吉地区、(株)はたや商事の大谷と申します。横山理事と共に中村支部長をサポートし、支部の置かれた立場や実情をしっかりと本部へ伝える役割を担っていきたくと考えています。支部の活動を円滑に実施していくためには本部との連携も大切になってきます。川崎中支部会員の皆様にご理解とご協力をいただき2年間努めてまいりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。



横山 芳春
(有)横山不動産

まずは、足掛け六年間にわたりましたが、支部総務委員長として、会員の皆様の多大なご協力により、任を果たすことが出来ましたことを感謝申し上げます。また、この度は、本部理事を務めさせて頂くことになりましたが、初めての事で分からないことばかりですが、今までの経験を活かしながら、会員の皆様の声を本部に届けつつ、皆様のお役に立てればと考えております。違う立場になりますが、中村支部長を支えながら活動して参りますので、引き続きご協力を頂ければ幸いです。

令和2年度 通常総会開催

令和2年
5月11日(月)

令和2年5月11日(月) ホテル精養軒にて令和2年度通常総会が開催されました。

今期総会は新型コロナウイルス感染拡大防止の為、議案に対する質問を予め募り、なるべく委任状でのご対応をお願いしました。

志村理事の開会挨拶で始まり、中村支部長の挨拶後、鹿島田平間地区、野口地区長の司会で物故者黙祷が捧げられ、同地区、藤舘氏が議長に選任。議事に入り第1、2号議案承認の後、第3号議案、役員選任の件には神田選挙管理委員長(中原新城地区)より経過説明後、承認されました。報告事項を終え大谷理事の閉会挨拶で退任する志村理事、田村監事へ花束を贈呈し、閉会致しました。

残念ながら総会後に行われる懇親会も今期は開催せず。計画にある今期事業も情勢により、延期や中止の可能性がございます。早くこの事態から

脱し、各事業、活動を行える様に願っております。

広報啓発委員長
(有)パロンズオフィスカワカミ 川上 大生



新役員紹介

支部長



中村 公則
(株)エイト中村

副支部長



深瀬 安規
(有)三益商事



平間 紀幸
(有)アイホーム



中山 誠一
(有)三誠建託(株)



鈴木 理史
(有)鈴ハリエスト

総務委員会

委員長

深瀬 安規
(有)三益商事



副委員長

中山 京子 (有)ネクストワン

副委員長

富田 一誠 (株)みやこ屋

委員

矢嶋 貞子 (有)丸勇不動産

委員

尾木 毅一郎 尾木商事(株)

委員

日吉 芳治 (有)サイワイ・エステート

委員

尾形 壮一郎 (株)アップル神奈川

財務委員会

委員長

平間 紀幸
(有)アイホーム



副委員長

鍋島 光子 大場建設不動産

委員

久保 宗誠 高千穂興産(株)

委員

前田 恵 (有)三京

政策推進委員会

委員長

中山 誠一
(有)三誠建託(株)



副委員長

中 英雅 たから商事

副委員長

野崎 悟史 (株)トキタ

委員

山本 真 (株)アドバンスホーム

委員

佐藤 由美子 星住宅(株)

委員

菊池 久美 (株)ヴォーグ

研修相談委員会

委員長

鈴木 理史
(有)鈴ハリエスト



副委員長

川辺 一範 (有)トミヤ

委員

小泉 博秀 小泉商事(株)

委員

金子 鈴子 (株)八光地所

委員

藤館 一行 (有)藤行住宅

委員

皆良 田文仁 (有)匠ハウス

広報啓発委員会

委員長

川上 大生
(有)パロズオフィスカワカミ



副委員長

羽藤 利治 和楽エステート

副委員長

松倉 貴博 (株)タクミ商事

委員

福地 真吾 (株)福地

委員

三河 辰洋 (株)辰巳工務店

委員

東川 祐樹 (有)東川住宅

会員情報委員会

支部長・理事・副支部長・総務委員長・
当該会員所属の地区長及び班長

新役員紹介

本部理事



大谷 昌広
(株)はたや商事



横山 芳春
(有)横山不動産



寺川 亮
(有)アルト住販



志村 京一
(株)ウィルハウス

新役員紹介

支部監事

新役員紹介

各地区 地区長・班長

中原・新城地区

地区長
松原 和仁
(有)鶴亀不動産



班	氏 名	社 名
新城 1 班	川 辺 一 範	(有) ト ミ ヤ
新城 2 班	小 泉 嘉 郎	小 泉 商 事 (株)
中 原 班	川 上 大 生	(有)パロonzオフィスカワカミ

丸子地区

地区長
佐藤 光弘
藤光建設(株)



班	氏 名	社 名
1 班	羽 藤 利 治	和 楽 エ ス テ ー ト
2 班	尾 木 孫 三 郎	尾 木 商 事 (株)
3 班	山 本 真	(株)アドバンスホーム

小杉・住吉地区

地区長
野崎 悟史
(株)トキタ



班	氏 名	社 名
小 杉 1 班	小 林 政 男	(株)興 建 エ ス テ ー ト
小 杉 2 班	松 倉 貴 博	(株)タ ク ミ 商 事
住 吉 1 班	尾 崎 雄 二	八 千 代 住 宅 (株)
住 吉 2 班	福 地 真 吾	(株) 福 地

鹿島田・平間地区

地区長
野口 裕樹
アクトプロパティ(株)



班	氏 名	社 名
1 班	三 河 辰 洋	(株)辰 巳 工 務 店
2 班	田 中 英 俊	C a n v a s (同)
3 班	前 田 浩 次 郎	(有) 三 京
4 班	藤 舘 雄 一	(有) 藤 行 住 宅

幸地区

地区長
出口 光徳
三共商事(株)



班	氏 名	社 名
1 班	東 川 博	(有) 東 川 住 宅
2 班	富 田 公 一	(株) み や こ 屋

天窓

TEN-MADO

尾木 孫三郎

世界中が新型コロナウイルスと闘っている。2020年が日本にとってオリンピック・パラリンピックの輝かしい年になるはずであった。それもこの騒ぎで延期となり感染予防の自粛が続いている。中国の武漢から発生し、世界に瞬く間に拡がり世界中に感染の輪が波及した。米国やヨーロッパ諸国では患者が数十万、死者は数万人規模となっている。日本は5月末で死者千人弱となっているようである。この未曾有のパンデミックを克服するために、世界中の科学者がワクチンの開発に鎬を削っている。有効なワクチンが出現しないことには来年に延期されたオリンピック・パラリンピックの開催は無理ではないかと予想される。今年中に終息することを願うのみである。

今回は江戸開府にあたり幕府が飲み水等生活用水確保に工事を企画し、完成させた玉川上水を選んだ。1653年に庄右衛門、清右衛門兄弟が、羽村（東京都羽村市）で取水し江戸の四谷大木戸まで約40キロを開渠工事で完成させたと言われている。羽村をスタートし、羽村の取水堰は玉川兄弟の銅像があり、水を堰止めるための蛇籠も陳列されている。取水口より多量の多摩川の水を入れているが、その場所より百メートル行ったところに巨大な濾過設備が2ヶ所設置されている。そこでは、炭素の粉を通して濾化されていた。その後巾10メートル内外の玉川上水として延々と続いている。濾過設備と同時に3分の2は地下導水管で村山貯水池（多摩湖）に流れて水道水として都内の西部地域の水道水として使われた。玉川上水は東京都水道局が管轄していて、両側の側道を縁道として整備をしている。何百年の歴史がある縁道なので巨木が生い茂り深山幽谷の趣がある。側道はよく整備されていて小公園も所々にあった。丘陵を貫く位置にあるため少し高目の所に立つと遠くに富士山を見ることが出来る。それを売りにした小公園もある。そうかと思うと側道の崖下に湧き水の公園があり、近隣の住民達が清掃をしていた。このような場所があるのは羨ましいことでもある。この日は真夏を想わせる気候で暑く、第1日目としてはこの辺で切り上げようと青木橋のあたりで

福生の駅に向かった。福生駅の北側には砂川事件として有名な横田米軍基地がある。トランプ米国大統領が初来日した時は専用機が着陸した場所となった。轟音を上げて大型の輸送機が離着陸していて戦場を間近に感じる雰囲気である。2日目は福生駅より青木橋まで路線バスで2停留所を経て歩き始めた。玉川上水はこのあたり新奥多摩街道に沿って流れている。この街道は大型ダンプが多く、工事現場が近いのか通り道かと考えられる。五日市線の熊川駅手前で川は向きを北東に変える。このあたりはホテルの里として有名で大きな駐車場を持った料亭があった。ホテルの季節になるとバスを連ねてお客様が大勢来訪する様子が目に浮かぶ。熊川駅周辺は側道が整備されておらず、街の中の道を歩く。再び側道が現れるのは拝島駅手前の1キロ位からである。昼なお暗い樹木が生い茂る側道が続く。途中で八高線が跨る。樹木のトンネルを抜けると拝島駅の北口である。2日目はここで終了する。3日目はやや肌寒い日であった。拝島の駅を出発する時刻は12時頃となったので駅構内のラーメン屋で昼食をすることにした。拝島駅の北口から玉川上水は東へ折れて住宅地の中を一直線に流れている。両側道は相変わらずの巨木で日蔭となっている。江戸時代の初期にこれだけの上水道を開削した土木技術には敬意を表したい。多摩川からの羽村取水堰は標高約126メートルある。終点の四谷大木戸より90メートル高い。しかし43キロの距離からすると、1キロあたり2.1メートルの標高差である。これぐらいの差しかないので常に分水界（尾根筋）を通していている。分水界とは降った雨がどの川へ流れて行くのかという別れのことである。拝島駅北口より4キロ下ったところで珍しい光景に出合った。そこには残堀川が横切っている。その手前で突然玉川上水が消えていたのである。よく見ると水は吸い込まれるよう残堀川の川底をトンネルで反対側の玉川上水へとサイフォンの原理で通過していたのだった。周辺に人家が建ち始め残堀川が汚染されてきたので工夫されたことらしい。以下は次号で。

人物往来

●新入会員（転入会員も含む）

日付	地区	免許証番号	変更事項	商号	代表者・政令2条	所在地	電話番号・FAX
4月	小杉・住吉	知(1)30810	新入会	㈱ホームビジョン	坂下 瞬	中原区木月3-7-1 喜美代コーポ第5 104	982-1800 872-7236
5月	小杉・住吉	知(1)30824	新入会	西山ビル㈱	西山 康明	中原区木月2-12-24 フェリシティビル1F	431-2048 435-8289

●退会会員（転出会員も含む）

日付	地区	免許証番号	変更事項	商号	代表者・政令2条	所在地	電話番号・FAX
4月	鹿島田・平間	知(3)26356	鶴見転出	㈱仲豊不動産	山田 伸夫	幸区下平間24	522-0900 522-1211
5月	丸子	知(1)29747	横浜北転出	㈱イークリード	山本 満博 荻島 里美	中原区新丸子東2-925 白誠ビル301	430-6820 050-3153-3542
5月	丸子	知(2)27243	支店廃止	㈱セレクトハウス 武蔵小杉店	米倉 宏明	中原区新丸子東2-924-3F	948-6600 948-6601
5月	丸子	知(10)12975	廃業	鈴幸不動産㈱	白井 裕一	中原区小杉町2-214	722-6191 722-6190

●変更

日付	地区	免許証番号	変更事項	商号	代表者・政令2条	所在地	電話番号・FAX
4月	小杉・住吉	知(2)27243	代表者変更	㈱セレクトハウス	豊岡 浩二	中原区木月1-35-5 プランシェ元住吉	271-1231 271-1236

今後の行事予定

- ◎令和2年7月16日(木)13:30～15:30
川崎中支部研修会
- ◎令和2年7月20日(月)14:00～16:00
システム研修会
- ◎令和2年9月17日(木)14:00～16:00
川崎中支部無料相談
- ◎令和2年10月18日(日)13:00～15:00
宅地建物取引士試験
- ◎令和2年11月19日(木)14:00～16:00
川崎中支部無料相談
- ◎令和2年11月26日(木)14:00～16:00
システム研修会
- ◎令和3年1月19日(火)18:00～20:00
川崎中支部 賀詞交換会
- ◎令和3年1月21日(木)14:00～16:00
川崎中支部無料相談
- ◎令和3年2月8日(月)14:00～16:00
システム研修会
- ◎令和3年3月18日(木)14:00～16:00
川崎中支部無料相談



●令和2年9月15日(火)
宅建チャリティ寄席

●令和2年11月
川崎中支部 親睦旅行

編集後記

今期より広報啓発委員長を拝命致しました。当委員会活動で大きなイベントである宅建チャリティ寄席ですが、開催するには既にポスター、チケット等の作成を進めなければいけません。5月現在の情勢から鑑み、大変残念ながら予定された9月の開催を断念致しました。今後の開催に関し

ては情勢を探りながらになりますが、チャリティ寄席もこの広報誌発行も皆様のご協力で成り立っております。今後も変わらぬご協力を宜しくお願い申し上げます。

広報啓発委員長
(有)パロンズオフィスカワカミ 川上 大生

発行日 令和2年6月末日

発行者 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会
川崎中支部 支部長 中村 公則

編集者 広報啓発委員会