

OWNERS' EXPRESS

オーナーズ・エクスプレス

特別号 2020

くらしを育み、明日をつくる。
SHIZGAS
静岡ガスグループ

新型コロナウイルス
感染症の影響で
オーナーさまが直面している
不安やお悩みなどに
活用できる支援や制度、対策
などをまとめました。

SHIZGAS OWNERS' CLUB 事務局

特集1

新型コロナウイルスに関する 各種支援や制度について

[オーナーさま向け] 賃貸経営(事業)等の継続を支援する主な制度
[入居者さま向け] 家賃など生活に必要な支払いを支援する主な制度

特集2

久保原弁護士の賃貸経営法律トラブルQ&A 新型コロナ禍で起こり得る隣人トラブル対応

おとなの体操「まず何から始める? 簡単エクササイズ」(監修:宮田 康範さん/グラントレーナー 健康運動指導士)

「新しい生活様式」における熱中症予防行動とは(監修:静岡県健康福祉部健康増進課)

SHIZGAS OWNERS' CLUB

OWNERS' EXPRESS

特別号 | 2020 オーナーズ・エクスプレス 2020年7月15日発行

発行/静岡ガス株式会社「SHIZGAS OWNERS' CLUB 事務局」〒422-8766 静岡市駿河区池田28 TEL.054-285-2116
受付時間:平日 9:00~17:00(土・日・祝日および5/31、お盆、年末年始は除く) <https://www.shizuokagas.co.jp/owners/index.html>

くらしを育み、明日をつくる。
SHIZGAS
静岡ガスグループ



このコロナ禍のなかで
オーナーさまにとって不安な状況が続いていると思います。
わたしたち静岡ガスグループでは、
つねに皆さまの経営活動をサポートいたします。



静岡ガス 株式会社
オーナーズクラブ事務局長

山田 昌宏

新型コロナウイルスの影響により、誰もが経験した
事のない境遇に見舞われております。

そのような状況下、静岡ガスオーナーズクラブは、賃
貸経営の有意義な情報を提供するだけでなく、オー
ナーさまと同じ目線で問題を考え、世の中の様々な変
化に合わせた最適なお提案をして参ります。そして、
何かお困りごとがあったときに、真っ先に「静岡ガスグ
ループ」を思い浮かべて頂けるような存在になるよう
運営して参ります。

SHIZGAS OWNERS' CLUB

静岡ガスオーナーズクラブ / ホームページをご覧ください!

会員の皆さまへのサービス向上のためのページを設けています。
常に最新の情報を掲載し、皆さまのアクセスをお待ちしています。

<https://www.shizuokagas.co.jp/owners/index.html/>

オーナーズクラブ事務局



梅原 亜佑美
堀池 茂和
温泉が
大好きです
楽しいイベントや
セミナーを企画します



賃貸経営において
入居者さまからの家賃減額要請や
家賃収入の減少など、
影響が及んでいます。
オーナーさま、入居者さまが活用できる
主な支援制度などをまとめましたので、
ご参考ください。

【オーナーさま向け】 賃貸経営(事業)等の 継続を支援する 主な制度

新型コロナウイルスに 関する各種支援や 制度について

教えて! FPさん



安藤 絵理さん

銀行の保証会社、独立系FP会社勤務後、2003年1月安藤絵理FP事務所として独立。
現在は、個人のコンサルティングを行う傍ら、金融機関研修講師、FP養成講座講師、セミナー講師、TVやラジオ出演、雑誌の執筆など幅広く活動を行う。2008年度には、金融庁及び日本銀行より金融知識普及功績者として表彰されました。

子で、貸付期間は、設備資金は10年以上(うち据置4年)、運転資金は7年以上(うち据置3年)です。

日本政策金融公庫
事業資金相談ダイヤル

平日 ☎0120-154-505
土日・祝日

☎0120-112476(国民)、
☎0120-327790(中小)

その他、商工組合中央金庫でも「新型コロナウイルス感染症特別貸付」とし、最高6億円まで融資をしています。
商工組合中央金庫相談窓口

☎0120-542-711

資金繰りが厳しい場合は、早めに借入金金融機関に出向き、返済猶予などの条件変更に対応して貰えるか、また他の融資に借り換えをした方がよいかなどを相談してみましょう。金融庁からも金融機関に対し、迅速かつ柔軟に対応するよう要請が出ていますので、いろいろ相談に乗ってもらえるはずです。

資金繰り支援全般に関する
問い合わせ先 中小企業金融相談窓口

☎0570-783183

民間の金融機関との取引に関する
問い合わせ先 金融庁相談ダイヤル

☎0120-156811

●事業全般に広く使える

持続化給付金

売上が大きく減少し、事業の継続が厳しい中小企業や個人事業主を支援するための給付金です。支給対象となるのは、

①新型コロナウイルスの影響により、ひと月の売上が前年同月比で50%以上減少している事業者

②2019年以前から事業による事業収入(売上)を得ており、今後も事業を継続する意思がある事業者

③法人の場合は、①(資本金の額、又は出資の総額が10億円未満)。
又は、②(①の定めがない場合、常時使用する従業員の数が2,000人以下である事業者)

給付額は、中小法人等は200万円、個人事業主等は100万円が上限となります。具体的には、昨年の総売上額と「減少月の売上×12か月」との差額分が受け取れます。

申請は、持続化給付金の申請用HP(<https://jizokuka-kyufu.jp>)から電子申請で行います。(申請期間は2020年5月1日から2021年1月15日まで。)

持続化給付金事業コールセンター

☎0120-115-570



●無利子・無担保融資 新型コロナウイルス 感染症 対応の貸付

1 新型コロナウイルス 感染症対応貸付

中小事業者は、国と連携した静岡県による、この制度融資を民間金融機関の窓口を通じて利用することができ、新型コロナウイルスの影響により売上高が前年同月比で5%以上減少した事業者が対象となります。
無担保で、4,000万円まで借りられ、設備資金や運転資金、借り換えに使えます。融資期間は10年以内(据置期間は5年以内で、セーフティーネット4号、5号、危機関連保証のいずれかを活用し、個人事業主の場合は売上高が5%以上、小・中規模事業者は15%以上減少した場合は、保証料は全期間ゼロとなり、金利も3年間はゼロ(4年目以降1.9%)になります。小・中規模事業者は売上高が5%以上15%未満減少した場合は、保証料は半額、金利は1.9%となります。

県内各取扱金融機関
静岡県経済産業部商工金融課

☎054-221-2513

●1年間猶予される 納税が困難な方への 猶予制度

国税や地方税も、新型コロナウイルスの影響で事業等に係る収入に相当の減少があった場合、無担保延滞税なしで、1年間の納税の猶予が認められます。対象となるのは、2020年2月以降の任意の期間(1か月以上)において、事業等に係る収入が前年同期に比べて概ね20%以上減少し、一時に納税を行うことが困難である場合です。2020年2月1日から2021年1月31日までに納期限が到来するはぼすべての税目(証拠徴収の方法で納めるものを除く)が対象となります。

猶予を受けた場合は、納期限(申告納付期限が延長された場合は延長後の期限)までに申請が必要です。申告の際には、申請書の他に、原則、収入や現預金のわかる資料(売上帳、現金出納帳、預金通帳のコピーなど)の提出が必要です。

国税局猶予相談センター
各市(区)町村役場 納税課

☎0120-380-769

固定資産税等の 軽減措置

新型コロナウイルスの影響により事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者に対して、2021年度の償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税・都市計画税を軽減(ゼロ又は半分)する措置です。対象となるのは、2020年2月から10月までの任意の連続する3か月間の売上が、



2 「新型コロナウイルス 感染症特別貸付」

日本政策金融公庫の
担保で融資をする「新型コロナウイルス感染症特別貸付」を行っています。最近1か月の売上高が前年または前々年の同期と比較し5%以上減少した等の事業者が対象となり、信用力や担保に依らず一律の金利で、当初3年間は基準金利▲0.9%で、中小企業0.21%、国民事業0.46%となります。さらに「特別利子補給制度」により、一定の要件を満たした事業者は利子補給により、一定額まで実質無利子となります。4年目以降は基準金利になります。各公庫の借り換えにも使え、貸付期間は、設備資金は20年以内、運転資金は15年以内(据置期間は5年以内です。融資限度額(別枠)は、中小企業事業は6億円(無利子上限2億円)、国民事業(個人事業主や小規模企業者向け)は8,000万円(無利子上限4,000万円)です。

また、別枠で「新型コロナウイルス対策マル経融資」として、商工会議所や商工会等の経営指導員による経営指導を受けた小規模事業者対象者の要件は(ほぼ同じ)に対して、通常のマル経融資と別枠で1,000万円までの融資をしています。当初3年間は無利子

前年の同期間と比べて30%以上減少している者で、2021年1月31日までに、認定経営革新等支援機構等の認定を受けて、必要書類とともに市町村に申告した場合に限り適用されます。軽減額は3か月間の売上高前期比が30%以上50%未満の場合は2分の1となり、50%以上減少した場合は全額となります。詳しい手続き方法は、今後、中小企業庁のHPに掲載される予定です。

中小企業 固定資産税等の軽減相談窓口
☎0570-077322

●家賃を減額・減免した場合は 免除による 損金額の損金算入

賃貸オーナーが家賃を減額した場合、次の要件を満たした場合には、その減額・減免による損害の額は、寄付金には該当せず、税務上の損金として計上が可能です。
①賃借人等において新型コロナウイルスの影響により収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難であることが明らかであること
②家賃の減額が、賃借人等の復旧支援(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家賃の減額が、賃借人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

*本文記載の情報は2020年6月11日現在のもので、最新情報は各関係機関に直接お問合せください。

【入居者さま向け】
家賃など生活に必要な支払いを
支援する主な制度



●賃借人の回避対応

住居確保

給付金制度

賃借人が収入減や失業により、家賃の支払いが難しくなった場合、「住居確保給付金」の対象者に該当すれば、賃借人に申請の手続きをしてもらう事で、市区町村ごとに定める額を上限に、実際の家賃額を原則3か月間、最大9か月間、賃貸オーナーは自治体から直接、受け取ることができます。

給付を受けるための主な要件は、主たる生計維持者が離職・廃業から2年以内またはやむを得ない休業等により収入を得る機会が減少し、離職・廃業と同程度の状況であり、住居を失う恐れがある者であること。また、現在の世帯の預貯金合計金額が各市町村で定める額を超えていないことな

どです。申込みは、最寄りの自立相談支援機関から行います。

問 住居確保給付相談コールセンター
0120-23-5572
最寄りの自立相談支援機関

家賃支援給付金

新型コロナウイルス感染症の拡大により、テナント事業者の売上が急減した場合、固定費の中で大きな負担となっている地代・家賃の負担を下支えするための給付金です。

給付金対象者となるのは、中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者等であって、5月～12月において以下のいずれかに該当する者です。

◎いずれか1か月の売上高が前年同月比で50%以上減少
◎連続する3か月の売上高が前年同月比で30%以上減少

申請時の直近の支払家賃(月額)に基づき算出される給付額(月額)の6倍(6か月)が支給されます。個人事業主の場合は、1か月分給付の上限は50万円で、支払家賃37.5万円までの部分は2/3給付、37万円を超える部分は1/3給付となります。法人は、1か月分給付の上限は100万円で、支払家賃75万円までの部分は2/3給付、75万円を超える部分は1/3給付となります。詳細は、今後、経済産業省HPで発表されます。

1 騒音

Q 入居者間の騒音トラブルにどう対処すればよいでしょうか？

A 一方の入居者の側に立っていると誤解されないような行動をしてください。

新型コロナ禍で起こり得る隣人トラブル対応

久保原弁護士の
賃貸経営法律トラブル

Q&A



弁護士 久保原和也さん
京都大学法科大学院修了。2008年九帆堂法律事務所を開設(代表)。第一東京弁護士会所属。常議員(2011年・2014年)。日本弁護士連合会代議員(2018年)。(元)総務省年金問題第三者委員会委員(2010年から2012年)。仲裁ADR法学会員。2011年7月15日に最高裁判所で勝訴した更新料裁判の貸主更新料弁護団に所属し、首都圏での情報提供等の活動を行っている。更新料弁護団ニュース編集担当。

「隣の201号室の入居者からクレームがあったため騒音を改善してほしい」などと、その隣の入居者に伝えに行くのはお勧めできません。クレームを代弁することで、オーナーが隣の人を味方しているとの印象を与え、反感を買うことがあるからです。また、仮に隠したとしても注意の仕方によっては、誰がクレームをしたか分かってしまい、それによってトラブルが拡大するおそれもあります。

●一時的に資金が必要な方に 緊急小口資金

新型コロナウイルスの影響を受け、休業等により収入の減少があり、緊急かつ一時的な生計維持のための貸付を必要とする世帯が対象です。学校等の休業、個人事業主等の特例の場合は20万円以内、その他の場合は10万円以内です。無利子、保証人不要で、1年以内は据え置きでき、返済期限は2年以内です。申込みは、区町村社会福祉協議会または労働金庫、一部の日本郵便株式会社でできます。

問 個人向け緊急小口資金 総合支援資金相談センター
0120-46-1999
お住まいの市区町村社会福祉協議会

●生活の立て直しが必要な方に 総合支援資金 (特例貸付)

新型コロナウイルスの影響を受け、収入減や失業等により生活に困窮し、日常生活の維持が困難となっている世帯が対象です。2人以上の世帯で月20万円、単身世帯では月15万円を上限とし、原則3か月以内の貸付を受けられます。無利子、保証人不要で、1年以内は据え置きができ、返済期限は10年以内です。原則、自立相談支援事業等による継続的な支援を受けることが要件となります。今回の特例措置では、返済開始時に、なお所得の減少が続く住民税非課税世帯の返済を免除することができるとされています。

申込みは、お住まいの市区町村社会福祉協議会で行います。

国民年金保険料の 免除・猶予制度

2020年2月以降に新型コロナウイルスの影響で収入が減少し、かつ2020年2月以降の所得等の状況から見て、当年中の所得の見込みが、現行の国民年金保険料の免除等に該当する水準になることが見込まれる人は「臨時の特例免除制度」を受けることができます。申請書は必要な添付書類とともに、住民登録をしている市(区)役所・町村役場または年金事務所に郵送します(直接持参も可)。

問 ねんきん加入者ダイヤル
0570-003-004
〈予約相談〉0570-05-4890

公共料金等の 支払い期日の猶予

休業および失業等で、公共料金などの支払いが困難になっている人は、電気・ガスに関しては、最長3か月の繰り延べができます。猶予の対象は、社会福祉協議会の「緊急小口資金」「総合支援資金」を受けている、または受けようとしている人、または新型コロナウイルスの影響により、一時的に支払いが困難であると認められた場合となります。猶予を受けた場合は、各契約会社にて「特例措置適用の申し出」をします。電話代なども各社、猶予の制度がありますので、お客様センターや料金センタールにお問い合わせてください。

※本文記載の情報は2020年6月11日現在のものです。最新情報は各関係機関に直接お問合せください。



管理会社に「騒音に困っている入居者がいるため気を付けてほしい」という内容のチラシを掲示板に貼ってもらったり、各部屋にポスティングしてもらったり、誰が被害を訴えているか分からない方法で騒音の自粛を求めることが初動として適切な場合が多いと思います。

オーナーとしては入居環境を良くすることは大切ですが、良かれと思いつ紛争に介入するとかえって紛争を拡大する場合もあると改めて確認いただき、注意した行動を心がけてください。

2 ごみ出し等

Q 何度言っても違反行為を繰り返す入居者に、退去してもらうことはできないですか？

A 退去を求める「正当事由」の証明が必要です。違反行為を記録しておきましょう。

借主が家にいる時間が増えたために、家庭ごみが通常よりもかなり多くなっています。こうした大量のごみが、ごみ出しの時間や曜日を守らないために路上にずっと放置されていると、近隣住民に多大な迷惑となります。

す。また、隠れてペットを飼っているなど、これまでは目立っていなかった入居者のルール違反が、外出自粛をきっかけに判明する場合もあります。このような入居者のルール違反があった場合、退去してもらうことは可能なのでしょうか。

日本では、借主が居住場所を保持する権利が強力に保護されており、契約上の義務を何か1つ守らないというだけで、簡単に契約を解除して立ち退きを求められるわけではありません。退去してくれと言えはどの「正当事由」があると証明してはじめて立ち退きを求めることができます。「正当事由」は簡単に言えば、「今のままだと余りにもオーナーが可哀そうであり、また入居者に退去を求めても酷ではない」と言えるような事情のことです。「正当事由」は諸事情を総合的に考慮して判断されますが、ごみの放置や騒音などの場合、相当悪質でないと「正当事由」が認められないのが実情です。

訴訟をしてでも退去を求めたいというような場合には、義務違反の期間の長さ、違反の程度、違反を是正するよう求めた際の対応の誠実さなどに関わる事情を、逐次ノート等に記録するほか、ペットの無断飼育などの現場写真を撮影して証拠化しておくことをお勧め致します。

まず何から始める？ 簡単エクササイズ

外出自粛で運動不足に注意！とは言われても何から始めればいいのか？

外出自粛が求められたり、何かと身体活動の機会が少なくなってしまうのでは？ ついつい出不精で、運動不足グセがついてしまった方も多いように思います。

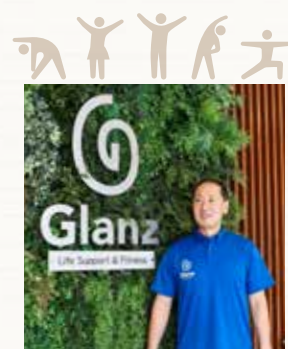
感染予防は重要ですが運動不足で高血圧や糖尿病など持病の悪化や筋力低下も心配ですね。

そこでリビングでもできる簡単なエクササイズをご紹介します。

一つ目は、誰でも今日からできる「深呼吸」です。自宅でテレビを見ながらソファでリラックスしているときの姿勢が長く続くことは身体機能面からみるとあまりよくない状態です。胸郭（胸）の位置が下がり猫背スタイルになっているこの姿勢。実は知らない間に呼吸がとて浅くなっています。浅い呼吸は大切な酸素を十分に取り入れることのできない酸素不足の状態に陥っています。酸素不足とは、つまり疲れやすい状態。疲れや

すければ運動もしたくなりやすくなります。まずは姿勢と呼吸を整えることから始めてみましょう。

椅子に浅く腰掛けて背もたれには寄りかからない。いつもより少し頭と胸の位置を上げます。頭のてっぺんから糸でつられているイメージです。肩の力を抜き深呼吸をするだけです。鼻から大きく吸って口から少し長い時間をかけて吐き出します。肺は自分の意思でコントロールできる唯一の内臓です。深いゆっくりとした呼吸を意識して、これを5回〜10回繰り返します。たったこれだけです。が、たつぷりの酸素が身体を巡るような感覚が得られます。試しに背中を丸めた悪い姿勢で深呼吸をしようとしてみてください。浅く息苦しい呼吸しかできませんね。姿勢と呼吸は密接な関係にあります。運動不足で姿勢が悪くなりがちです。正しい姿勢で深呼吸を行う！ここから始めてみましょう。



監修…宮田 康範さん（グランツトレーナー）
健康運動指導士

65歳からのフィットネスコースも充実（介護保険適用）
月々2,044円より。看護師・理学療法士常駐の安心・安全の体制で運動を行っている。

問 グランツ 静岡市駿河区敷地1丁目18-28
お問い合わせ▽グランツフィットネス 054-260-7235
▽介護予防デイ・グランツ 054-260-7206



正しい姿勢と深呼吸ができれば次は、少し動いてみましょう。



膝の上げ下げと腕振りを繰り返す。
余裕があれば膝を高く上げ肘を後方へ引くように大きく動かす。
はじめは短い時間から始めて10分を目標に。

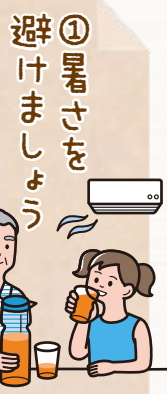
②チエアウオーキング

背すじをのびた姿勢を維持しながら座ったままでウオーキング！
暑い日や雨の日は外でのウオーキングがしづらくなります。そんなときはお家でチエアウオーキングをやってみましょう。
余裕があれば立った状態で、その場足踏みにも挑戦してみてください。

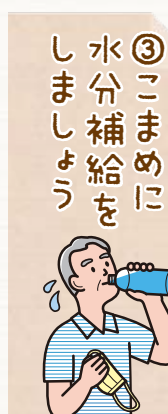
「新しい生活様式」における 熱中症予防行動とは

夏を迎え、熱中症に例年以上に注意が必要です。

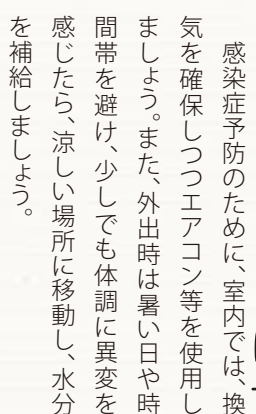
今夏は、自粛生活の影響で思っている以上に体が暑さに慣れていないかもしれません。
「新しい生活様式」における熱中症予防のポイントを5つ紹介します。



①暑さを避けましょう
た、マスクを着用している場合には、強い負荷の作業や運動は避け、適宜マスクをはずして休憩しましょう。



③こまめに水分補給をしましょう
マスクをしていると、水分補給を忘れがちです。のどが渇いたと感じる前に、こまめに水分補給をしましょう。また、運動など多くの汗をかいたときは塩分も補給しましょう。



②適宜マスクを
はずしましょう
屋外で人と十分な距離（少なくとも2m以上）が確保できる場合には、マスクをはずすようにしましょう。



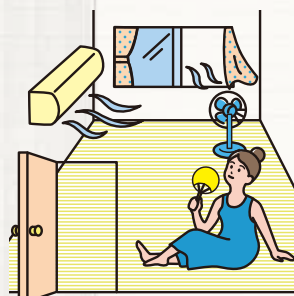
④健康管理を
しましょう
日頃の健康チェックは、新型コロナウイルス感染症だけでなく、熱中症を予防する上でも有効です。体調が悪いと感じた時は、無理せず自宅で静養しましょう。



⑤暑さに備えた
体作りをしましょう
自粛生活により、例年以上に体が暑さに慣れていないことが考えられます。適度な運動を心掛け、身体を暑さに慣らしましょう。
以上の5つに気をつけて、暑い夏を乗り越えましょう。



監修…静岡県健康福祉部健康増進課
当課では熱中症予防だけでなく、県民の健康寿命の延伸のために、食育や歯科保健、受動喫煙防止対策等を推進しています。
問 054-221-2779
静岡県受動喫煙防止対策コールセンター 054-252-0007



～クールビズの「室温28度」は エアコンの設定温度ではありません～

昨年度、熱中症が原因で救急搬送された方のうち、約4割の方が御自宅から搬送されています。

環境省は、平成17年から地球温暖化対策のため、冷房時の室温を28℃で快適に過ごせる軽装や取組を促すライフスタイル「クールビズ」を推進していますが、この「28℃」は、あくまで目安の数値であり、また、エアコンの設定温度を28℃にした場合に必ずしもその温度になるわけではありません。

特に今夏は、感染症予防のためにエアコンの使用中でも換気が必要となります。こまめな温度設定で、熱中症を避けましょう。