賃貸買売のニュースから

事故物件に関するガイドラインとは? ~国交省作成案を読み解く



事故物件は3年で告知義務なし国交省ガイドライン案を発表

入居者らの死亡事故があった心理的瑕疵物件 (事故物件) について、次以降の入居者に告知 すべき内容をまとめたガイドライン案を国交省 が 5 月 20 日に発表しました。国が事故物件につ いての告知基準などをまとめたのは初めてです。 事故物件は宅地建物取引業法で告知すべきと定 められていますが、告知する期間や内容、範囲 などが定められていなく「2年以内は告知」、「事 故発生から2人目の入居者からは告知しない」 といった独自ルールや俗説がまかり通っていま した。また、事故物件を明示するサイト「大島 てる」が登場し、入居者にもその存在が広く知 られるようになったため、トラブルが顕在化し てきました。こうした事態を受けて、国交省で は昨年2月から5回の会合を行い、議論を続け ていましたが内容は非公開で、議論の行方が注 目されていた矢先の今回の発表でした。発表は 全国紙にも広く報じられており、全国的な関心 の高さを裏付けています。



初の告知指針に現場は歓迎

ガイドライン案の特徴を、賃貸オーナーや管 理会社に影響するものを中心にまとめました。

ガイドライン案の骨子

①殺人、自殺、火災などによる不慮の死亡、 原因不明の死は告知する。ただし、賃貸物件 は3年経過すれば告知は不要。

②病気、老衰、転倒、食事を喉に詰まらせる などの事故死は告知が必要ない。ただし、死 亡後の発見が遅れて、遺体が損壊していて特 殊清掃があった場合は告知する。

③死亡した場所は居室内だけでなく、ベラン ダ、廊下など共用部も含む。隣の部屋や道路 などはガイドラインには含まず検討を続ける。

④売買は事故物件による損害額が大きいので、 継続して議論していく。

今回のガイドライン案について不動産業界関 係者はおおむね好意的です。「いつも、どこまで 告知すべきか悩みながらやってきた。ガイドラ インで明確になるならありがたい。病死、転倒、 誤嚥による死亡は告知不要となっていて、高齢 社会に適合していると思います」(都内・不動産 オーナー)。「今まではトラブルが怖いので、『前 の前の前の前の入居者が亡くなった』とまで告 知していました。部屋探しする側も、どう捉え てよいのかわからないような反応で、ここまで

やる必要あるのかと常に疑問でした」(都内・賃 貸仲介会社社員)

一方で、ネット上では反発する入居者の声も あります。「大家目線ではいい指針だが、借りる 方からすると嫌だ」、「殺人、自殺で3年は短い。10 年は必要」などの声がありました。また、不動 産事業者からも「3年間の告知期間中は家賃を 減額して募集することになる。どれくらい下げ たら良いのかも悩むところ。何らかの指針があ ると期待していたが、まだ現場で試行錯誤が必 要になると思う」と語っています。一般に事件、 事故については、人口が多く入居者の入れ替わ りも頻繁な都会では記憶が薄れるのが早い一方 で、地方では入れ替わりも少なく、記憶は定着 しやすいとも思われます。こうした減額の指針 は地域差が大きく、統一した見解をまとめるの は困難のようです。また売買時はトラブルにな ったときの金額が大きいため、統一の見解がま とまりませんでした。

₩ 丁寧な説明は不動産ビジネスの基本

今回のガイドラインでは、「現時点で妥当と考 えられる一般的な基準」としており、「将来にお いては、本ガイドラインで示した基準が妥当で なくなる可能性も想定される。本ガイドライン は、新たな判例や取引実務の変化を踏まえると ともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、 適時に見直しを行うこと」としており、事故物 件のすべてを解決できるものでないと明確に記 しています。同時に「宅地建物取引業者のみな らず、消費者、賃貸事業者等の取引当事者の判 断においても参考にされ、トラブルの未然防止 につながることが期待される」とあり、ガイド ラインの制定が不動産市場成熟のきっかけにな るものと考えているようです。

さらに留意しておきたいのは、「買主・借主の 意向を事前に十分把握し、いわゆる心理的瑕疵 の存在を重要視することを認識した場合には特 に慎重に対応することが望ましい」ともあり、 特に聞かれた場合などは可能な限りの情報を伝 えることが不動産ビジネスに関わる人の責務で あることです。トラブル防止のためにも、誠意 のある対応が必要なのは間違いありません。

今回のガイドライン案は、不動産鑑定士や消 費者団体メンバー、弁護士などが参加した委員 会でまとめました。6月18日まで広く意見を募 り、寄せられた意見を反映してまとめていくそ うです。何を不快に感じるかは人それぞれ、だ からこそ統一の指針作成が進んでいることは大 きな一歩と評価したいところです。

大家さんのための

"いまさら聞けない" 相続税の基礎知識②

今回も前回に引き続き、相続税の基本的なトピックについて、ポイントとな る主要なテーマごとに概説させて頂きます。

井上公認会計士·税理士事務所 井上雅陽

兄弟姉妹や、甥・姪、第三者が相続等を する場合は相続税が2割り増しされる

相続人は配偶者や子供になる場合が多いです が、いない場合などは兄弟や甥・姪が相続人と なります。遺言で血縁関係の無い第三者が遺産 を取得する場合もあります。このような場合、 相続税のルール上、通常の相続税額に加えて2 割税額が上乗せされます。正確には、相続、遺 贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を 取得した人が、被相続人の一親等の血族(代襲 相続人となった孫(直系卑属)を含む)及び配 偶者以外である場合は、相続税額の 2 割に相当 する金額が加算。なお、既に子が亡くなって孫 が代襲相続人となる場合は2割加算されません。

- 例 1 相続財産が 8,000 万円で、子2名が相続した場合 →相続税は 470 万円 (2名の合計額)
- 例2 相続財産が 8,000 万円で、兄弟2名が相続した場合 →相続税は564万円(2名の合計額)

なお、事前に綿密な試算及び計画が必要です が、相続財産が多額である場合等は、遺言によ って孫へ遺贈することにより、当該2割加算制 度の税負担を考慮しても全体として節税できる 場合があります。

死亡前の3年以内に贈与した財産額は、 相続税の課税対象となる

相続などで財産を取得した人が、被相続人か らその相続開始前 3 年以内に贈与を受けた財産 があるときは、その人の相続税の課税価格に贈 与を受けた財産 (贈与時の価額) を加えて相続 税の計算が行われることになります。贈与時に 贈与税を払っていた場合は、相続税から差し引 かれますので二重課税にはなりません。この3 年内贈与加算の対象は相続人ですので、相続人 でない孫などへの贈与は対象となりません。

相続税法上の相続財産額が基礎控除の金 額以下であれば、申告書の提出も不要

相続が発生した時、自分に相続税がかかるの か、又は申告書を提出する必要があるのか迷う 方も多いかもしれません。基本的に、遺産額が 基礎控除の金額以下であれば相続税はかからず、 申告書の提出も必要ありません。ただし、一般 的な遺産額と、相続税のルール上の相続財産額 は若干の違いがありますのでご留意ください。

基礎控除額は 3000 万円に法定相続人の数に 600 万円を掛けて加えた金額になります。

例 1 法定相続人が1名

⇒ 3000万円 +600万円 = 3600万円

例2 法定相続人が3名

3000万円+1800万円=4800万円

一般的な遺産額と相続財産額との主な違いと しては以下のものが挙げられます。

・3年以内に贈与した財産

亡くなる前3年以内の贈与財産は加算される 取り扱い。一般的に既に贈与された財産は遺産 に含まれていないため、留意が必要です。

・みなし相続財産(死亡保険金や死亡退職金等)

本来の相続財産と違い、相続税法上で相続財 産とされる"みなし相続財産"。よくあるのが死 亡保険金と死亡退職金です。これらは通常は相 続財産でないため、遺産分割や相続の対象とな るものではありません。しかし相続税の計算上 は加算する必要があるため留意が必要です。な お、死亡保険金等については後述の非課税の金 額を控除した後の金額が対象となります。

・葬儀費用

葬儀費用は相続で分割対象となる相続財産(債 務)ではありませんが、相続税の計算上は、相 続税のルールで認められる葬儀費用の範囲内に おいて、その他の債務と同様に控除することが できます。従って、通常の遺産額から差し引い て考える必要があります。

これらを踏まえて、相続税のルール上の相続 財産額が基礎控除額の範囲内なら、申告や納税 は必要ありません。なお、配偶者の税額軽減や 小規模宅地等の特例を利用する場合は、納税が ゼロであっても申告書の提出が必要になります。

生命保険金や死亡退職金は非課税 となる金額がある

被相続人の生命保険金で、被相続人が契約者 (保険料の支払者) のものや死亡退職金は"み なし相続財産"となり相続税対象ですが、ルー ル上「法定相続人の数× 500 万円」は非課税と なります。例えば法定相続人が子供3人の場合 は 1500 万円分は非課税で、受取人の数と関係あ りません。仮に子供3名のうち1名のみが1500 万円の死亡保険金を受け取った場合でも、3名 分の1500万円が非課税の対象となります。

賃貸経営塾





✔ 物件の付加価値を正しく評価する

オーナー様の貸室は「商品」です。商品ならば、その付加価値に見合った価格設定が重要になるかと思います。この付加価値と価格のバランスが合っていないと「決まりにくい」というのはご理解いただけるでしょう。つまり、内見希望が入らない、せっかく部屋を見ても決めてもらえない、ということになりかねません。

しかし賃貸物件の付加価値には様々な要素があって単純ではありません。立地にははさまり、間取りや室内設備、築年数や建物の構造や書で構成されています。入居費用が低く抑えらでは外観の見栄えなど複雑な要素で構成されています。入居費用が低く抑えられています。入居費用が低のひとつがあるというのが、空室対策を考えるでいるか、というのが、空室対策を考えるできいるか、というのが、空室対策を考えるできれているか、というのが、空室対策を考えるできれているか、というのもというのもいとつの対策になると思います。

ただし最近の傾向として、コロナ禍によってお客様の「部屋探しの優先順位」が変化している事実に留意する必要があります。好立地で家賃が高い物件より、少し歩いても広めの物件を選ぶお客様や、中心地から地方へ希望エリアを移動させているお客様も少なくありません。今までは不人気だった、部屋数の多い間取りや小さな部屋のある物件が、リモート用に使えるので注目されているケースもあります。欠点が長の貸室の付加価値におきましても、新しく生まれたニーズで再評価できる要素がないかを検討していただきたいと思います。

✔ 選んでもらえる商品展示を心がける

商品を販売するときは、その展示方法が売上げを左右することに異論はないでしょう。どんな良い商品でも、お客様の目に留まらなければ選んでもらえません。オーナー様の貸室が商品であるならば、お客様の目につくように展示するのが2番目の基本になります。まずはご存じの通りインターネット上の商品展示です。

昔の不動産会社の集客は「立地」でした。お 部屋を探すお客様は、希望エリアの繁華街にあ る不動産会社のウインドウで商品を見て選ぶこ とになります。小さな紙一枚のスペースが物件 を説明できる全てでした。それが今から30年ほ ど前になると雑誌が主流になりました。お客様 は希望地に行く前に、雑誌を購入して商品を選 び、不動産会社に電話問い合わせするようにな ります。その表示スペースも、一物件に与えら れたのは間取図と外観写真と簡単な概要が載せ られる狭いスペースのみでした。 そして 20 年近 く前からインターネットの時代に移り変わり、 少しずつ技術が進んで、一物件に与えられたス ペースは、数十枚の写真や動画やコメント欄な ど比べものにならないくらい大きくなっていま す。商品を展示できる環境が大きく変化したの に、雑誌時代と同じように間取図と写真数枚と 概要だけでは勿体ないことになります。この環 境を活かさない手はありません。もちろん、イ ンターネット掲載の作業をオーナー様は行いま せんので、「商品展示の戦略」を理解した上で、 不動産会社と相談をしながら、付加価値を最大 に表現することが2番目の基本の重要なポイン トになるかと思います。

もうひとつの商品展示は「貸室の見せ方」で客は、インターネットで候補の部屋を選んだだといることと、最後に実際にお部屋を見て決めることがあります。これもコロナの影響で、お客様したの人で内見するというケースも増えてきましたの一口が終息したあとも、この流れなりでもしたあとも、この流れなりでした。不動産会社のスタるというでしたが必要になると思います。のもしないのは当然のこと、アピールがでとなどを見える場所に掲示しておく。必要になる場所に掲示しておく。必要になる場所に掲示しておく。がよびを見える場所に掲示しておいかがでしょう。

今回は空室対策の基本として、「貸室の付加価値を正しく評価する」「選んでもらえる商品展示」について書かせていただきました。空室対策の基本は他にもございますので、次の機会にレポートさせていただきます。

賃貸経営で収益を増やすための

アパートマンション館株式会社



■発行日; 2021.7.1 第9巻11号(通算107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

記事1 賃貸業界のニュースから

事故物件に関するガイドラインとは?

~国交省作成案を読み解く~

記事2 大家さんのための税金基礎講座

「いまさら聞けない」相続税の基礎知識その2

記事3 賃貸経営塾

空室対策の基本を振り返る

7月の花 蓮 (ハス)

ハス科ハス属 花言葉 「清らかな心」「神聖」

夏になると淡いピンク色の清らかな花を水面より高い位置に咲かせるハスの花は短命で、花びらが開きはじめてから3~4日で散ってしまいます。約1億4000万年前から地球上に存在していたとされています。古来の呼び名の「はちす」は花托(花床)が蜂の巣のように見えることに由来するとか。良い行いをした者は死後に極楽浄土に往生し同じハスの花の上に身を託し生まれ変わるという思想があり、これが「一蓮托生」という言葉の語源になっているそうです。一般には「結果がどうでも運命をともにする」という意味に使われている気がしますが…。地下茎が肥大したものがレンコン(蓮根)ですが、輪切りにすると穴が多くあいていることから「先を見通す」ことに通じて縁起が良いとされ、正月のおせち料理にも用いられています。