会はなかなか無いので、賃貸住宅に住まう若者たちの生活パターンや要望を正確に知るのは簡単ではありません。そこで登場する強い見方が、不動産会社の賃貸仲介営業マンです。彼らは日々、お客様のお部屋探しのお手伝いしをして、たくさんの物件を実際にご案内し、その物件へのお客様の感想を直接聞く立場です。大家さんの物件のご近所に出来た新築物件や人気のライバル物件も直接見ることが出来ますし、最新の設備なども自分たちの目で見てお客様に説明しているので詳しく知っています。大家さん自身がご自分で調べ、新築物件や人気物件を実際に見に行くのはとてもハードルが高いと思いますが、彼らに聞くことが出来ればとても参考になるはずです。

最近の入居者さんが望むものとは？

最近の賃貸住宅に住まわれる入居者さんのニーズについて、具体的に考えてみましょう。まず、ここ 10 年で大きく変わったのは、箪笥（たんす）やチェストなどのいわゆる「箱モノ家具」の事情です。家具業界では、箱モノが売れない商品の代表格になって久しいそうです。昔は新婚さんと言えば必ず婚礼箪笥を持って来られるので、「天井の梁に箪笥がぶつかって入らないので申し込みキャンセル」などという事もありました。今では大きな収納家具を持っている入居者はかなり減り、その代わりにお部屋に作り付けのクローゼットや収納がある部屋を望むお客様が多くなりました。
収納が豊富にあるかどうかが、今のお部屋選びの重要なポイントになっているのなら、賃貸住宅を作る時も当然収納を意識したプランニングをするべきですね。限られた面積の中で、部屋だけでなく玄関や水回り設備のところにまで、便利な収納を確保することが重要になりました。

もう一つ、入居者さんの最近のニーズについて解説しましょう。それは「洗濯物の室内干し問題」です。一人暮らしの人はもちろんですが、ファミリーでも共働きの家族が増えたため、洗濯物を室内に干す人がかなり多くなってます。室内干し用の洗剤も進化して生乾きの臭いもかなり防げるようになった事や、花粉症の人が昔に比べて増えた事も、室内干し派の急増の原因になっています。新築のプランニングの時には、室内干しが出来る場所や設備を考えてあげないと、入居者さんはカーテンレールや鴨居に洗濯物を掛けることになってしまいます。カーテンレールもグラグラしてしまいますし、近くを通るたびに洗濯物が床に落ちたりしそうです。見た目も雑然としてしまい、居心地が良くなさそうですよね。
今では室内物干しが安価で売られていますので、新築の時にプランニングに組み込む事が出来れば、若い入居者さんのニーズに対応出来て、他の新築との差別化になりそうですね。

２つの具体例を挙げましたが、この他にも入居者さんのニーズは刻々と変化しています。地域によっても違うでしょうし、間取りタイプによってもターゲット層が変わるので、ニーズは異なるでしょう。せっかく新築されるのであれば、不動産会社の賃貸仲介営業マンや管理担当（私たちのことです！）と一緒に、最近の入居者ニーズについて考えて、出来そうなものは是非プランニングに取り入れてみて下さい。大家さんと営業マンや管理担当の「理想の物件」に近づけることが出来れば、お客様も長く暮らしたいと思うに違いありません。

賃貸経営 ちょっと一言

ふるさと納税で 熊本に災害支援できます

ふるさと納税とは地方自治体への寄付金制度です。応援したい地域へ寄付をすることで、お米やお肉などの特産物がお礼品として貰えます。お礼品を通じてあらたな地域の魅力を知ることができます。寄付した金額はその年の所得税と、翌年度の個人住民税より控除されますので、節税策としても有効です。複数の地域に寄付して、いろいろなお礼品を貰うことも可能です。

このふるさと納税に「災害支援」という制度があります。この制度を活用して、一連の地震で大きな被害を受けている熊本に寄付をすることができます。通常の「ふるさと納税」のようなお礼の品は届きませんが、熊本の自治体に寄付金が届きますし、ご自身の所得税・住民税の節税にもつながります。いま、熊本の自治体が大変な状況になっている事も考えられるので、直接に寄付するのではなく、代理で受け付ける自治体が多く手を挙げています。

集められたふるさと納税は、その「代理受付自治体」から被災自治体の熊本に送られます。「代理受付自治体」は、「ふるさとチョイス」というサイトで確認できます。
http://www.furusato-tax.jp/alert_list.html

賃貸Q＆A

Q． 家賃を 6 ヶ月滞納している借主が連絡がとれません。夜逃げしているように感じられますが、中に入って荷物を処分しても大丈夫でしょうか。

Ａ． 無断で中に入るのは住居侵入の罪になります。荷物を処分するのはもっての外です。まず中の様子を確かめなければなりません。中で異常な事態になっているかもしれませんので、警察官や第三者に立ち会いを頼んで、合い鍵で入ります。

もし予想通りの夜逃げなら、内容証明等で契約解除を宣言して、明け渡し訴訟を行い、執行文付与の判決をとって強制執行します。費用も時間もかかりますが、リスクゼロの方法はこれしかありません。

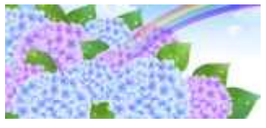
Q． 夜逃げされた部屋を片付けるには「明け渡し訴訟」しかない、という答えですが、それでは時間と費用がかかり過ぎて現実的ではないと思います。もっと短時間に解決できる方法はないのですか。

Ａ． リスクゼロで行うには、その方法しかありません。以前に現場で使われた手口で、連帯保証人に契約解除してもらい、保証人の責任で荷物を片付けてもらう、という方法があります。

この場合、連帯保証人に契約を解除する権利があるか、が争点になります。少なくとも賃貸借契約書に、それを可能にする条項が入っていなかったら話になりません。その時点でこの案は「おわり」です。
仮に入っていたとしても、その条項が有効か無効かは後で争われる可能性はあります。行方不明になっている借主が現れて、「自分は解約した覚えはない」と主張したときです。次に、連帯保証人に借主の荷物を片付けてしまう権利があるか、となると甚だ疑問です。保証人は黙っていたら自分の債務が膨らむだけですから、自分の身を守るために部屋を明け渡した、と主張することになりますが、それが認められるかは難しいと思います。この方法は、後で損害賠償で訴えられるリスクを承知の上で(その可能性は大きくないですが)採用するしかないので、お勧めできないのです。

オーナーのための 賃貸管理講座

「借主さんの安否確認」



賃貸管理で一番に不安な作業が、「安否確認」です。ご依頼は親御様や勤務先からきますが、「部屋を確認してほしい」と言われると緊張が走ります。まず「鍵を開ける正当性」が問題になります。賃貸物件は貸している以上は他人の権利が存在する部屋ですので、正当な理由がなく入室すると住居侵入罪になります。そのリスクがあるのに入室する理由は「室内で倒れている可能性があるから」です。放っておいてオーナー様の物件を“事故物件”にしてしまう訳にはいきません。でも結果は、「不在だった」とか「寝ていた」という事態が９割以上で、実際に倒れていたケースは１割以下です。結構な確率で問題の無い部屋の鍵を開けているのですが、今まで刑事事件として訴えられた事は一度もありません。トラブル防止の為には、必ず警察官に同行を依頼しています。賃貸管理の緊急時には素早い判断と適切な対応が求められることが起こりますので、いつも現実にある事を想定して「心の準備」をしています。

賃貸オーナーのための 税金の基礎講座

第一回「更地の固定資産税を賢く節税する方法」

今月から、賃貸経営に必要な税金の基本知識を毎月のシリーズでお届けいたします。第一回目は「更地の固定資産税の節税」がテーマです。

「固定資産税」はよく聞いたことのある税金の１つではないでしょうか。しかし、その計算方法や節税方法について詳しくご存知の方は少ないかもしれません。４月に入ると固定資産税の課税明細書が届くと思います。「高いなあ」という声が聞こえてきそうですね・・・。

今回は更地をお持ちの方にお届けする節税方法です。固定資産税には住宅用地の軽減というものがあります。これは、住宅用地のうち住宅１戸につき 200 平米までの部分を「小規模住宅用地」といい、課税標準額が評価額の６分の１となる制度です。

例えば、住宅の建っていない 200 平米までの土地で、固定資産税が仮に６０万円であった場合、そこに住宅を建てると住宅用地の軽減が適用され、固定資産税は１０万円となります。（200 平米を超える部分がある場合は住宅用地として課税標準額が評価額の３分の１となります。）また、現在の住まいとは別に、先代から受け継いできた土地などがあり、更地の状態で何も利用されていないといったケースもあると思います。このようなときは、固定資産税の「一定の用途に使用される土地については非課税」という規定を利用する方法もあります。

例えば、幼稚園や保育園などの園児の遊び場として無償で貸与することにより、非課税にするといった方法や市などの公共施設のために使用してもらう方法などがあります。しばらくの間、利用する予定がない土地であれば、そうすることによって社会貢献にもなりますし、また園児が楽しく遊ぶ姿も見られます。その上、高い固定資産税が非課税になります。　第三セクターが 2006 年に大阪ドームをオリックスに売却しました。そして、オリックスが大阪市に寄付したことが話題になりましたが、これは固定資産税と法人税をうまく活用した事例です。最後に固定資産税と不動産取得税の違いについて質問がよくありますので、まとめてみました。

	固定資産税	不動産取得税
誰が払うのか？（納税義務者）	１月１日現在の登記簿上の所有者	不動産の取得者
どこに払うのか？（課税団体）	市町村 東京都２３区は都税事務所	都道府県
どんなときに払うのか？	土地や建物が１月１日現在に存在するかぎり、毎年。	土地や建物の所有権が移転したとき
何に課税されるのか？（課税物件）	１月１日現在に存在している土地や建物	土地や建物を取得する行為
税率は？	土地建物の課税標準の 100 分の 1.4	土地建物の課税標準の 100 分の 3

いかがでしたか。
難しい言葉が多いですが、税金との付き合い方が事業の成功のカギになると思います。次回も「知っているようで詳しくは知らない税金の基本講座」をお届けいたします。楽しみにお待ち下さい。

賃貸経営で満室を維持するための
アパートマンション館株式会社

賃貸経営ニュース

6月

■ 発行日； 2016.6.1　第 4 巻 10 号（通算 46 号）
■ 発行所； アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手２丁目 2-7　http://www.apa-to.co.jp/
■ 発行人； 宮内　広明　TEL 0297-72-1181

今月のトピックス　●空室対策実践塾　「空室時代に新築を建てるときの工夫とは」
●Ｑ＆Ａ　「家賃滞納と夜逃げ」　●税金基礎講座　「更地の固定資産税を節税する方法」

空室対策実践塾

「大空室時代に新築を建てるときの工夫とは」

少し古いのですが、平成 20 年の調査によると、全国の賃貸住宅の空室率が 19.0%となっています。賃貸住宅の 5 件に 1 件は空室という事になりますが、現在はもっと深刻になっているでしょう。しかし一方で、新築の賃貸住宅は増え続けていて、その理由のトップが「相続税対策」です。今までに十分な対策をされていた大家さんや、これまで心配の無かった大家さんまでも、相続税の増税の影響で、新たな対策を考えなければならなくなりました。

日本の賃貸住宅が大空室時代に突入している事を十分理解された上で、それでも土地を売却することは出来ないので、賃貸住宅の建築で相続税を下げる、という手段を使う必要がある、と仰る方が多いのです。このような日本の制度にも問題が有りますが、文句を言っていても相続税は平等にかかってきます。その対策として建てる必要があるのなら、空室時代を前提にして、「長期的に借主に支持される賃貸住宅」を考えた方が得策というものですね。

さて、この厳しい時代に賃貸住宅を新築しなければならなくなったら、何に気を付けていけば良いのでしょう。業界歴の長い不動産屋さんでも、親の代から賃貸経営をされてるベテラン大家さんでも、今のような厳しい環境で新たな賃貸経営をスタートさせるのは初めての経験ですし、賃貸経営は投資額が大きいので、環境が目まぐるしく変化する時代には、過去の経験だけに頼って始めてしまうと大怪我をする可能性があります。まずは、スタートを切る前の計画段階が肝心です。

お客様のニーズを知っているのは誰か？

今の賃貸経営はもはや「不労所得」では無く、厳しい競争を勝ち抜いて顧客に選ばれなければならない「サービス業」に変化しました。賃貸経営にとっての顧客とは、そのお部屋を気に入ってくれて、毎月家賃を支払ってくれる入居者さんです。たくさんの物件の中から選んでもらうためには、彼らのニーズをしっかり把握して、ここに住みたいと思ってもらえる賃貸住宅を作らなければなりません。そのとき、過去から現在にかけて多くの賃貸住宅を供給しているハウスメーカーさんが、入居者のニーズを一番知っていると思うかもしれませんが、実はそうとも限りません。

お部屋探しのお客様のニーズは時代とともに変化しています。賃貸住宅に住まわれる入居者さんは 20 代から 30 代が主な層になりますので、平均的な大家さんのご年齢からは当然ながら離れて行きます。大家さんが、賃貸に住んでいる若者たちと交流して、住まいや暮らしに関する意見を聞く機