

さほど人気のある場所では無いのですが、とても評価される住宅となっているそうです。大家さん一家は、もともとその場所で家業の銭湯を経営していました。50年続いた銭湯は、地域の住民の憩いの場となっていたそうです。ところが銭湯の業務のほとんどを担っていた高齢のお父様が怪我をされてしまい、ただでさえキツイ銭湯の仕事に従事することが難しくなってしまったのです。息子さんたちは全員が他に仕事を持っており跡を継げる方もいなかったため、この一家は仕方なく廃業を決意しました。しかし、家業を廃業してしまうと固定資産税が上がってしまうため、そのままでは土地を維持出来ません。先祖代々の土地を手放したく無かった大家さん一家は、その場所で銭湯に代わる事業として賃貸経営を行うことに決めました。しかし、色々調べてみると、昨今の賃貸経営は簡単ではない事を知りました。



普通に新築しても、長い目で見て経営の安定を図るのは難しいと思った一家は、自分たちだけの特色を出し、差別化を図ろうと考えました。色々調べてみた結果、コミュニティ形成を行って人気の賃貸住宅にしている事例がある事を知り、「自分たちにもこれならば出来るかも」と思ったそうです。なぜならば、一家は長年町内会の活動を支えて来ており、日頃から町の住民同志のコミュニティ形成に力を入れて来た歴史があるからです。古い木造住宅が密集しているこの町は、火災があった際に消防車が入って来にくいと、地域防災の観点からも町内会の活動が盛んでした。万一の時に、どこに誰が住んでいて誰が逃げ遅れているかなどを把握する為に、お正月の餅つき大会、盆踊り大会、ラジオ体操、草むしりなどを通じて顔の見える関係を目指して

いたのです。

一家は、せっかく賃貸経営をするのであれば、この町内会のコミュニティを経営の付加価値とするとともに、町のためにもなる賃貸住宅を建てたいと考えました。日頃から町内会活動を行って行く中で、この町も少子高齢化のために町内会活動の担い手が育たないという悩みを抱えていたのです。そこで一家は、新しく建てる賃貸住宅に想定される入居者として、町内会が一番欲しい「住民＝若い夫婦と子供」にターゲットを絞ることにしました。若夫婦と子供のために、安心安全で、のびのび子育てが出来るような住環境を作る事にしました。間取りや設備の工夫も行いましたが、付加価値として、新しくこの町に住む「入居者家族」が臆せず町内会活動に積極的に参加出来るようにしようと考えました。一般的に見て、賃貸住宅で町内会加入というと、どちらかというと面倒がられる向きがあると思います。賃貸住宅の入居者さんから町会費を頂けずに悩んでいる町内会も多いですね。

しかし、この一家は町内会加入をメリットと捉えました。素晴らしい逆転の発想です。そして結果的に、他の地域から転勤してくる良質な家族が、良好なご近所付き合いや安心して子育て出来る環境を求めて集まり、「子育て応援賃貸」として人気の賃貸住宅となりました。

テレビや雑誌やインターネットを見ていると、ご近所トラブルから事件に発展したというニュースに遭遇することも増えました。幼稚園建設に反対するニュースを見ても、子供のたてる音を騒音とみなす方々が少なからずいることが分かります。小さい子供を抱えて引越す家族にとっては、それはもはや他人事では有りません。新しい土地でトラブルなく仲良く暮らすことが出来るという事は、ここに引っ越した家族にとってはとても大切だったのだと思います。大家さん一家が仲介役となり、良質なご近所付き合いがセットになった賃貸住宅というアイデアは大成功でした。

大家さん一家だけでコミュニティ形成をするのはなかなか難しいと思いますが、町内会の力を利用して入居者家族と地域住民を上手に繋げ、賃貸経営を安定させた事例として、他の大家さんたちにもとても参考になると思います。

大家さんのための
税金基礎講座
『賃貸不動産を取得すると相続税対策になる』

平成 27 年 1 月 1 日から相続税の基礎控除が減少して増税となりましたので、生前贈与や相続税に関する節税を用意されている方が増えています。「節税」は遺産分割協議が整って、きちんと納税ができてこそ効果が出てくるものですが、この「節税」の一つとして、よく用いられるのが「賃貸不動産の取得」という方法です。では、なぜ賃貸不動産を取得することで節税対策になるのかを、今回はお伝えしたいと思います。

A さんが 1 億円の現金を持っていたとします。A さんが亡くなった場合、1 億円の現金は相続財産となります。その相続財産は相続税評価額として 1 億円になり、これが相続税の課税の対象になります。

では同じ A さんが、1 億円の現金を使って次のような土地を購入したとします。

・時価 1 億円 路線価 20 万円 土地面積 400 ㎡

このあと A さんが亡くなった場合、時価 1 億円の土地が相続財産となります。相続財産が土地の場合、土地の相続税の評価額は 1 億円ではありません。土地の評価額は、**路線価 (円) × 地積 (㎡)**

で求められますので A さんの土地は、

$$20 \text{ 万円} \times 400 \text{ ㎡} = 8,000 \text{ 万円}$$

という評価額になり、これが相続税の対象になります。土地と現金、どちらも価値は 1 億円ですが、相続税の評価額は

$$1 \text{ 億円} - 8,000 \text{ 万円} = 2,000 \text{ 万円}$$

も違ってきます。

では、もう少し踏み込んでみたいと思います。同じ A さんが、先ほどの 1 億円の土地を、他人の B さんに貸すことになりました。B さんは自宅を建てて住むとともに、A さんに毎月地代を払います。さあ、この状況で A さんが亡くなった場合、この土地の相続税の評価額は先ほどの計算の

8,000 万円ではなくなります！！

土地を貸している場合は、

$$\text{路線価} \times \text{地積} \times (1 - \text{借地権割合})$$

という算式に変わります。借地権割合というのは、B さん (借手側) から見れば「土地を借りて自由に使える割合」であり、A さん (貸手側) から見れば「土地を貸して自由に使えない割合」ということになります。地域によって借地権割合は様々ですが、一般的には 60% ~ 70% です。今回 A さんが、1 億円の現金で購入した土地が借地権割合 60% の地域にあるとした場合、先ほどの算式にあてはめると、

$$20 \text{ 万円} \times 400 \text{ ㎡} \times (1 - 60\%) = 3,200 \text{ 万円}$$

という評価額になり、これが相続税の対象になります。

土地を B さんに貸すことによって A さんはその土地を自由に使えなくなるので、その分 (60%) を減額して評



B	借地権 60%
A	所有 40%

価してもいいよ、という考え方です。時価 1 億円の土地を貸すことによって、現金で 1 億円を持っていたときよりも

$$1 \text{ 億円} - 3,200 \text{ 万円} = 6,800 \text{ 万円}$$

も評価額が違ってきます。

このように相続税の評価額が下がり、それと同時に相続税の対象になる額も減るため、不動産の取得は相続税対策になると言われているのです。今回は「土地を購入して貸す」という事例で説明しましたが、A さんが自己所有の土地に賃貸建物を建てたケースでも、同じように相続財産の評価を減らすことができます。

そのようなメリットがある反面、デメリットもお伝えしておかなければなりません。

- ① 換金しにくい
- ② 遺産分割時に分割しにくい
- ③ 資産価値が下落する可能性あり

少なくともこの3つが不動産を取得する際に気を付けておくべきところです。逆に

言えば、相続財産が現金のままであれば、①～③までのデメリットは考えなくても大丈夫ですね。冒頭にも書きました通り、きちんと遺産分割協議が整って、相続税の申告期限までに納税が出来ることが最優先です。これを前提として不動産の取得による節税対策を行われることをお勧めします。

賃貸Q&A

外国人入居者のトラブル



Q. 外国人に「1人で住む」という約束で貸しているのですが、複数の男女が出入りしている様子です。先日も玄関に7～8足の履き物があるのを目撃しました。「複数が暮らすのは契約違反だ」と告げても「暮らしているのは1人だけ」と答えます。近隣の迷惑になるので契約解除したいのですが可能でしょうか。

A. よくある外国人のトラブルですね。おそらく、日本に出稼ぎで来たときの一時的な住居として利用して、落ち着くところが見つかったら出て行くという、そんな使い方をされているのでしょう。彼らには、特に「重大な契約違反をしている」という意識は薄い場合が多いようです。とは言っても、貸主にとっては「重大な約束違反」ですから、すぐにでも止めてもらわなければなりませんね。

方法は大きく分けて2つです。話し合いで解決するか、法的な手段に訴えるかです。後者は時間と費用がかかりますから前者の「話し合い」が先ですね。ここで知っておいていただきたいのは、このような「利用方法違反」の場合に、相手に立ち退きを求めるのは「想像以上にハードルが高い」ということです。「契約違反なのだから、すぐに解約できるのでは？」と思われるかもしれませんが、「単なる契約違反では不十分」とされるのが日本の賃貸借契約の特徴です。もし裁判となると、「相手方の契約違反行為により当事者間の信頼関係が破壊された」と認められることが必要になります。1人で住むという約束を破り、1回の注意をしたくらいでは「信頼関係の破壊」とはならないのです。根気強く複数回の交渉が必要ということを知覚してください。

まず証拠が必要になります。近隣の方に協力していただき証言を書面に残しておく、訪問した際の状況を写真やメモ等で記

録しておく、などです。そのうえで、その行為は契約違反であり、日本では重大な約束違反なので、「すぐに止めてほしい」と告げます。このまま約束を破り続けるなら「退去して欲しい」と強めに口答で伝え、文書も手渡します。このように、利用状況を改めるように複数回の文書で通告します。これは、「信頼関係の破壊があったかどうか」の判断に重要で、後日法的手続きに訴えた場合に備えた行為ともなります。

もし個人の連帯保証人がいるなら相談してください。日本人の連帯保証人なら、そこで解決する可能性もあります。個人でなく保証会社による保証の場合でも相談してみることです。保証会社は「滞納等のときに保証する」という立場ですが、約束違反でトラブルを起こしていると知れば対処してくれるかもしれません。

この複数回の交渉と文書の提出と「貸主の本気」を伝えても止めないなら、あとは法的手続きしかありません。弁護士さんに相談して「明け渡し訴訟」の手続きを開始することになります。借主が「複数人を住まわせている」という証拠と、何度も「止めるように忠告した事実」を証明できれば、契約解除が認められる可能性はかなり高いでしょう。

同じように騒音や近隣トラブルや家賃滞納などの契約違反であっても、解除を認めさせるハードルが高いことは、知っておいていただきたいと思います。

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

賃貸管理ニュース

9月

- 発行日：2016.9.1 第5巻1号（通算49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

9月の花

リンドウ(竜胆)

リンドウ科リンドウ属

花言葉「悲しんでいるあなたを愛する」「正義」「誠実」



リンドウの名は、中国で竜胆(りゅうたん)と名づけたのが語源となり、日本で国語化してリンドウと呼ばれるようになったといわれています。修行者の役小角(えんのおづの)が日光の山道を歩いていると、一匹のウサギが雪の中からリンドウを掘り出して舐めていたので理由を尋ねると、「主人が病気でこの草を探していた」と答えました。役小角が試しに根を掘り病人に飲ませると優れた効き目のあることが分かったので、これは二荒神のお告げと考え、その後日光ではリンドウが霊草になったそうです。花言葉の「悲しんでいるあなたを愛する」は、群生せず一本ずつ咲く花姿と悲しみを思わせる青紫の花色に由来するといわれます。

賃貸経営「ちょっと一言」

コミュニティを形成する賃貸住宅とは

「コミュニティ賃貸」という言葉をお聞きになったことが有る大家さんは、どのくらいいらっしゃるのでしょうか。従来の賃貸経営にコミュニティ形成を組み合わせたもので、最近少しずつ注目されるようになって来ています。

最近の分譲マンションでは、クレームの増加や管理費滞納などの問題を解決し、マンション内の自治を守り資産価値を落とさないために、積極的にコミュニティ形成を行っているところが増えてきています。マンション内の住民が参加できる季節ごとのイベント開催などを通じて、区分所有者や管理会社が顔の見える関係になることで、お互いに住環境や資産価値を守るといった意識を育んでいるのです。

これに比べ一般的な賃貸住宅では、入居者さん同志や大家さんとの近所付き合いはほとんど無いという所が多いと思います。分譲マンションと比べて世帯数が少なく、コミュニティ形成に使う予算が取りにくいので、賃貸住宅ではコミュニティ形成

は難しいと言われて来ました。ところが、賃貸住宅でもコミュニティ形成に成功した事例が少しずつ出て来ています。我々不動産業者の間でもまだまだ知られていませんが、現代の賃貸経営の様々な問題を解決する鍵がこの中に有りそうなので、今月はその中の一つの事例についてお話しをしたいと思います。



東京の下町に、最近メディアでよく取り上げられるようになった「コミュニティ賃貸」が有ります。賃貸住宅の立地としては