

躍動し共感し創造する
～未だかつてない領域を目指して～



(E-horizon北円山BLD本社)



新型コロナウイルス感染者増加 “北海道直撃”

新型コロナウイルスの感染拡大が全国各地に広がっているが北海道に関していえば他の都府県と比べると感染拡大のレベルが1段階上がっているといえる。(令和2年12月8日現在)北海道の中核都市である旭川では大規模クラスターが医療機関にて発生しており陸上自衛隊の看護官らが派遣されており医療崩壊の危機に立たされている。札幌市においても医療機関にて大規模クラスターが発生しており予断を許さない状況が続いている。札幌市では不要不急の外出自粛や時短営業、休業要請などが飲食店にされており宿泊施設や飲食店などには大きな痛手となっており廃業する店が増加している。街の人手も一時期は回復傾向にあったものの外出自粛等の要請もあり以前と比べると人手は少なくなってきた。不動産業界に至っては影響が表面化していないが全体的な経済の低迷による打撃は出てくるのが予想される。当初予想されていた家賃滞納や資材の流通などに関しても表面化しておらず影響が限定的であったといえるが企業の倒産や廃業に伴いテナントの空室率の上昇などがおきてくることは予想されている。国の政策などによる金融機関での無利子融資や助成金等の活用により経営を繋いでいる企業も多いが根本的な解決(新型コロナウイルスの終息)がされない限りは状況が好転するとはいいがたい。また無利子融資や助成金で延命処置をしている企業が新型コロナウイルス終息後にくる無利子融資などの借入返済に耐えられるかはわからないところである。一般的に考えると従来の固定経費に借入返済金がプラスされるので新型コロナウイルス発生前の収益構造では利益が目減りすることが考えられるので、様々な経営判断が経営者に求められる。このような要因を考えると新型コロナウイルス終息後も引き続き注意が必要な状況であるのは間違いない。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」令和2年12月15日施行

今年6月に成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」は「サブリース業者に対する規制の明確化」と「賃貸住宅管理業の登録制度の創設」の2点が法律の柱だが、このうち「サブリース業者に対する規制の明確化」について令和2年12月15日より施行された。具体的にはサブリース業者は広告時においてオーナーに支払う家賃や賃貸住宅の維持保全の方法、契約解除に関する事項等について著しく事実に相違し実際より有利であると誤認させるような表示を禁止している。勧誘時にも故意に事実を告げず又は不実を告げる等の不当な行為が禁止されている。重要な点はサブリース業者のみならずサブリース業者と組んで勧誘を行う不動産業者や建設業者等や勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーも法律上の「勧誘者」とみなされ規制が適用される場合もある。更に新法ではサブリース業者との賃貸借契約時に一定の重要事項をオーナーに説明することが義務付けられる。「かぼちゃの馬車」の件では入居者を一定数確保できず決まった賃料をオーナーに支払えないことや勧誘時の説明と異なることによってオーナーにとって不利益になる事象が発生し社会問題になっていた。特に不動産売買とサブリースをワンセットで販売している業者などは利益が大きい為に欲に動かされて意図的に不都合な事実を明確に告知しないケースも見受けられる。賃料や入居率に関しても、市場の相場とかけ離れているものを購入希望者に都合よく伝えているケースもあり悪質業者は絶えない。高額な商品を販売する業者に求められるのは、とにかく“誠実である”ということをお忘れとはいかないことである。



E-horizonGroup

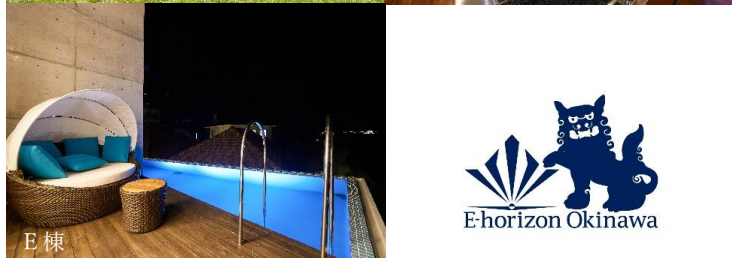


高級リゾート物件運営スタート

新型コロナウイルスの影響により、苦戦が続く宿泊施設であるがE-horizonGroupにおいて宿泊施設の運営がスタートする。沖縄県北部の古宇利島に位置する【relax kouri villa Rekrrr】(沖縄県国頭郡今帰仁村古宇利横田原408-1)と、沖縄県北部の本部町にある【RIZOZAIZEN MOTOBU】(沖縄県国頭郡本部町谷茶453)。「relax kouri villa Rekrrr」は、古宇利島の観光地である古宇利島オーシャンタワーの直ぐ隣に位置しており古宇利島オーシャンタワーの眺望を施設にて楽しむことができる。高級リゾート物件ならではのプールやジャグジーもあり優雅なひとときを過ごすことができる。本部町にある【RIZOZAIZEN MOTOBU】は国道449号線沿いの本部町の中心部に位置しており、有名観光地である美ら海水族館との距離も車で10分程度とアクセスに恵まれている。こちらの物件もプール付きであります。特筆すべき点は建物の照明が照明デザイナーの近田玲子氏監修の基に設計されており、夜のライトアップは幻想的で高級リゾートとしてのこだわりを感じさせる。2物件ともに既に宿泊施設としての運営がスタートしている。

E-horizonResortPremium瀬底

建築計画を進めていたE-horizonResortPremium瀬底(沖縄県国頭郡本部町瀬底2268-12~16:A棟~E棟)が令和2年9月末に完成した。建築に遅れは生じたものの、建築自体には問題はなく、Premiumの名にふさわしく高級な作りに仕上がっている。販売に関しては令和2年12月より随時スタートしており、順調に問い合わせがきているが、新型コロナウイルスの影響により別荘などの宿泊型リゾート物件に関する金融機関の動きが鈍くなっており今後も注視が必要な状況である。しかしながらアジア屈指のリゾート地である沖縄の物件に関する購買意欲自体は国内外を含めて衰えておらず新型コロナウイルスの終息後には取引が活性化されることが考えられる。新型コロナウイルスの影響により、コンドミニアムなどの宿泊施設が売りに出されるケースが増えてはいるが価格に関していえばまだまだ強気の金額といえる。E-horizonResortPremium瀬底の販売価格は、8,500万円から1億1000万円となっており各棟で仕様が異なり宿泊施設としても令和2年12月より運営開始している。



E-horizonGroup YouTubeチャンネル開設

令和2年12月よりE-horizonGroupがYouTubeチャンネルのE-horizon channelを開設した。目的としては沖縄県における地域の宣伝活動や、E-horizonGroupにおける活動内容を紹介するものになる。現在配信されている動画では沖縄県本部町の観光スポットや施設を紹介している。ナビゲーターはNAGISAさんという札幌在住のE-horizonGroupのスタッフである。彼女が体験したことを、そのままに伝えることが、この動画の醍醐味であり近年注目されている沖縄県北部エリアを中心に配信する。沖縄県を観光することを考えている観光客の皆様へ、体験を通じてスポットを知ってもらい、実際に来てもらうことが狙いである。沖縄県北部エリアは有名観光地である美ら海水族館があるが、その他にも魅力的なスポットも数多く存在し穴場的なスポットも多いのが特徴であり、動画を通じて幅広い方々への認知度が上がれば地域が活性化されることが考えられる。また北部エリアの今後のイベントとしては本部港の国際クルーズ船寄港、世界自然遺産登録、大規模テーマパーク開業、高速道路延伸などの計画が現在進行しており、ここ数年で更なる発展が期待されるエリアである。

E-horizonGroupの沖縄進出時の理念としては「地域と共に発展する」を掲げており、瀬底島の海や自然にあるゴミを収集する“瀬底島クリーン運動”や瀬底島の施設を紹介する冊子の“SIMAP”などをE-horizonGroup独自で作成しているが、プラスαとして今回のYouTube動画による紹介により地域活性化の一役を担えればと考えている。今後は不動産に関する動画なども配信が予定されているので、内容が充実していくことは間違いない。

<チャンネル登録はこちら>

<https://www.youtube.com/channel/UCkY7JrHTB5MN1Du957OVktA>



kitamaruyamaスタジオOPEN

E-horizon北門山BLD（札幌市中央区北6条西25丁目2-5）の6Fに撮影スタジオが令和3年2月よりオープンする。事業主は、株式会社HIP CREATION（代表取締役 工藤 幹）で、新たにE-horizonGroup入りすることとなった。業務内容としてはスタジオにおける撮影の他にも、写真・動画撮影や企業や施設のPV動画制作・ディレクション業務などを主としている。E-horizonGroupとの具体的な協力関係業務としては不動産ポータルサイトに掲載する写真や動画の撮影、YouTube動画のE-horizonチャンネルの作成及び編集などを担当する。近年は、インターネット媒体の比率が大部分を占めるために、写真や動画をより専門的に撮影する必要性は大多数の人が感じてはいるが、現状では大多数の業者は物件の撮影などを“撮りなれた不動産屋”がおこなっている。画質に関しては撮影機器のスペックの向上によりカバーできるが1カット毎の構図や複数枚の同居室の画像（各部屋の写真や設備）に統一感がないなどの違いが出てくる。このような要因により室内であれば部屋の見え方に差が出てくる。技術的なことは当然に差が出てくるが一番は“撮影に関する心得”が違ってくるように感じる。会社によっては入社して日が浅い撮影経験が乏しい社員が撮影することもある為に、クオリティにばらつきも見られる。限られた条件の中で撮影している為に綺麗事だけでは済まされない部分も否めないが入居率を維持もしくは改善したい物件所有者の立場にたてば最大限の力で撮影に取り組んでもらいたいと考えている。劇的に入居率が改善するためのウルトラCではないが一つの要素としては見逃せない。E-horizonGroupとしては考える一つの策として取り組んでおり今後の効果が期待される。



新型コロナウイルス感染拡大における 不動産取引等の法的対応についてのQ&A

Q テナントが破産した場合に賃料や原状回復費用はどうか？

A テナントが破産してもそれだけでは契約は終了しません。仮に「賃借人が破産したときに賃貸借契約を解除できる」という特約があっても解除できません。（最判S43.11.21）裁判所が選任する管財人が契約を解除するかどうかを判断します。解除しなかった場合に破産後に発生した賃料は財団債権として優先的に支払われます。裁判所によって考え方が異なりますが原状回復費用については上記賃料より優先順位が低い配当になります。賃料を滞納している場合には賃料滞納を理由に賃貸人から解除することは可能です。

Q 賃貸仲介の場合に、前の入居者がコロナを発症した事実がある場合には告知義務はあるのでしょうか？

A 法律の専門家の見解としては法的な告知義務は認められないという考えです。感染症法18条における就業制限の解除期間を14日と取り決めたことから考えると一定期間の経過によって新型コロナウイルスの客観的な危険性は弱まると考えられる。ただし問い合わせがあった場合には正直に回答しなければならない。

Q 賃料の支払い拒否や賃料の減額請求が認められる条件等（一部減失等による賃料減額）について、地震等の災害による場合と新型コロナウイルスの感染による場合で違いはあるのか？

A 条件に違いはなくポイントは「賃貸物の使用収益が可能か否か」が問題となる。重要なのはいずれも不可抗力である可能性が高いという点です。地震であれば物理的に見てわかりますが新型コロナウイルスは見てもわからないという視認性（どこまで使用できるかわからない）と新型コロナウイルスには残存期間があるという継続性の相違点は注意が必要です。

Q 所有物件の入居者が新型コロナウイルスに感染した場合の消毒費用は誰が負担する？

A 貸主は借主に賃貸物の使用及び収益をさせる義務を負い必要な修繕をする義務を負う。（民法606条1項）と理屈上は貸主が消毒をする義務を負う可能性があると考えられる。しかし①ウイルスは時間の経過により消毒が不要になるという特異性。②感染が生じたからといって必ずしも使用収益できないと断定することができない。③消毒によってウイルスを完全に除去できるとは限らないこと。以上を考えると現実的には法的な消毒義務は認められるケースは少ないと考えられる。

Q 入居者が新型コロナウイルスに感染し他の入居者から館内の消毒を求められた場合

貸主として応じる必要はあるのか？

A 新型コロナウイルスに感染した入居者が近づいた可能性がある場所などは消毒する義務が発生することもあることが考えられます。（共用部にゴミが放置されている場合の考え）

Q 入居者が新型コロナウイルスに感染した場合、居室内の消毒作業を請求することは法的に問題ないのか？

A 入居者が責めに帰すべき事由（故意・過失）により入居者が新型コロナウイルスに感染したと認められなければならないと考える。通常の場合、感染は不可抗力であり感染したことについて責めに帰すべき事由ではないものと考えられるので入居者に対して居室内の消毒費用や損害賠償請求をすることは難しい。

不動産所有者等がテナントの賃料支払いを 減免・猶予した場合の支援策について

新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店をはじめとする取引先において、入居するビル等の賃料の支払いが困難になる事案が生じている場合に賃料の支払いや減免・猶予をした場合に支援策が活用できる。具体的には①税・社会保険料の納付猶予②固定資産税・都市計画税の減免③免除による損害額の損金算入、具体的な要件に関しては確認が必須となる。

不動産所有者等がテナントの賃料支払いを減免・猶予した場合の支援策について

新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店をはじめとする取引先において、入居するビル等の賃料の支払いが困難となる事案が生じているところ。こうした取引先に対し、不動産を賃貸する所有者等が賃料を減免・猶予した場合、状況に応じて以下の支援策が活用できる。

① 賃料の支払いを猶予した場合

② 取引先に対して賃料を減免した場合

(1) 税・社会保険料の納付猶予

(2) 固定資産税・都市計画税の減免

(3) 免除による損害額の損金算入

- 新型コロナウイルス感染症により、税・社会保険料を一時に納付することが困難な場合は、申請することにより、原則として1年間、納付が猶予される（延滞税（延滞金）は軽減）。
- なお、令和2年2月1日から令和3年1月31日までに納期限が到来する税・社会保険料については、新型コロナウイルスの影響により事業等に係る収入に相当の減少があった場合において、一時に納付することが困難と認められるときは、無担保・延滞税（延滞金）なく、1年間納付を猶予することができるようになる（関係法令の成立が前提）。この場合、不動産所有者等がテナント等の賃料支払いを減免した場合や、税・社会保険料の納付期限において賃料支払いを猶予中の場合も収入の減少として扱われることとなる見込み。
- 中小事業者の保有する設備や事業用建物の2021年度の固定資産税及び都市計画税を、売上の減少幅に応じ、ゼロまたは1/2とする。（関係法令の成立が前提）（2020年2～10月の任意の3ヶ月の売上が前年同期比30%以上50%未満減少した場合は1/2に軽減し、50%以上減少した場合は全額を免除する。）この場合、不動産所有者等がテナント等の賃料支払いを減免した場合や、書面等により賃料支払いを猶予した場合も収入の減少として扱われることとなる見込み。
- 法人・個人が行った賃料の減額が、例えば、次の条件を満たすものであれば、その減額した分については、損金として算入可能とする。
 - ① 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるそれが明らかであること
 - ② 賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保など）を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること
 - ③ 賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間（通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間）内に行われたものであること
 （※ 既に行った賃料の減免を行う場合についても、同様とする。）

E-horizonGroup 今年度総括

2020年は新型コロナウイルスの影響により、難しい経営判断を迫られる年となりました。E-horizonGroupにおいては不動産事業の他にも宿泊事業なども、おこなっており厳しい側面もございました。海外事業においても渡航制限などがあり計画が頓挫する事態も一時はございましたが、この難局を全体のスケールを活かして乗り越えられたと思います。既存の事業も新型コロナウイルスの影響により変革を迫られる時期になっておりテレワーク導入や感染予防対策に社員は戸惑いもあったと思います。しかしながら、この変革が必ずしもマイナスに作用するわけではなく業務効率の見直しや働き方の改善にも繋がりが弊社としてはプラスになったことも大いにございました。そのようなプラスの部分をお客様の“サービスの質の向上”に変えていけるような一年に来年はなると思います。令和3年も初心を忘れずにホスピタリティ溢れるサービスを提供できるように努めて参りますので引き続きご指導のほどお願いいたします。新型コロナウイルスの影響が広がる中において皆様のご健康とご多幸をお祈りいたします。

株式会社イーホライズン
代表取締役 鈴木 洋平