

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース



- 発行日：2017.1.10 第5巻5号(通算53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

1月の花 ユキワリソウ

花言葉 「あなたを信じます」「自信」「はにかみ屋」



「ゆきわりそう」と呼ばれる花は大きく分けて2つあります。1つは、サクラソウ科のユキワリソウ。日本各地の山地に自生する花でサクラソウに似た弁花を開きます。もう1つは、キンポウゲ科・ミスミソウ属の雪割草です。こちらの雪割草（ミスミソウ）は、世界に約9種の原種が存在し、日本にはそのうちの4種が自生しています。和名の「三角草」は、三角形の葉にちなみます。中世のヨーロッパでは、葉の形が肝臓に似ていることから、肝臓の病気の治療に用いられた歴史があります。日本での栽培の歴史も古く、江戸時代には優秀花の選別品種を行っていたという記録が残っています。昔から愛されてきた山野草です。

大家さんのための

税金基礎講座

土地賃借の「使用貸借」と「賃貸借」で課税が異なる!?

物を貸したり借りたりする時は「使用貸借」か「賃貸借」に分かれます。この「使用貸借」というのは一般的には聞かない言葉でしょう。たとえば、友人から本やCDを借りるとき、普通ならレンタル料は取らないでしょうから、これは使用貸借になります。本を読み終わったりCDを聞き終わったら、友人に無償で返還する契約を締結したことになります。つまり「無料(タダ)の貸し借り」を使用貸借といいます。「賃貸借」は、レンタカーやレンタルCDのように賃料が発生する貸し借りのことですが、オーナー様が借主さんに部屋を貸すのも賃貸借です。この2つの違いは“賃料(対価)”が発生するかしないかです。

子供が念願のマイホームを持ちたいと望んだときに、建築費は出せても土地まで買う資金がないという場合に、「親の土地を借りる」というケースがよくあります。つ

まり親が地主で子供が借地人となる訳ですが、そのときの、土地の貸借関係はどうなるのでしょうか？もし、子供が親に地代を払うなら「賃貸借」になりますが、普通の親なら地代を取らないので「使用貸借」になります。このような親子間の「土地の使用貸借」で、贈与税や相続税の課税が問題となる場合について説明しましょう。

土地の賃借が使用貸借でなく賃貸借なら、新たに賃借するときは「権利金を支払う」という慣行があります(図を参照)。

一般的な土地の賃貸借

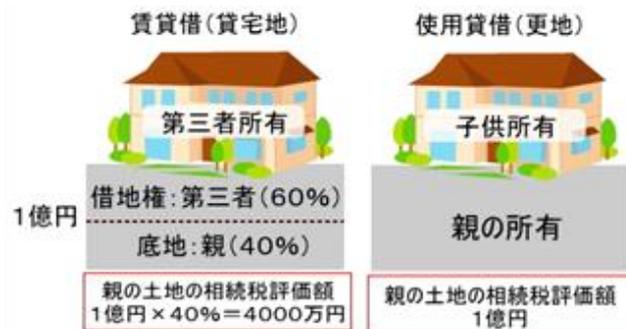


このように土地の賃貸借で建物を登記する

と「借地権」という財産が借主に帰属します。その対価として借主は貸主に「権利金」を支払い、地代は底地部分の賃借料として支払うというイメージです。しかし親子の場合は権利金を支払うことはまずありませんが、これを杓子定規に考えると、支払うべき権利金部分だけ子供は得をしたこととなります。つまり、子供は借地権という財産を親から贈与されたと見られなくもありません。では、このケースでは贈与税がかかるのでしょうか？

答えは、「使用貸借」では借地権が設定されるような強い権利がありませんので贈与とは見なされません。これで、子供が親から土地を無料（タダ）で借りても贈与税の問題がないことは分かりましたが、注意しなければならないのは、地代もタダとしなければいけない、という点です。贈与税が課税されないのは「使用貸借」を前提にしていますので、地代を払うと「賃貸借」となり贈与税が課税されることになってしまいます。親に気を遣って「少しの地代ぐらいは・・・」と払うのはNGなのです。でも、子供が親の土地の固定資産税分くらいを支払うのは大丈夫です。その程度であれば「使用貸借」の範囲に入るからです。

さて、贈与税が課税されないのは良いのですが、この使用貸借の場合は相続があったときは、相続税の方でしっかりと課税されます（図を参照）。



このように、他人に貸してる土地の相続税の評価は貸宅地となりますので、借地権割合分が評価から減額されますが、使用貸借では更地扱いになりますので、借地権分の評価減はありません。その分、相続税が課税されることとなります。なお使用貸借の場合は、子供が建てた建物が貸家であっても更地評価になります。子供が親から土地を借りて子供名義でアパートを建てたとしても、その土地はいわゆる貸家建付地にはならないので注意が必要です。以上のように、親子の間の土地貸借が「賃貸借」か「使用貸借」かによって、課税が大きく変わること理解しておきましょう。

賃貸経営塾

費用をかけない“プチリノベ”で差別化を

今月は賃貸物件のリノベーションについてレポートさせていただきます。

仮に築15年の賃貸物件を所有しているとします。そろそろ設備も、修繕か取替えの時期です。壊れてなくてもお客様のニーズは15年前と変り、希望に合わなくなっています。もし「あと15年以上は賃貸住宅として活用したい」と考えるなら、設備の取替えと一緒に部屋も「リノベする」という選択肢があります。これが最初の「リノベを判断するタイミング」になります。

一方で、賃貸物件の価値は、間取や設備だけでは決まりません。立地も、需要と供給のバランスも重要な要素です。その地域に需要があってライバル物件が少なければ、満室に近い状態を維持するのは難しくありません。古くなったら「何でもリノベする」

という考えは正しくありません。

ただし、超人気立地やライバル不在の希少物件というのは希（まれ）ですから、多くの場合は「差別化」をしてお客様（入居者）に選んでもらう工夫が必要になります。その差別化には「家賃を下げる」「募集条件を変える」「設備やクロスを新しくする」などの方法があり、その中の1つが「現在のお客様のニーズに合わせて間取りや設備を変える」という「リノベーション」です。この中の「どれを選択するか」の判断は、オーナー様の「賃貸



という考えは正しくありません。ただし、超人気立地やライバル不在の希少物件というのは希（まれ）ですから、多くの場合は「差別化」をしてお客様（入居者）に選んでもらう工夫が必要になります。その差別化には「家賃を下げる」「募集条件を変える」「設備やクロスを新しくする」などの方法があり、その中の1つが「現在のお客様のニーズに合わせて間取りや設備を変える」という「リノベーション」です。この中の「どれを選択するか」の判断は、オーナー様の「賃貸

経営に対する考え方」によって異なります。なので、中長期の方針を決めて「どの方法が一番良いか」を選択する必要があります。リノベとは「新しい価値を創造する」ことなので、本来は間取の変更や設備の入れ替えなどの大規模な工事を指しますが、今回は高額の投資を伴わない「プチリノベ」について考えてみます。



まず収納力を見直しましょう。賃貸物件の「収納が少ない」という欠点を、スペースを工夫することで補います。玄関の壁にフックがあればコートを掛けるのに便利ですよ。洗濯機パンの上やトイレにも、スペースが余っていますので棚を設置します。クローゼットのない部屋にも、長押（なげし）を付ければ、洋服を掛けて上に物を飾ることができます。既存のクローゼットなども、中に新たに棚を設けると、収納力をアップすることができます。

壁や天井は、クロスの色や柄を選ぶことで差別化が図れます。玄関にワンポイントのカラークロスを使ったり、廊下の天井に柄の入ったクロスを採用したり、部屋にはアクションクロスを採用します。ただし、色や柄は、床や建具との調和が重要ですので、メーカーが提供しているカタログ等を

良いお手本にして、慎重に選んでください。そして、変色したコンセントやスイッチプレートも、新しいクロスに合わせて取り替えます。

古くなって色褪せたキッチンや洗面設備は、機能的に問題ないなら、表層にビニールシートを貼れば見違えるようになります。ユニットバスにも、ビニールシートと大きめの鏡を付けることで、ホテルのような浴室に変えることができます。古く汚れた水洗器具は目立ちますので、取り替えるか、研磨することでピカピカになります。最後は照明器具です。ファミリー向け物件には照明器具が付いていないことが多いです

が、新しくなった部屋に合わせてオシャレな照明器具を設置すると、部屋のグレードが高くなります。



お部屋に競争力や差別化をもたらす方法は「高額のコストをかける」ばかりではありません。工夫することによって、ローコストで行うことも可能です。ぜひ、借主に選ばれて、長く暮らしてもらえ「部屋づくり」をいたしましょう。

賃貸経営「ちょっと一言」

その設備、入居者が本当に望んでいますか！？

入居者さんの要望を知っていますか？

お部屋探しのお客様が重視することの一つに「設備」がありますが、先日こんな事がありました。ご所有の賃貸物件に空きが目立つようになったので相談したいと言われ、とある大家さんのお宅に訪問したのですが、その大家さんはご自分の賃貸物件の一番の売りは、「最近導入したケーブルテレビだ」と仰っていました。大家さんの出費で、入居者さんが40チャンネルの番組

を無料で視聴出来るようになっているらしいのです。よくよくお聞きすると、大家さんご自身は

大の野球ファン。しかもマイナーなチームがお好きなので、一般的な地上波で



は試合の放送がされないらしく、ケーブルテレビのスポーツチャンネルを毎回楽しみ

にしているそうです。「入居する人もすごく喜ぶと思うから、これをしっかりアピールしてもらいたいんだ」と仰ってました。

この大家さんのお気持ちはとても良くわかるのですが、実はここには残念な勘違いがあるです。なぜなら、この大家さんの物件は、学生さんや若い社会人向けのワンルームだからです。「学生向けのワンルームにケーブルテレビ無料を導入して何が悪いの?」と思う方もいらっしゃると思うので、今の若者文化を解説しておきたいと思います。今の学生さんや若い社会人は、実はかなりの人がテレビを持っていません。彼らは決まった時間に決まったテレビ番組を、テレビの前に座って観る習慣が無いのです。ならばどうして流行りのテレビの話題を知っているのかというと、スマートフォンで動画サイトを観ているから知っているのですね。その実態が分かってみると、テレビを持っていない入居希望者に、ケーブルテレビ40チャンネル無料というサービスが、全く意味のないことに気付くでしょう。そのために毎月大家さんが、ひと部屋に数千円の負担をしているとしたら、それはとても無駄な出費と言えるのでは無いでしょうか。しかも、このケースで一番困るのは、一世帯だけでもこのケーブルテレビを観ていた場合、簡単に解約が出来ないところにある

あります。その入居者さんがケーブルテレビで観ている



番組を聞き出して、それが同様に視聴できる方法(BSやCSなど)を導入する、という手も有りますが、大変手間がかかります。せっかくお金をかけて設備を導入するのであれば、ご自分の物件に住むであろう入居者層を見極めて、そのターゲットとなる入居者さんが喜ぶ設備にお金を使いたいものです。

ターゲットの入居者が喜ぶ設備とは?

さて、今回のケースでは、この大家さんはケーブルテレビ40チャンネル無料ではなく何を導入すれば良かったのでしょうか?今の時代のお勧めは、インターネット無料や、

wifi(ワイファイ=無線でネットが繋がる機器)無料です。電車の中を見ても、若者はみんなスマホをいじっている時

代です。先ほどお話ししたように、テレビドラマなども動画で観ていますから、毎月月末近くになると、スマホに「データ量到達のお知らせ」のメールが届く人が多いはずです。1ヶ月にデータのやり取りが出来る上限が決まっています、それを使い切ってしまう訳です。そうすると、通信速度が極端に低下し、我慢してそのまま月末まで使い続けるか、それともお金を出してデータ量を追加購入するか悩むこととなります。経済的に余裕のない若者には厳しい選択です。もし賃貸物件にインターネット無料があれば、自宅ではパソコンを使えば良いわけですが、パソコンすら持っていない若者が増える中、一步進んでwifi無料を導入しておく、彼らは自宅に帰ったらスマホをwifiに繋いで、通信のデータ量を気にせず思う存分動画が観られるという、大きなメリットを享受できます。パソコンを持っていたら、プロバイダーを契約しなくて済むのでその分数千円が浮く計算です。これ



なら、うまくアピール出来れば、家賃の上乗せも可能かもしれません。某大手アパートメーカーの新築には、3年ほど前からインターネット無料が標準設備で付いています。そこに住んでいて、便利で経済的なことを体験した人が引っ越す時、次に探す物件の条件は当然「wifi無料」となります。その人にとって「wifi無料ではない物件」は、もう選択肢に入らないのです。

賃貸住宅の25%には、インターネット無料や、インターネットが安価に使える設備が付いているとも言われている中で、今後は「あったらいいな」を乗り越えて、「なくてはならない設備」になっていくことは容易に想像できます。パソコンには疎くて、という年配の大家さんも多いと思いますが、こればかりは「理解出来ない」と言っていられないと思います。もし、今回の記事について「もっと説明が必要」という場合は、すぐに私たちにお尋ねください。