



電力自由化！家主にとっての影響は！？

2016年4月に、法律の改正により家庭などに向けた**電力小売りが全面自由化**されます。

賃貸物件においても賃借人・入居者が自由に電力会社を選べることとなります。今回は賃貸経営上、現時点で想定される対応等について、弊社加盟団体である（公社）日本賃貸住宅管理協会および協会顧問弁護士の見解をご紹介します。

① 賃借人への変更制限の可否について

正当な理由なく、賃貸人の希望で電力会社を変えない旨を賃貸借契約の特約等で縛ることはできないと考えられます。

賃借人が電力会社との間で個別に電気供給契約を締結している場合は、賃貸人が賃借人と電力会社との間の契約を拘束できる合理的理由はなく、制限することはできないと考えられます。

これに対し、賃貸人（オーナー）が1棟丸ごと電力会社との間で電気供給契約を締結し、賃貸人が各賃借人に対して電気使用料を請求している場合には、賃借人は賃貸人に対して電力会社を変更するよう請求することはできないと考えられます。

② 通知の義務付けについて

仮に電力会社を変更した場合、管理者に通知することを賃貸借契約書に盛り込むことは可能です。

入居者不在時に漏電の可能性が疑われる場合、管理者において速やかに対応するために、電力会社を知っておくことに合理性がありますので、当該通知義務を賃貸借契約書に入れておくことは可能です（弊社においても現在、電力自由化に対応した賃貸契約書の改定作業を進めております）。

③ スマートメーターの原状回復について

スマートメーターは将来的に全戸に設置することになっており、東京電力は管内の既存メーターを平成32年度までに全て置き換えるとしています。スマートメーターについては、これを設置した電力会社の所有物であって、オーナーの所有物ではないことや、一度設置された場合、電力会社を変更しても設置し直す必要がないことから、原状回復義務は生じません。

《公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会メールマガジンより引用》

スマートメーターではメーター内にブレーカー機能が内蔵されます。負荷電流による停電時には10秒程度で自動復帰し通電が開始されます。また、短時間に複数回連続して遮断動作が発生した場合には、自動復帰を行わず停電状態が継続するため連絡が必要です。

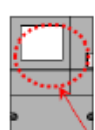
従来メーター



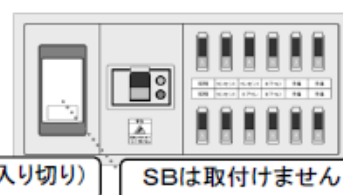
分電盤



スマートメーター



分電盤



※SB＝サービスブレーカー

本店営業部 畠山・東山

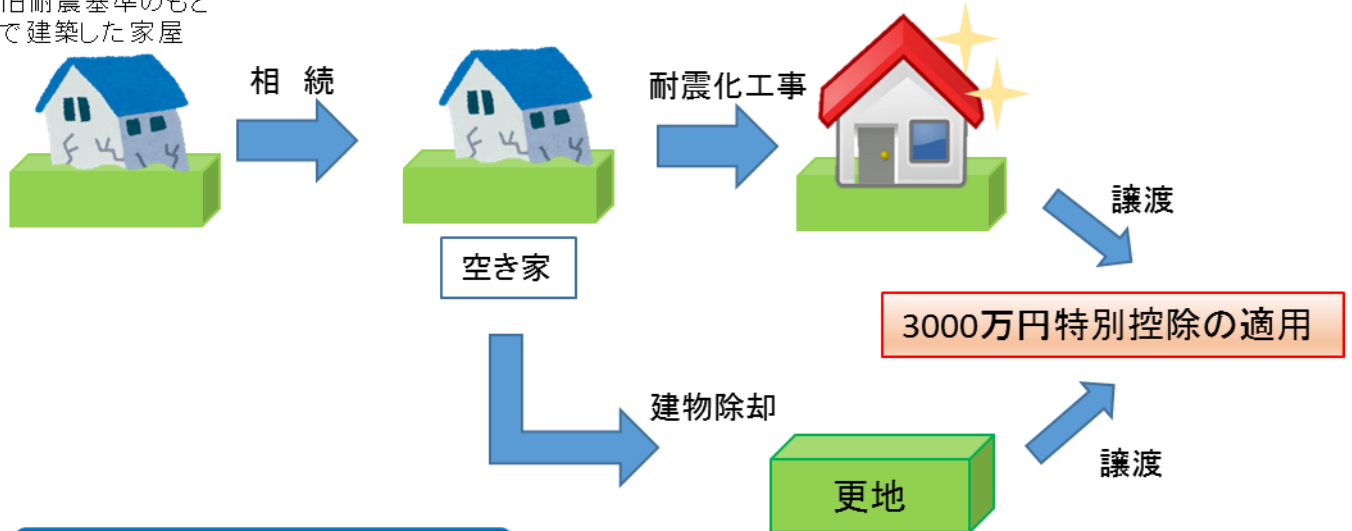
空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

平成 28 年度税制改正大綱において、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその敷地の用に供されていた土地等を、相続により取得をした個人が譲渡をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用することができる規定が新たに創設されました。

平成 25 年の空き家率は約 820 万戸と、総住宅数の 13.5%にも達しています。築年数の経過した空き家は倒壊の危険、また管理が不十分なことで治安悪化の原因や、犯罪や少年非行の現場となることも懸念されています。

2013～2015 年の既相続分でも使え、非課税で売却できるかも。

S56年6月以前に
旧耐震基準のもと
で建築した家屋



空き家3000万円控除の条件

- ☐ 1人暮らしの被相続人の自宅
- ☐ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物はダメ！）
- ☐ 相続～除却、譲渡のときまで事業用、貸付用、居住用に転用していない
- ☐ 平成25年1月2日以後の相続で相続開始後3年目の年末までに売却
- ☐ 平成28年4月1～平成31年12月31日までの間に売却

Point !

- ・ 取得費加算特例（相続税を払った土地を売却すると譲渡税が安くなる）とは選択適用

居住用3000万円控除 ⇒ 引っ越しから3年目の年末まで

取得費加算特例 ⇒ 相続から3年10ヶ月

空き家実家売却3000万円控除 ⇒ 相続から3年目の年末まで

- ・ 子自宅敷地の隣接敷地でもOK⇒一緒に売却すれば
子、自らの居住用3000万円控除とで合計6000万円の控除！

企画室 青木



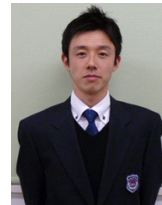
企画室
青木 裕子

家族：娘・息子
桜の咲く時期はなぜか
気になります。
今年もお花見をしないうち
に花が散ってしまいそうで
す。



本店営業部
畠山 恵子

出身：幸区
趣味：ドライブ、旅行
特技：人の髪をカットする
ひと言：川崎住んで後悔
なし



本店営業部
東山 智宏

出身：川崎区
資格：宅建、FP2 級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング
技能試験合格者
趣味：水泳