

賃貸経営ニュース

11月

- 発行日 ; 2017.11.10 第6巻3号(通算63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 ●賃貸経営塾 「DIY賃貸は空室対策に有効か？」 ●税金基礎講座 「個人所有のアパートを同族会社に売却」 ●業界ニュース 「民泊自由化!？」

賃貸経営塾

DIY型賃貸借は築年を経た物件の空室対策として有効か!?

賃貸住宅の大家さんの一番の悩みは、いつの時代も空室ですね。この記事を読んでおられる大家さんも、空室を抱えていませんか?空室を早く埋めるために、リフォームをして今の入居者の好みを反映させようと思っても、限られた予算の中で「何をやったら良いのか」迷っておられるのではないのでしょうか。

「入居者の人気設備ランキング」などに載っている設備を全て設置して、流行りの内装を全て取り入れていたら、お金がかかりすぎてしまいます。いくら部屋が埋まっ



ても、収益が下がってしまうのでは本末転倒です。しかも最近の入居者ニーズが多様化して入居する人によっても要望は

様々です。とてもすべての要望に応えることはできません。まだ見ぬ未来の入居者の好みを探るのは難しいものです。それならば、入居者自身に「自分の好みに合ったお部屋に変えてもらう」ということを可能にしてはどうでしょうか?それならば「そんな部屋に住みたい」という入居者が見つかるのでは…という考えの元に創設されたのが、前回ご紹介した「DIY賃貸」なのです。

知識不足を補うためのガイドラインを公表

前回は国交省が「DIY型賃貸借」の契約書式例と、その活用にあたってのガイドブックを公表して、「DIY賃貸を推進している」というお話しをしました。実は、国交省が調査したところ DIY賃貸についての世間の認知度が10%を切るという低い数字なので、不動産管理会社とも協力しながら浸透させていこうという動きが出てきています。国交省は、当初一戸建ての空き家問題を解決するためにこの仕組みを作りましたが、賃貸管理業界が協力することで、DIY賃貸は「空室に悩む大家さんにも役立つ仕組み」になりそうなのです。その動きとしては、まずDIY賃貸のガイドブック第二弾が来年3月に出る予定です。空室を抱えている大家さんや管理会社にとって分かりやすく使いやすいものに改善されます。



しかしそれでも、建築や工事の知識が少ない管理会社や大家さんが安心して取り組むには知識が足りないのです。その問題を解決するための動きも出てきています。国交省の後押しを受けながら、公益財団法人の

日管協が建築やリノベーションに詳しい民間団体とともに「賃貸DIYガイドライン」を作成して、その第一弾を年内に公表する準備を進めています。まず手始めに、建築基準法の内装制限についての解説をして、建物の構造別に「どの部分をどこまでDIYして良いか」の基準を分かりやすく解説します。これによって、建物のどの部分をDIYして大丈夫かが、大家さんに理解できて、入居者にも安心して説明出来るようになります。DIY賃貸の制度の説明や契約関係は国交省の契約書や「ガイドブック」、具体的な取り入れ方については民間が作る「ガイドライン」を参考に、という流れになります（ガイドブックとガイドラインの名称が似ているので分かりにくいですね）。

DIY賃貸にチャレンジしている大家さん

国交省の動きを待たないで、入居者が「自分の好みのお部屋にできる仕組み」を取り入れている大家さんも出現し始めました。ある大家さんは、入居者が自由に壁面に棚類や飾りなどを付けられるように、リビングの壁の一面に構造用合板を貼って、どこでもしっかりネジや釘が効くようなDIY可能な壁を作られていました。同様の仕組みを新築の賃貸アパートに取り入れた大家さんもいらっしゃいます。その大家さんは、新築の時は競争力があるけれど、「築年数を経た将来のために施工した」と仰っています。

また別の大家さんは、入居者に安心して暮らして欲しいという理由から「転倒



防止金具を壁につけることが出来る付け鴨居」を部屋全体に取り付けていました。いきなり「自分好みのDIY」はハードルが高くても、壁に自由に絵が描けたらお子さんが楽しいのではないかと、壁一面がチョークボードになる壁紙を貼って、入居者にチョークをプレゼントしている大家さんもいらっしゃいます。

建て替えまでの短期貸しだから、壁にペンキを塗っても棚を付けても「何をしても良い」という太っ腹な大家さんもいましたが、

そう言うケースこそガイドラインを利用してやれる範囲を示し、危険な状態にならないようにすれば良いわけですね。

良質な借主ほど不自由に暮らしている？

賃貸住宅に住む人は契約時に、原状回復義務や国土交通省の敷金清算ガイドラインについてみっちり説明を受けるため、「壁に穴はあけられないし、あけたら退去時にお金を取られる」と思っています。そのために、ルールを守ろうという質の良い入居者さんほど、時計やカレンダーを付けるの



さえ躊躇し、棚やフックなど「以ての外」という不自由な暮らしを余儀なくされているのです。自分の個性を出したい、暮らしやすい住まいにしたいと願う入居者は暮らしに関心のある方々なので、お部屋を大切に使いますし入居マナーも良い、という傾向にあります。大家さんがもっとも好む入居者さんたちです。

ここに挙げた大家さんの事例でも、入居者が自由にして良いレベルはそれぞれ違いますが、釘の穴すらおいそれとあけられない生活と比べたら大きな変化だと思うので、暮らしに関心のある良い入居者層から支持される1つの方法になり得るのではないかと思います。

DIY賃貸なんて良く分からないし、実際に取り入れるのは難しいのでは？という大家さんも多いと思いますが、例えば長年住んでいる入居者から「高齢になった親のために手すりを付けてもいいですか？」と聞かれて、それを許可するのもDIY賃貸です。要するに、入居者が住みやすいように多少の手を加えることを許可する仕組みです。

「賃貸だから穴はあけてはダメ」「原状回復で元に戻し続ける」という考え方から一歩進んだこの仕組みを、まずは知るところから始めてみてはいかがでしょうか。「DIY賃貸に興味がある」という大家さんがいらっしゃいましたら、ぜひ、お声かけください。



大家さんのための

税金基礎講座

「個人所有のアパートを同族会社に売却」はどうなのか？

私（税理士）が顧問をしている大家さんから相談がありました。銀行から「法人を設立して個人所有のアパートを法人に売却してはどうか」と提案されているが「どうしたものか？」という内容です。大家さんも「ローンを借りてる銀行の話なのでムゲには断れない」と困った様子でした。



このように銀行は、多くの不動産を所有して多額の所得税など（不動産所得の税金）を負担している地主さんをターゲットに「法人に売却した方が税金が安くなる」と提案しているようです。そこで私は、銀行員と会って内容を検討してみることにしました。銀行員から渡された資料の中に「相

続税の概算」が掲載されていましたが、土地の評価を高く見積もって相続税額を引き上げている印象を受けました。銀行の資料によれば、原則として大家さんの所得税などは安くなります。でもローンの借り換えなので、登記にかかる費用や不動産取得税が発生します。銀行の方法（計算）では譲渡所得税も負担するようになっています。私が「相当な金額の持ち出しになりますね？」と質問すると「その分を含めてご融資いたしますので・・・」との答えです。さらに「そのご負担分は所得税などが軽減されるので5年～6年で元が取れる計算です」という、少し呆れる返答でした。さらに私が「大家さんには売却代金に消費税がかかりますが・・・」と言うと、「それは、会社の方へ戻していただけるのでは？」との返事。アパート（通常は居住用）を買い取った法人は原則として消費税の還付は受けられません。これでは相続税対策としては逆行する結果となってしまいそうです。ひとつの例を挙げてみましょう。

①	取得価額	100,000,000 円	建築した際の投下資本（建築価額）
②	帳簿価額（償却後）	75,000,000 円	木造と仮定、20年の耐用年数で5年後
③	固定資産税評価額	40,000,000 円	市区町村が定めて評価額
④	相続税評価額	28,000,000 円	③の評価額×0.7（借家権の控除）

もし法人への売却価額が②の金額を上回れば（例えば8,000万円で売却）、差額の500万円の儲けに対して約20%の譲渡所得税が課税されます。逆に、②の金額未満（例えば5,000万円）で売却した場合、譲渡所得税はかかりませんが、差額の2,500万円（7,500万円－5,000万円）は減価償却費として経費にできる額を放棄する結果となります。（会社は5,000万円を基に償却するので将来の経費を捨てることとなります）また、④との差額2,200万円（5,000万円－2,800万円）は、相続財産

が増加することになります（個人が所有していれば2,800万円の物を5,000万円で売る訳ですから）。そして消費税の扱いは課税事業者（申告義務と納税義務がある）となってしまいます。法人にアパート（建物）を売却した場合、その額が1,000万円を超えれば、2年後は消費税の申告・納付が義務づけられます。また、すでに課税事業者である場合は売却代金の8%（現在）の消費税を納めることとなります。なお前述の通り、アパート（通常は居住用）を買い取った法人は原則として消費税の還付は受けられません。

銀行は、個人からアパートを買う資金を法人に貸し出すことを提案しています。担保力があって返済が確実な大家さんの法人にお金を貸すのが本来の目的であり、大家さんの節税対策は二の次と考えているとしか私には思えませんでした。もちろん、このような金融機関ばかりではないでしょ

う。法人をうまく利用すれば毎年払う所得税などは安くなることは事実ですが、必ず総合的に検証して見る必要があります。そのときは、信頼できる税理士や不動産業者に相談してからご判断してください。

税理士 谷口賢吉

業界ニュース展望

民泊の自由化が始まる！？ 成立した「住宅宿泊事業法」とは

「私の物件で民泊は認めない！」という大家さんも、反対に「空室対策や新事業として合法的なら検討の余地はある」という大家さんも、現在の民泊情勢や法律については知っておいた方が良いと思います。

民泊とは、「民家を宿泊施設として提供するサービス」をいいます。使っていない空き家や、自宅内の一部屋を貸すのも民泊ですが、多くは賃貸マンションの一部屋を貸す民泊が今後は増えていくと予想されています。1ヶ月以上貸すなら通常の賃貸借ですが、それより短期間は民泊の扱いとなります。しかし現在の日本で合法的に民泊を行うには、「旅館業」の許可をとるか「特区民泊制度」で行うしか方法はありません。それ以外で行われている民泊はすべて「無許可」ということとなります。

なぜ民泊が話題になるのか？

実は政府には「日本の民泊を活発にしたい」という思惑があります。その理由は、経済対策のひとつとして「外国人観光客を増やす」という要望があるからです。その



収入によって日本の景気が良くなることを期待している訳です。しかし、いまの日本の宿泊施設では、増え続ける外国人観光客

を収容するには足りないのです。日本に来る外国人観光客数は、平成23年は620万人、昨年の28年は2400万人へと5年で4倍に急増しています。さらに3年後の東京オリンピックの年には4000万人に増やすのが目標です。大きな都市だけでなく、外国人観光客の中には「日本らしさ」を求めて地

方に宿泊したいというニーズが少なくないのですが、既存の旅館だけでは数が足りませんし、外国人観光客の受け入れ態勢も整っていません。そこで、「民家を宿泊施設として提供するサービス」を増やす必要がある、と考えたのです。

しかし「旅館業の許可をとるか」「特区民泊制度でやるか」の2つの選択肢だけでは、事業者の意欲が湧



かないので民泊施設が増えません。一方で民泊の需要は増えているので、結果的に「無許可民泊」が横行します。

そこで「無許可民泊を排除して良質な民泊を根付かせる制度」として今年の6月に制定されたのが「住宅宿泊事業法」という法律なのです。いよいよ来年の6月から施行されて民泊が自由化されます。

この法律の目的である「良質な民泊の供給」の条件として「近隣住民とのトラブルを起こさない」ことがポイントとして挙げられています。一般国民にとって民泊の関心事は「我が家の近くに外国人宿泊者が増えて大丈夫か」という不安です。そこで法律では民泊を始めるハードルを下げるのと同時に、民泊が「近隣とトラブルを起こさない」ための「義務と罰則」を盛り込んでいます。それによって「儲け主義の違法民泊」を排除して「良質な民泊」を育てるのが目的です。はたして日本に「良質な民泊」は育つのでしょうか？

今回は、創設された住宅宿泊事業法についてレポートします。