賃貸業界のニュースから

事故物件に住める?「条件次第」が22%

今回は、賃貸経営にとって興味深い2つの調査結果をレポートいたします。

「事故物件」への意識に変化は?

一つ目は、これまで忌避されていた「事故物件」と、2021年10月に国交省が発表した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」についての意識と認知度についての調査結果です(複数回答可)。事故物件専門の部屋探しサイト「成仏不動産」を運営する株式会社MARKS(マークス)が実施しました。まず、「東本物件になるますから」といる原則には、「い

「事故物件に住めますか?」という質問には、「いいえ」が62.9%でダントツー位でしたが、事故の内容次第で住めるが23.8%、物件の条件次第で住めるが22.2%と、意外にも2割以上の方が条件付きで「住める」と答えました。ちなみに、条件なしで住めるという回答も3.9%ありました。

つづいて「内容次第で住める」と答えた人に、 「住むことが可能な事故物件は?」と聞いたとこ ろ、孤独死が69.2%でダントツの一位、火災によ る死亡が39.1%で二番目になりました。自殺(16.5 %) や殺人(8.3%) と答えた方もいましたが、 やはり事件性のない死因である孤独死物件なら 大丈夫、という方が多いです。さらに「条件次 第で住める」と答えた人に、「どんな条件であれ ば住めますか?」と質問したところ、リフォーム されてきれいが83.1%、家賃が安いが82.3%とツ ートップでした。リフォームと家賃の減額は必 須のようです。他の回答は、便利な場所が66.9%、 築年数が新しいが50.0%、事故から年数が経過が 43.5%と、予想どおりの答えでした。この最後の 「事故から年数が経過すれば住める」と答えた 人に、「何年経った物件であれば住めますか?」 と質問しました。この答えには興味を覚えまし たが、10年が42.6%、5年が38.9%、3年が11.1% ということで、ある程度の年数経過を希望して いるのが実態です。

事故物件については、昨年10月に国交省が告知に関する「ガイドライン」を作りました。ガイドラインでは、賃貸については死亡事故発生から3年を経過したものについて「告知しなくてもよい」と定めましたが、今調査の回答者の感覚とは少しズレがあるようです。ちなみに、「このガイドラインを知っていますか?」という質問に、知らないと答えた人は77.2%もいました。ほとんどの人は、このガイドラインを知らないようです。また、「賃貸住宅を借りる際、事故の内容は何年くらい告知して欲しいですか?」という質問には、10年が31.4%、なんと31年以上が30.6%もあ

りました。まだまだ契約時の丁寧な説明が必要なことに変わりないようです。

お客様が不動産会社に求めることとは?

二つ目の調査は、不動産ポータルサイト「アットホーム」が行った、2020年4月以降に賃貸住宅を契約したお客様の「不動産会社に求めること」に関する意識調査です(複数回答可)。まず、

「不動産会社に問い合わせるきっかけとなった媒体は?」という質問では、不動産ポータルサイトが66.3%でダントツのトップで、増えているといわれているSNSは9.5%でした。この不動産会社のSNSで物件を見つけた人に「どのSNSで見つけましたか?」と聞くと、YouTube(ユーチューブ)が68.8%と最多で、Twitter (ツイッター)が56.3%、Instagram(インスタグラム)が50.0%と続いています。情報量の多いYouTubeがよく利用されているようですが、SNSが物件探しに活用される割合は、これからますます増えていくことでしょう。

不動産会社ではお客様に、多くの物件を紹介すべきか厳選して紹介すべきか、意見が分かれるところですが、その答えを求めた設問があります。「物件をどのように紹介してほしいですか?」という問いに対して、「条件に当てはまる物件はたくさん紹介してほしい」が60.7%、「条件に当てはまる物件の中から厳選してほしい」が39.3%と、20ポイントの差になりました。お客様としては、情報が多い方が希望条件に近い物件に巡り合える、という想いなのでしょう。



今回の調査で興味深いのが、「物件情報以外にあったら嬉しい情報は?」という質問です。その回答は、初期費用が70.9%で最も多く、次いで治安情報が66.7%、公園や学校などの周辺の居住環境が63.8%、災害リスク・避難場所が54.9%、家賃相場情報が48.3%と続きました。仲介手数料や鍵交換代金などの初期費用を知りたい、というお客様が多いので、契約に必要な総額をわかりやすく知らせる必要がありそうです。また、災害リスク・避難場所について要望も多く、全国で被災されたニュースに触れて、住む場所の安全性を重視する風潮が高まっているようです。

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

賃貸益当二一

このニュースレターでは地域の大家様に 賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」 などのレポートを毎月お届けしています。 賃貸経営の収益アツプにお役立てください。 また、長期空室やトラブルについてのご相談も 承っています。ぜのお問合せください。

今月のトピックス

収益最大化のための!賃貸経営塾リノベすべきか? こと時の判断基準とは

大家さんのための税金基礎講座相続時精算課税制度の活用例

賃貸票界のニュースから 事故物件に能める? 「条件次第」が22%

今月の花 シュウメイギク・花言葉 「薄れゆく愛」 「忍耐」



- 発 行 日 ; 2022.10.1 第 11 巻 2 号 (通 算 122 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/
- **Ⅰ発行人**; 宮内 広明 TEL 0297-72-1181

賃 鑑 営 塾

Q 相続した20世帯の賃貸マンションが築20年を超えます。ここで空室が出たので管理会社からリノベーションの提案がありました。いつもの原状回復工事では現行8万円の賃料が難しいことと、設備も20年を経過して耐用年数が迫っている、というのが理由です。予算は300万円です。多額の費用をかけるべきかどうか経験がないので悩んでいます。このようなケースで決断を助けてくれる基準のようなものはありますでしょうか?

一部屋に300万円を投資するのが正しいの A か、悩むのは当然です。結論から申し上げる と「これが正解です!」というお答えはありませ ん。理由は、大家様の賃貸経営に対する考え方に よって答えが異なるからです。築年数の経過した 賃貸物件の大家様には、①なるべく長く経営を続 ける、②何年か(例えば10年)で賃貸経営をや める、という選択があります。10年くらいで経営 をやめる場合でも、③取り壊して更地で売却、あ るいは建て直す、4)そのまま売却する、という方 で答えが異なります。さらに、賃貸経営を続ける としても、⑤程度の良い状態を維持して高く貸せ るように経営したい(老朽化マンションで終わらせ たくない)、⑥お金はかけずに賃料を下げるなど で対応したい、というお考えの大家さんもいるで しょう。①から⑥の大家さんには、それぞれの解 答があるわけです。地主さんが税金対策で賃貸経 営されているなら売却という選択はないでしょう から、長く経営するという方針が普通だと思いま す。不動産投資で所有している方は出口戦略があ りますので、売却のタイミングを探っているでし ょう。相続されて1年未満の質問者様は、まだ明確 な方針を決めていないかもしれませんね。よい機 会なので、一度考えてみてはいかがでしょうか? あえて言わせていただけるなら、管理会社が大家 様の方針を理解して、それに沿った提案をするべ きです。管理会社の目的は「リノベ工事を受注す る」ことではなく、管理を依頼している大家様の 収益の最大化であってほしい、からです。

すべての対策の収益予想表をつくる

いずれにしても、「300万円の投資提案」に対して答えを出さなければなりません。その判断基準について考えてみましょう。この場合、大家さんには2つの疑問があります。それは、A. 採算がとれるのか? と、B. 他にも選択肢があるのではないか? という疑問です。空室を埋めるには、300万円の投資の他に、家賃を下げる、数10万円の少額リフォームを行う、といった選択肢もあるか

らです。どの方法でも、適切な家賃設定ならば、 お部屋が決まらないことはないはずです。その答 えを出すために、300万円の投資をした場合と、そ れ以外に考えられる対策の、すべての収益予想を 作って比較するというのが、お勧めする方法です。 収益予想で用いる数値は以下の5つです。

- 1. 募集賃料 2. 空室率
- 3. 実際の家賃収入 4. 経費 5. 粗利益

一部屋だけの収益予想に「空室率」とは? と思うかもしれませんね。実は収益予想が1年分では参考にならないので、10年程度の期間を計算したいのです。すると2~3回の退去があり、募集に要する期間も対策ごとに違うので空室率も変化します。さらに本当は「粗利益」ではなく「収益」を算出したいのですが、一部屋ごとに運営費を計上できないので、工事費を経費として差し引いた「粗利益」で代替します。300万円のリノベーションの収益予想は以下の通りです(年単位です)。

| | 1年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 | 7年 | 8年 | 9年 | 10年 | (千円/年) |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|--------|
| 募集賃料 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 960 | 960 | |
| 空室率 | 5 % | 5 % | 5 % | 5 % | 5% | 5 % | 5% | 5% | 5% | 5% | |
| 実家賃収入 | 969 | 969 | 969 | 969 | 969 | 969 | 969 | 969 | 912 | 912 | |
| 経 費 | 375 | 375 | 375 | 375 | 375 | 375 | 375 | 375 | 0 | 0 | 粗利合計 |
| 粗利益 | 594 | 594 | 594 | 594 | 594 | 594 | 594 | 594 | 912 | 912 | 6,576 |

※募集賃料は現行から5,000円上げて85,000円に、募集に要した期間は2カ月半に、工事代300万円は8年間で年に375,000円ずつ計上しました。2回目の退去のとき(9年目)は家賃を5,000円下げています。

家賃値下げ案の収益予想は以下のとおりです。

| | 1年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 | 7年 | 8年 | 9年 | 10年 | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 募集賃料 | 840 | 840 | 840 | 840 | 780 | 780 | 780 | 780 | 720 | 720 | (千円/年) |
| 空室率 | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | 12.5% | |
| 実家賃収入 | 735 | 735 | 735 | 735 | 682.5 | 682.5 | 682.5 | 682.5 | 630 | 630 | |
| 経 費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 粗利合計 |
| 粗利益 | 735 | 735 | 735 | 735 | 682.5 | 682.5 | 682.5 | 682.5 | 630 | 630 | 6,930 |

※募集賃料は現行から10,000円下げて70,000円に、募集に要した期間は6カ月。4年ごとの退去で家賃を5,000円さげて、そのたびに6カ月の空室が発生しています。

2つを比較すると、10年間の粗利は「家賃の値下げ」が累計で350万円ほど多くなりました。「10年程度で取り壊す」という大家さんにとっては、家賃を下げる方が正しい選択のように思えます。しかし、長く経営を続ける、という大家さんは、9年目10年目の粗利益を比べれば、この後の10年間で大きく逆転することが見えますので、300万円の投資の意義が確認できるのではないでしょうか。

もし、質問者様の方針が、できるだけ長く経営する、程度の良い状態を維持して高く貸せるように経営する、という方針でしたら、これらの収益予想から、300万円を有効に投資するという経営判断が見えてくるのではないかと思います。

大家さんのための

税金基礎講座相続時精算課税の活用例

アパートと月極駐車場を所有しているAさんには子供が2人います。将来の相続税対策で子供にアパートと駐車場を生前贈与しようか、と考えています。その方法とメリット・デメリットを考えたいと思います。

生前贈与には「暦年課税」と「相続時精算課 税」の2種類があります。相続時精算課税は選択 性ですので、特に選ばない限り暦年課税となり ます。暦年課税は、毎年1月1日から12月31日ま でに贈与された財産の合計額が110万円を超える 場合に、超過累進税率(10%~55%)で課され る贈与税を支払う方式です。一方の相続時精算 課税は、60歳以上の父母または祖父母から18歳 以上の子または孫に対して財産を贈与した場合 に2,500万円までは贈与税を払わずに済む制度で す。そのまま課税を猶予されるわけではなく、 贈与者が亡くなった時に贈与財産を贈与時の価 額で相続財産に加算して相続税が課税されるこ とになります。相続時精算課税制度は、一度選 択すると永久にこの制度が継続されます。110万 の非課税枠は使えなくなることにご留意くださ

相続時 精算課税



検討している課題の基本数字は以下の通りです。

アパートの固定資産税評価額(建物) 3,500万円 駐車場の固定資産税評価額(土地) 2,500万円 アパートの収入 年間1,500万円(所得600万円) 駐車場の収入 年間400万円(所得300万円)

アパートと駐車場を子供2人にそれぞれ相続時精算課税で贈与する場合の評価額をみてみましょう。アパートの家屋の贈与時評価額は固定資産税評価額と同額ですが、貸家の用に供されている家屋は、その固定資産税評価額に借家権割合と賃貸割合を乗じた価額を控除して評価します。借家権割合は全国一律で30%となりますので、Aさんのアパートの建物を贈与する際の評価額は2,450万円となります。

3,500万円- (3,500万円×30%×100%)

一方の駐車場は原則として自用地の評価額になりますので、贈与時の評価額は2,500万円とな

ります。それぞれの評価額が2,500万円以下なので贈与税はかからないことが分かりました。しかしAさんが亡くなった場合には、贈与時の価額である4,950万円(2,450万円+2,500万円)が相続財産に加算されて相続税が課税されます。相続時精算課税による移転では、相続時に贈与時の価額で相続財産に加算されるので、不動産の移転による相続税の節税効果は難しいです。また建物の評価額は、一般的に贈与時より相続時の方が下がりますので、贈与時の高かった評価で課税されるのは「マイナスでは?」と思うかもしれません。

マイナスを埋めて余りあるプラス効果とは

今回の相続時精算課税をAさんが適用する最大のメリットは「収益を生み出す不動産を生前贈与すること」です。収益を生み出す不動産を生前に子供などに移転すれば、その収入はすべて子供の収入となり、Aさんの財産が増えることはありません。仮に、Aさんが贈与から10年後に亡くなった場合には、所得合計900万円(600万+300万円)の10年分の9,000万円(本来は税引き後となるので金額は小さくなる)を相続財産から除外することが可能です。子供に収益を分散することで所得税の節税にもなります。

アパートの土地はどうするのか? と思われ た方もいるかもしれません。今回のケースは、 アパートの土地を加えると評価額が合計で2.500 万円を超えてしまい、超過分には20%の贈与税 が課税されてしまいますので、贈与するのは「建 物のみ」とします。アパートなどの賃料は建物 の所有者に入ってきますので、建物のみの贈与 でも賃料はすべて子供に入りますから、土地ま でも贈与する必要はありません。また、土地は 親名義のままですので地代の問題がでてきます。 子から親に地代を支払うこともできますが、税 務上の適正地代(土地の相続税評価額の6%)で ないと子供は親から借地権の贈与を受けたとみ なされて借地権相当額に贈与税が課税されてし まいます。そこで、課税を受けないために無償 で借りること (使用貸借) により借地権の贈与 課税を避けることが可能となります。しかし、 使用貸借の場合には、相続時に土地が自用地評 価額になってしまうことや、小規模宅地等の特 例を受けることができないなどの影響がありま すので、併せて注意する必要があります。

税理士法人レディング 代表税理士 木村英幸