

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース

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



11月の花 カランコエ

ベンケイソウ科 花言葉 「たくさんの小さな思い出」

カランコエは小さな星形の花が集まって咲く様子が可愛らしく、花言葉はこの花の姿に由来するとされています。日本へは昭和初期に渡来して「ベニベンケイ」の和名で親しまれています。水をたくさん必要とせず管理も簡単なので一人暮らしの方でも気楽に育てることができます。カランコエは、秋から冬にかけて日照時間が短くなったことを感じ取ると花を咲かせます。この日照時間が短くなったときに花を咲かせる植物を「短日植物」といいます。

さらにカランコエは、サボテンと同様に多肉植物（たにくしよくぶつ）です。多肉植物とは、葉、茎または根の内部に水を貯蔵し、乾燥に耐える植物の総称です。

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。リフォームする事によっ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」迷ってしまいますよね。「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。最近は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

今回は国交省が「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、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が、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、大家さんと管理会社に理解できて、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えるので、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。



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、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ではダメですが・・・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

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でしょう。

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」という強い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620万人で、昨年の28年は2400万人へと、5年で4倍にも急増しています。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地方に「日本らしさ」を求めて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？次回は、そのために創設された法律「住宅宿泊事業法」についてレポートいたします。

