

賃貸経営ニュース

10月

■発行日 ; 2017.10.10 第6巻2号(通算62号)
 ■発行所 ; アpartment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 ●税金基礎講座「土地を売るのも有効活用？」 ●賃貸経営塾「DIY賃貸借を理解しておきましょう」 ●賃貸Q&A「生き物に対する苦情の対処法」



大家さんのための

税金基礎講座

土地を売って資産を購入するのも有効活用!?

平成27年の相続税の増税以来、大手ハウスメーカーや金融機関が地主さんをターゲットに「土地の有効利用と相続税軽減を目的としてのアパート建築」を強く勧めています。確かに、アパート建築によって相

続税が安くなるのは間違いはありませんね。仮にある地主さんが、評価額1億円の土地(A)に1億円を投じて、全額を借り入れてアパートを建てる、という事例で計算してみましょう。

土地(A)	100,000,000
土地(その他)	200,000,000
アパート	0
預貯金	50,000,000
その他財産	50,000,000
合計	400,000,000
借入金	0
差引純財産	400,000,000



土地(A)	82,000,000
土地(その他)	200,000,000
アパート	30,000,000
預貯金	50,000,000
その他財産	50,000,000
合計	412,000,000
借入金	△100,000,000
差引純財産	312,000,000

貸家建付地の評価減
 1億円の建物の概算評価額
 当初借入額

上記は概算ですが、土地(A)は貸家建付地の評価減で評価額は下がり、建物の評価額は建築価額の30%程度になります。計算では8,800万円の評価減となります。

しかし一方で、「空室が出たら、家賃が下がったら、金利が上がったら・・・」さらに「借金を残された子供たちは大丈夫だろうか・・・?」という不安も残るでしょう。全国で空室が20%以上もあると言われていた時代ですから、ほとんどの地主さんが持つ大きな心配ごとです。そのせいか、

最近では「高齢者住宅やデイサービス型など」の特殊な建築計画の提案が増えてきました。

一方で、所有している土地に事業用の建物を建てるのではなく、土地を売ったお金で価値の高いものを購入する、という活用方法もあります。たとえば土地(A)を売却して、その資金で駅近の、大きく価値の下がらない区分所有(分譲)マンションを、仮に3戸を購入するという想定で、次ページで計算してみました。

土地 (A)	売却
土地(その他)	200,000,000
区分所有①	0
区分所有②	0
区分所有③	0
預貯金	50,000,000
売却代金(手取)	100,000,000
その他財産	50,000,000
合計	400,000,000
借入金	0
差引純財産	400,000,000



土地 (A)	売却
土地(その他)	200,000,000
区分所有①	8,000,000
区分所有②	8,000,000
区分所有③	8,000,000
預貯金	50,000,000
売却代金(手取)	10,000,000
その他財産	50,000,000
合計	334,000,000
借入金	0
差引純財産	334,000,000

3千万円で
購入した
区分所有
の評価減

区分所有
購入後の残額

借入はしない

(注) 数値は私(税理士)の私見です。土地は1億2千万円で売れた(手取、約1億円)と仮定しました。

区分所有マンションの土地の評価額は「小規模宅地等の評価の特例：200㎡迄50%減額」によって更に安くできる可能性があります。相続税を下げる効果は小さくありません。なにより、借金をしないのですから空室が出て家賃が下がっても、また金利が上がっても資金繰りの心配はありません。また相続財産の分配の際も、アパート建築では建物と敷地は分割できませんが、区分所有マンションであれば上手に分ける

こともできますし、場合によっては売却することも容易です。

このような、土地を売ったお金で価値の高いものを購入するのも、また「土地の有効利用」のひとつです。もちろん、購入後に大きく値が下がるような物件を選んでは大変ですが・・・所有している土地に事業用の建物を建てるだけが、唯一の土地の有効利用ではない、というお話しです。

税理士・谷口賢吉



「DIY 型賃貸借」という言葉を聞いたことはありますか? DIY とは「専門業者ではない人が行う自作や修繕のこと」で英語の Do It yourself の略語です。DIY と聞くとお父さんがお休みの日に犬小屋を作るという日曜大工を想像するかもしれませんが、実はこの言葉、これからの賃貸業界では違う意味を持つこととなります。なぜかと言うと、国土交通省が今年の平成 28 年 4 月に「DIY 型賃貸借に関する契約書式例」と、DIY 型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY 型賃貸借のすすめ」を作成して公表したので、賃貸業界にも徐々に浸透すると予想されるからです。

国土交通省の唱える DIY 型賃貸借の定義は、「賃貸住宅において借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸

借契約やその物件のこと」となっています。更に、改修工事の費用を負担するのは「誰かを問わない」とされていますので、入居者さんが費用を負担して工事することも想定されています。つまり、古くなった物件でも、大家さんが費用をかけないで DIY して貸し出すことが可能です。しかも「自分たちの希望が反映された住宅に住みたい」というお客様が一定割合は増えていくことがアンケート結果で想定されていますので、需要も見込めそうなのです。

国土交通省が DIY 型賃貸借を進める背景の1つに、全国で空き家問題が深刻になってきたことが挙げられます。空き家が「親族間の問題などで売るに売れない、でもリフォームに費用はかけられない」という理由で放置されている現状を解決するために

作られました。

実際に、私たち不動産会社にも「誰も住まなくなった実家を貸したい」というご相談は増えてきていますが、大きな一戸建てを貸すために、今の一般的な賃貸住宅のレベルまでリフォームしようとする

と、壁紙を張り替え、修繕が必要な部分の床張り替えや設備交換など、大抵は見積もり金額が100万円を軽く超えてしまいます。この見積もり金額にビックリされてしまいます。人に家を貸すのに「そんなにお金がかかるとは想定外」のため、そこでご親族同士の話し合いが始まってしまい、なかなか「リフォームして貸す」という結論が出ないことは実際良くあることです。

そういう現状を踏まえ「DIYにかかる工事費を住む人にも負担してもらえようにし、その代わり家賃を安くして貸す。」というためのルール作りをしようということで、国土交通省がDIY型賃貸借のガイドブックや契約書式例を作成したのです。

ここまで読まれると「これは古くなった一戸建ての空き家で困っている所有者のための制度」と思うかもしれませんが、実は既存の賃貸物件でも大いに活用出来る可能性に満ちています。

しかし現実には、これらが作成されてから1年以上経ちますが、実際の不動産賃貸の現場ではあまり利用されていません。

なぜだと思われませんか？

いくつかの理由が考えられます。

DIY賃貸には知識も必要！？

一つ目は、募集の問題です。大手ポータルサイトのsuumoが、募集サイトの項目に「DIY可能」というチェックボックスを作ったことで、少しずつDIY可能物件の登録件数は増えているものの、まだ一般に浸透しているとは言えず、もう少し時間がかかりそうです。

二つ目は、大家さんや管理を依頼している不動産業者の知識が不足していることです。この制度を利用するには、DIYの内容や明渡し時の原状回復の問題といった細か



なルールを、貸主と借主が正確に認識して合意しておく必要があります。そうでなければトラブルばかりが増えてしまいます。そうならないために国交省の制度では、借主が希望するDIYの内容を貸主に示して、それを貸主が承諾して合意書を取り交わす方式を取ることになっています。

工事の知識も必要になります。入居希望者からDIY工事の申請があったとして、それが簡単な工事なら良いですが、棚を取り付ける場合は「重さに耐えられるか」とか、大家さんや不動産会社に建築や工事の知識がないと、承諾して良いものかどうか悩んでしまう、という点があります。また、シックハウスや防火の観点など、賃貸住宅には守るべき決まりが有り、それに違反しない工事かどうかの判断も大切です。それらの知識に自信がない不動産会社に管理を任せていると「DIY型賃貸は難しいからやめておこう」となってしまうのです。この課題については、本誌の中で今後もレポートさせていただく予定です。

国が進めているDIY型賃貸借ですし、古い物件でも費用をかけずに貸し出せるアイデアですから、うまく運用すれば空室対策にもなりそうです。芸能人が住居をDIYする番組も人気を博しています。DIYのための道具や材

料を売っているお店にも、昔と違って若い女性が多く訪れていると聞きます。書店にもDIY関連の本がたくさん並んでいます。賃貸住宅に住む若い層はそうやって色々なところから情報を得ていますので、潜在的なニーズは高まっています。私たちと一緒に、今後のDIY型賃貸借の動きに注目していかなければチャンスを逃してしまうのではないのでしょうか。

そうならないための準備として、国土交通省のホームページのDIY型賃貸借の活用のためのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」をご覧ください。いかがでしょうか。国のお仕事にしては、写真が豊富でおしゃれなガイドブックになっていて、初めて読む人にも分かりやすいと思います。





今回は入居者さんからの苦情や相談の中から、「生き物」に関する対応を取り上げます。いただく苦情や相談を大きく分けると、「人が起因するもの」と「物が起因するもの」の2つになりますが、人が悪いのか物が悪いのかの他に、虫や動物等の「生き物が起因する」こともあるのです。

人が原因なら、問題を起こした人に改善を求め、物が原因なら修理や交換をするのが定番の対処法なのですが、「生き物」の場合は、話が全く通じませんし、物のように固定されていないので対応が難しいです。

人が原因なら、問題を起こした人に改善を求め、物が原因なら修理や交換をするのが定番の対処法なのですが、「生き物」の場合は、話が全く通じませんし、物のように固定されていないので対応が難しいです。

まず、室内におけるゴキブリ、ダニ等の苦情に関しては原則として入居者さんに対応いただきます。しかし大量に発生する場合や、対処したのに改善されない場合には、入居者さんだけに任せていると、物件に対する不満から退去へ繋がる可能性がありますので、専門業者に依頼するなど、管理・大家さん側での対応が必要となります。

居室内ではなく、舞台が共用部分の場合は、最初から管理会社の出番となります。私の経験で多いのは「ハチの巣」や「鳥の巣」に対する対応依頼です。最も危険なのは「ハチの巣」に関する対応で、「入居者さんでお願いします」と伝えて刺されてしまった場合には、大変な迷惑が掛かりますので、管理会社や大家さん側で対処すべき事項です。

「ハチの巣」で多いのはアシナガバチなのですが、私は「マグナムジェット」という飛距離10mのスプレー式殺虫剤を常備して対処しています。コツを掴めばハチの殲滅から巣の撤去・清掃まで10分も掛からず完了できるのですが、高所やスズメバチ等の危険作業に関しては専門業者に対応してもらっています。なお、スズメバチに関しては行政が費用負担等支



援している場合もありますのでご確認ください。ハチの巣の駆除作業はスリルもあり、個人的には嫌いでは無いのですが、鳥の巣の撤去依頼に関しては少し抵抗があります。

ツバメ等が共用部分に巣を作った場合、入居者さんから「フンが落ちてくる」といった苦情が寄せられます。その場合は卵を生む前であれば巣を撤去できますが、ヒナがいる場合の撤去は「野鳥を殺傷する行為」になってしまいますので、鳥獣保護管理法に抵触してしまいます。もちろんモラル面もありますので、「巣立つまで待つてあげましょう」とお願いすることになります。ただし、入居者さんとしてはフンが落ちてくる事に困っているのですから、フン落下防止の板を付ける等の対応は、しっかりと行います。

このような目に見えるタイプの生き物は、苦情が来れば対応出来るのですが、共同住宅で困るのが「シロアリ」の被害



です。アパートは新築時にシロアリ予防の処理をしていますが薬剤の保証期間は5年です。その後に定期的にシロアリ予防の消毒をしている大家さんはほとんどいません。各部屋の床下が基礎で仕切られていて、世帯数の多い物件での施工に手間が掛かることから、シロアリが発生したら対応するという「受け身」の考えがその理由でしょう。

室内の事は入居者さんが一番良く知っているのですが、床が凹んだり羽アリが発生しても連絡してくれない入居者さんもいますので、シロアリの消毒は定期的に行うことをお勧めしています。

このように、入居者さんが不快な思いをするだけではなく、刺されてケガをしたり建物が劣化する原因となる「生き物」への対応は、小さなコトが大きな損害へ繋がる可能性がありますので、しっかりとした対応が必要となるのです。