

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

15

VOL

☆今月の注目ポイント☆

平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表
空き家率13.6% (前回から0.1%増)

★今月の特集★

特集 1 お世話になります

管理物件入居率地域1番を目指して

特集 2 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

Presented by



有限会社 三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索



お世話になります

木々の緑の深みも増し、夏めいてまいりましたが、皆様にはご健勝のこととお喜び申し上げます。

いつも身に余るお力添えを賜り、心からお礼申し上げます。

さて、「令和」の幕開け後、澄み渡る五月晴れの爽やかな日を満喫していましたが下旬には早くも30度を超える真夏日が4日間連続であり、驚きと、体調管理に奔放されております。

北海道の佐呂間町では5月の日本全国における最高気温の歴代記録を更新する39.5度を記録したようですが、佐呂間町と言えばサロマ湖のあるオホーツク海に面した、冬には流氷が流れ着く厳寒の地ではないですか、、、このところの気象現象については驚嘆することばかりで、早くも今年の夏を憂慮しております！！

うとうしい毎日が続きますが、ご自愛のほどお祈りいたします。

GW明けの5月から6月は、賃貸需要も多少の一服感がございますが、そんな時期だからこそ、比較的容易な空室対策を掲載させていただきました。また、以前よりご紹介させていただいております「ゼロ賃貸」ですが、入居希望者からの圧倒的な反響を得ている商品です。募集するにあたりリフォーム費用等の先行投資は必要ございませんので、すぐに募集対応できます。

入居者獲得に向けて、ご相談・ご提案させていただく事があると思いますので、今後とも、よろしく願い申し上げます。

▼「by before home」
令和元年6月4日



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

空室対策の紹介

物件をお持ちの賃貸オーナー様に置かれましては、空室対策が課題かと思われます。一口に空室対策といっても方法は様々あり、必ずしも費用と効果が見合っていると限らないのが実情です。前回に引き続き今回も、10万円以下で出来る空室対策を紹介したいと思います。気になる項目がございましたら、ぜひご相談いただければと思います。

①室内照明

LEDにするだけでもここまで変化があります。

Before



After



空室対策の紹介

②クリーニングサービス 1

入居者は内見時に物件の見た目を重視します。そのため少しでも見栄えを良くするためにクリーニングサービスはおすすです。



③クリーニングサービス 2

皆さんが思っている以上にエアコン内部は汚れています。エアコンの洗浄を怠ると故障の原因に繋がる可能性がありますので、エアコンクリーニングをおすすめします。



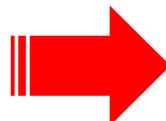
④洋室変更

やはり現代の入居者に和室は好まれない傾向にあります。

Before



After





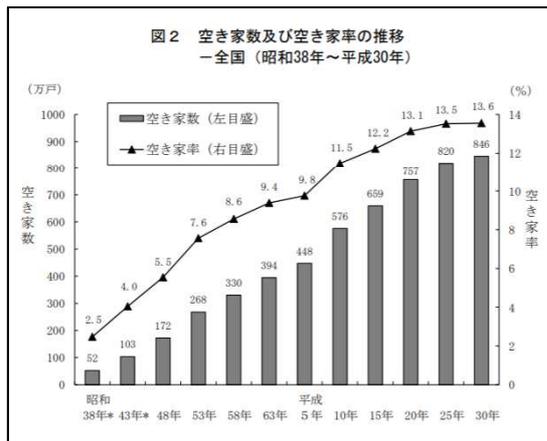
賃貸管理部
二宮秀一

平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表 空き家率13.6%（前回から0.1%増）

総務省は4月26日、5年ぶりに、「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。今回はアパートオーナーの皆様に関する部分の事実をお伝えしてまいります。

日本の総人口が止まっている現在でも、総住宅数は、昭和38年から増え続けており、平成30年は6242万戸と、平成25年と比べて、179万戸（3.0%）の増加をたどっています。

平成25年からの総住宅数の増加数を都道府県別にみると、東京都が31万戸と最も多く、次いで神奈川県が15万戸、千葉県が14万戸、埼玉県が12万戸となっており、この1都3県で全国の増加数の4割を占める結果となっています。



空き家率が最も低いのは、埼玉県、及び沖縄県の10.2%、次いで東京都が10.6%となっています。

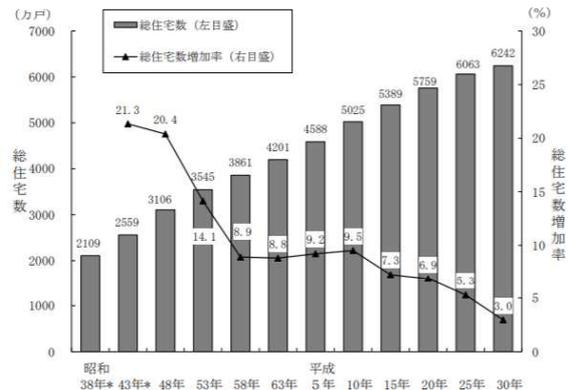
今後ますます、空き家率が上がっていくと予測され、30%を超える時代もくると言われています。

居住世帯のある住宅は5366万戸となっており、この内訳を建て方別にみると、一戸建が2876万（53.6%）

長屋建が141万戸（2.6%）、共同住宅が2334万戸（43.5%）となっています。共同住宅の住宅数の推移をみますと、昭和63年から平成30年までの30年間で2倍以上の増加がありました。

地域差はありますが、人口・世帯数が増えていかないうちで、新築着工が進み、そのバランスから空き家率が上がっていると考えられます。今回、現実的な数値が出たことで、益々空き家・空室対策が必要になると考えられます。

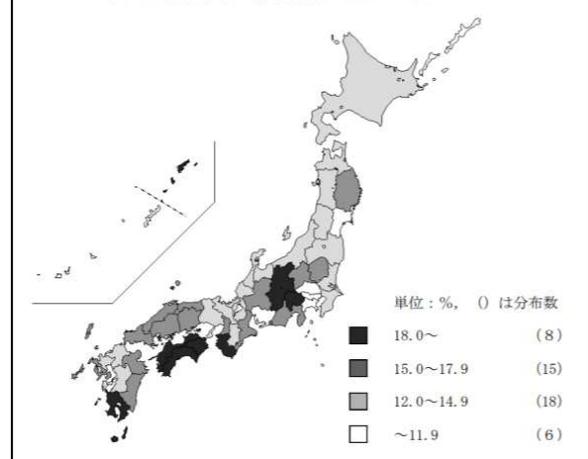
図1 総住宅数及び増加率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）



空き家数は平成30年は846万戸と、平成25年と比べて26万戸（3.2%）増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇しています。これは過去最高の数値になっています。

空き家数の内訳をみますと、「賃貸用の住宅」が431万戸と、平成25年と比べて、2万戸増加し、「売却用の住宅」が29万戸と1万戸の減少し、別荘などの「二次的住宅」が38万戸と3万戸の減少し、「その他の住宅」が347万戸と29万戸の増加をたどっています。空き家率を都道府県別にみますと、最も高いのは、山梨県の21.3%、次いで和歌山県が20.3%となっています。

図3 空き家率—都道府県（平成30年）



空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一



(株)船井総合研究所
賃貸支援部
上席コンサルタント
松井 哲也

同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について

賃貸不動産業界を俯瞰していると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。昨年以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

しかし、同法が施行されると同法に対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンスリーマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令がことなるからです。

一般賃貸と定期借家（マンスリー）とでは、依拠している法律は民法と借地借家法と同様です。両者の違いは後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれているか点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めの利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことが原則できませんし、宿泊者名簿等を利用した管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることとなります。

	一般賃貸	マンスリー事業	旅館/民泊事業
契約区分	賃貸借契約書（一般）	定期建物賃貸借契約	宿泊約款/利用規則
主な適用法令	民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他		旅館業法/住宅宿泊事業法
行政関係	基本的にはなし * 宅建士関連につき国交省 * サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度		許可制 (厚労省管轄)
その他	原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる		原則 宿泊拒めない

資産税を0から再点検しよう！

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

1. 固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

(1) 納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として、各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方
※ 自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

(2) 計算方法

課税標準額×税率

① 課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。

そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。

※ 同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**

② 税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%

※ 都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

2. 固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。

今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

(1) 固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町区村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

納税義務者名	通常は登記簿上の所有者が記載されております。
納税通知書番号	通知書ごとに付された番号です。 通知書の内容に関して問い合わせる際に使用します。
課税標準額	固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。
年税額	課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。
期別税額・納期限	4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。

**各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。
また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。**

監修：税理士法人タックスウエイズ

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家
(税理士・弁護士・鑑定士等)と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729 担当：二宮秀一

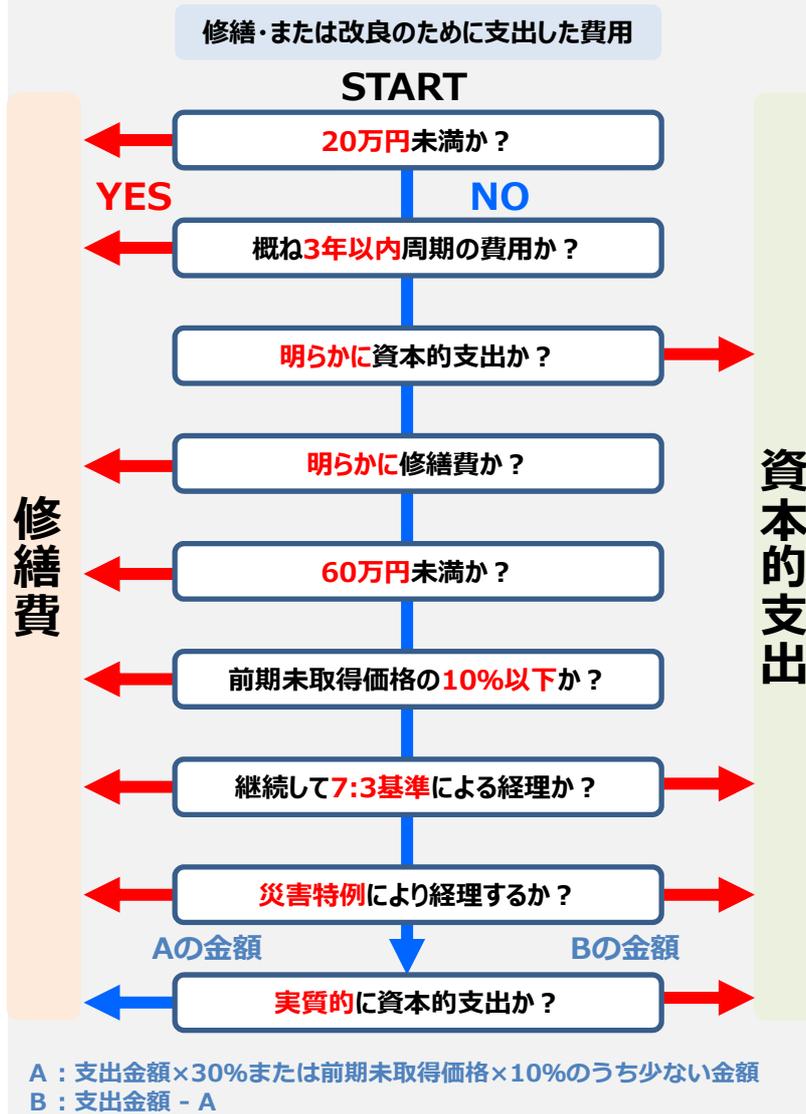
「修繕費と資本的支出の違いを知って、 上手に経費を使いましょう」



将来の資産対策の一つが、“物件をより良い状態に保つ”こと。そのためには、費用がかかるケースもあります。ここで、修繕費か、資本的支出かで、会計処理が大きく変わります。賃貸経営で利益が出ている場合、経費にできるものが増えると節税につながりやすくなります。この機会に、修繕費と資本的支出の違いを知っておきましょう。

修繕費と資本的支出の違い

修繕費と資本的支出を分ける フローチャート



アパートなどの固定資産を修理した場合には場合によっては経費（修繕費として計上）ではなく、資本的支出（減価償却費として計上）となる場合があります。これをフローチャートでまとめたのが、左の図です。

アパートの工事については、判断が付きづらいケースも多くありますので、このフローチャートを参考に、工事内容が修繕費に当たるのか、資本的支出に当たるのか、チェックして計画的に工事を実施することをお勧めします。不明な点はぜひ弊社にご相談ください。

また、ご自身で直接リフォーム工事をされる場合は、できるだけ経費化するために、工事内容を明確にして工事業者に出してもらうことをお勧めします。金額が小さいほど経費化できる可能性が高まり、税制上有利になる可能性があります。

店舗紹介



有限会社 三枝商事

私たちは不動産を通じて
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Yosikazu



二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美
Kubota Mayumi



田谷 まみ子
Taya Mamiko



小林 優子
Kobayashi Yuko



酒井 慎介
Sakai Shinsuke

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：「ふれあい通信」事務局
TEL:045-931-1729

担当：二宮秀一
FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索