

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

12月

- 発行日 ; 2017.12.10 第6巻4号(通算64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



12月の花 ポインセチア

トウダイグサ科 花言葉 「私の心は燃えている」「清純」

花屋の店頭真っ赤なポインセチアが並びはじめるとクリスマスが近づいてきた感じがしますね。クリスマスとの関係は、17世紀にメキシコのタスコ付近に住み着いたフランシスコ修道会の僧たちが、ポインセチアの赤は「キリストの血」、緑は「永遠の象徴」、白が「純潔」を表わしているとして、誕生祭の行列に使うようになったのが始まりといわれています。花言葉の「私の心は燃えている」は、ポインセチアの燃える火のような朱紅色の鮮やかさに由来するといわれます。ポインセチアの赤く大きな花びら（花弁）のように見えるのは、花を守る苞（ほう）（つぼみを包んでいた葉）です。本当の花は苞の中心にある黄色い粒状のもので花びらは持ちません。



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うそうです。

ひとつの例を挙げてみます。

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500万円の備けに対して約20%の譲渡所得税が課税されます。逆に、②の金額未滿（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）となってしまうのです。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目的で、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



年末の慌ただしい時期が過ぎると、いよいよ繁忙期がやって来ます。年内に決まらなかった空室を一気に決めるチャンスですので、準備万端にしておきたいですね。

今月は、お部屋探しのお客様が考える「人気の設備が以前と変わってきた」というお話をします。単身世帯や共働き世帯が増加していることで、「家事に時間を取られたくない」「時間に縛られた生活からなるべく解放されたい」というニーズがとて増えています。それが欲しい設備にも現れて来ている。そういう入居者さんが欲しい設備をいくつか挙げてみましょう。

一つ目は、宅配ボックスです。宅配業者が再配達の有料化を検討しているというニュースが流れたことで導入する個

人の方が増え、一時期は発注しても納品が遅れるほど売れたらしい、という話も聞かれるほどでした。確かに、宅配ボックスが付いているお宅をよく見かけるようになりましたね。でも、宅配ボックスがあっても助かるのは有料化になった時のお金の問題だけではありません。

普段忙しく働いている入居者さんの中には、宅配便が受け取れなくて困っている方がとても多いのです。最近はインターネット通信販売で物を買うことに抵抗のない方が増えました。本も、食料品も、衣料



品も、化粧品も、インターネットで簡単に注文出来てしまいます。しかし、忙しく働いていると在宅時に受け取るのは至難の技で、大抵は帰宅するとポストに宅配業者の不在通知が入っているという訳です。帰宅時間が早ければ当日に再配達して貰えますが、大抵の働く入居者さんはそんな早い時間には帰れません。せっかくのお休みの「午前中」とか「午後 18 時以降 20 時まで」のように再配達を指定して、その時間まで出掛けられなかったり、早く帰らなくてはいけなかったりと、時間に縛られた不便な暮らしをされています。そういう方が次のお部屋探しの時に「今度は宅配ボックスがある物件に住みたい」と仰るのです。そのようなニーズは確実に増えていると思います。最近では省スペースのもの、小型のものも増えましたので、エントランスの空間が広い建物をお持ちの大家さんは、導入を検討されてはいかがでしょうか。



二つ目は、浴室乾燥機です。貴重なお休みの日を、溜まった家事に時間を取られたくないと考える人は、帰宅後や仕事に出かける前に洗濯を済ませ、寝ている間や仕事に出かけている間に浴室乾燥機で乾かす、という生活をしたいのです。

浴室乾燥機はあとから導入することが可能ですが、天井部分の開口部の大きさや天井裏のスペース、電気容量などによっては設置出来ないこともありますので、専門業者さんに見てもらう必要があります。そして、せっかく浴室乾燥機を導入されるなら、室内物干しフックなども一緒に設置されることをお勧めします。家族が多くなると、奥さんがせっかく洗濯をして浴室乾燥機にかけたのに、途中でご主人が「浴室を使いたい」と言い出すなどの事態が起こるからです。生乾きの洗濯物には避難する場所が必要になりますよね。こういう事態に対応出来るようにしておくことで、ご所有の貸室に、住む方の満足度をアップさせる魅力を加えることができるのだと思います。

三つ目は室内設備ではないですが、人気が上がっているものとして「24 時間利用可能なゴミ置場」があります。ゴミを「捨てたい時に捨てられる」というのは、忙しい現代人にとってはとても魅力的なことのようです。確かに、出張で前日から不在だったり、深夜まで働いて翌朝起きるのが遅い場合など、「このゴミは何曜日の何時までに出して下さい。ただし、前日の夜には出さないで下さい」という制限よりも、「ゴミは 24 時間出していいですよ。」というサービスの方が魅力的なのは理解できます。綺麗好きな入居者さんほど、ゴミを指定曜日に捨てられないまま室内に溜めておくのはストレスになるものです。もちろん、どの物件でも「24 時間利用可能なゴミ置場」の導入が可能という訳では無いですが、ある程度の規模の新築の賃貸住宅を建築される予定であれば、大きめのゴミ庫に入居者自身が分別してゴミを置けるように区分しておくのもよいでしょう。どのゴミをどこに置いて欲しいかの表示を最初から掲示すると、大半の方がそれに従ってきちんと置いてくれるものです。

もし設置が許されるスペースが有るならば、集積所やストッカーを新たに整備して、ゴミの種類別に置ける場所を作り、24 時間捨てられるルールを導入するのも一つの入居者対策だと思います。自治体ごとにゴミ収集のルールが違い、ゴミ庫の鍵を開けて収集してくれるところもあれば、ゴミ庫やストッカーに入っている状態では収集してくれず、誰か人を雇ってゴミ庫から外にゴミを出さないとダメなケースもありますので、導入した後の運用コストは検討の必要があります。そしてもちろん、ゴミ庫内が荒れ放題になっては困りますので、ゴミの分別はしっかり守ってもらうのが前提です。そのためには、例えば防犯カメラで抑止するなどの方法が必要になる場合もあります。入居者さんにとってはとても便利ですが、上手く運用しないと逆にゴミ庫が散らかり逆効果になりますので、導入時はしっかりルールを作り、誰が見ても分かりやすくするなど工夫が必要です。

以上のように、設備にお金をかけるばかりが空室対策ではありませんが、繁忙期に空室を決めるために、年内にできる準備は済ませておきましょう。

先月のレポートを続けます。

住宅宿泊事業法が来年の6月15日から施行されます。ホテルや旅館は住宅街での宿泊事業は禁止されていますが、この法律は同エリアであっても民泊を運営することが可能となります。主に賃貸マンションの一室が民泊の舞台となるのではないかと予想されます。もちろん、大家さんの許可無しで民泊利用されるのを防がなければなりませんし、積極的に事業参加を検討するとしても、ご所有のファミリー向け賃貸マンシ



ョンに外国人旅行者が泊まり始める、というような活用はあり得ないでしょう。「民泊に適した条件の揃った物件があれば活用する」というのが大前提だと思います。

仮に、「民泊は絶対に反対」という考えでも、「合法なら興味がある」という立場でも、正確な知識を得ておくことが大切ですので、大家さんとしては内容をよく理解しておく必要があるのではないのでしょうか。今回は、この「住宅宿泊事業法」の詳細についてレポートいたします。

民泊ホストの義務と責任

まずこの法律の重要な登場人物は2者です。一人目は民泊を行う人で「住宅宿泊事業者（民泊ホスト）」と呼ばれます。二人目は民泊運営を代行する人で「住宅宿泊管理者（民泊運営代行会社）」といいます。大家さん自らが民泊を行う場合は大家さんが民泊ホストになります。大家さんから賃貸した借主が民泊を行う場合は借主が民泊ホストとなりますので、この場合は大家さんには義務や罰則は発生しません。

民泊ホストとして事業を行うには、一戸（室）ごとに都道府県知事に「届け出」が必要です。虚偽の届出をした場合は「6ヶ月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金」という重い罰を科すことも協議されているようです。今まで禁止されていた地域で宿泊事業を許可するのですから、民泊ホ

ストにはいくつもの規制やルールを守る義務が課せられます。

- 年間営業日数は180日以内とする
- 床面積に応じた宿泊者数の制限を設ける
- 清掃などの衛生管理を行うこと
- 火災・災害時の宿泊者の安全確保
- 外国語による施設、交通、生活環境の説明
- 宿泊者名簿を備え付けること
- 周辺住民の苦情等に適切・迅速に対処する
- 届出住宅ごとに民泊標識を表示する 等

このようなルールによって、周辺住民に迷惑をかけない民泊を運営させる目的ですが、果たして民泊ホストがルールを守るか、という不安もあります。そこで「民泊運営代行会社に業務の一部を委託しなければならない」という義務を民泊ホストに課しています（これには例外もあります）。

民泊運営代行会社の義務と責任

この民泊運営代行会社は国土交通大臣に登録して5年ごとに更新することが義務付けられています。私たち不動産会社も登録制度の中で事業をしていますが、登録と更新の義務は重いものですから簡単にルール違反はできません。この責任を背負った登録業者に、ホストの義務である「衛生管理、安全確保、外国語の説明、住民の苦情への対応」という重要な部分を任せることで、民泊の質を一定に維持したいという考えなのです。

この住宅宿泊事業法は、民泊を営む人に物件の届け出をさせて、あわせて、専門知識と経験と責任感を持った登録業者に補佐させることを義務としました。これによって、周辺住民への迷惑行為を抑えて、外国人旅行者に満足を与える宿泊施設を多く作ろうとしています。大家業としてこの流れに「どう対処するか」の判断のためにも、これからの民泊問題の推移を見守り続ける必要があるのではないのでしょうか。

