

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい



軽井沢 白糸の滝付近

# 17

VOL

☆今月の注目ポイント☆

改正建築基準法が全面施行されます

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



## ★今月の特集★

特集 1 お世話になります

おすすめサービス

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

## お世話になります

お世話になっております。

今年の夏もようやく盛りを過ぎようとしていますが、いよいよご健勝にてご活躍のことと存じます。

日ごろはお力添えを賜り、心よりお礼申し上げます。

さて、長い梅雨が明けたとたんいきなり全快の猛暑が続き、毎晩イチゴの苗と今年自分で張り替えた芝生に水やりをしておりますが、今年の夏は微風の日が多く夜になっても湿度が高く汗でムンムンです！！来年、こんな時期にオリンピックを開催するのですから選手も観客も大変です。まして、初めて来日する外国の選手・観客の方はもっと大変です。

日本を嫌いにならないことを祈っております。

今月号では、10月1日より変更される消費税について増税が賃貸経営におよぼす項目をお知らせさせていただきます。

普段から一番身近な税金でありながら、意外とわかりにくく、賃貸経営とは無関係ですが新たに軽減税率が導入され複雑になった感がございません。

これから、消費税変更のお知らせを対象入居者にするのですが、これが結構大変な仕事です。

皆でがんばりましょう！！

残暑厳しき折からくれぐれもご自愛くださいますようお願い申し上げます。



(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

バックに薬師丸ひろ子のサイン  
令和元年8月8日 撮影



讃岐うどん  
香川の「もり家」

## 消費増税が賃貸経営に与える影響とは？

2019年10月1日より消費税が現在の8%から10%に引き上げられる予定です。

今回は消費増税が賃貸オーナー様に与える影響と消費税適応のタイミングについてお話させていただきます。

まず、住宅・不動産関連で課税対象となるのは以下の項目となります。

- ①住宅の建物価格（土地は非課税）  
※消費税課税事業者ではない個人や免税事業者などが売り主の場合を除く
- ②土地の造成・整地費用など
- ③建物の建築工事やリフォーム工事などの請負工事費用
- ④不動産会社に支払う仲介手数料
- ⑤住宅取得に必要な諸費用の一部（住宅ローン融資手数料、司法書士報酬など）
- ⑥駐車場の賃料（住宅の賃料は非課税）  
※マンション敷地内の管理組合が管理する駐車場を除く

この中で賃貸オーナー様に関係する課税対象としては**③の建物の建築工事やリフォーム工事などの請負工事費用**などが挙げられます。

次のページでは新税率が適応されるタイミングについてご説明いたします。

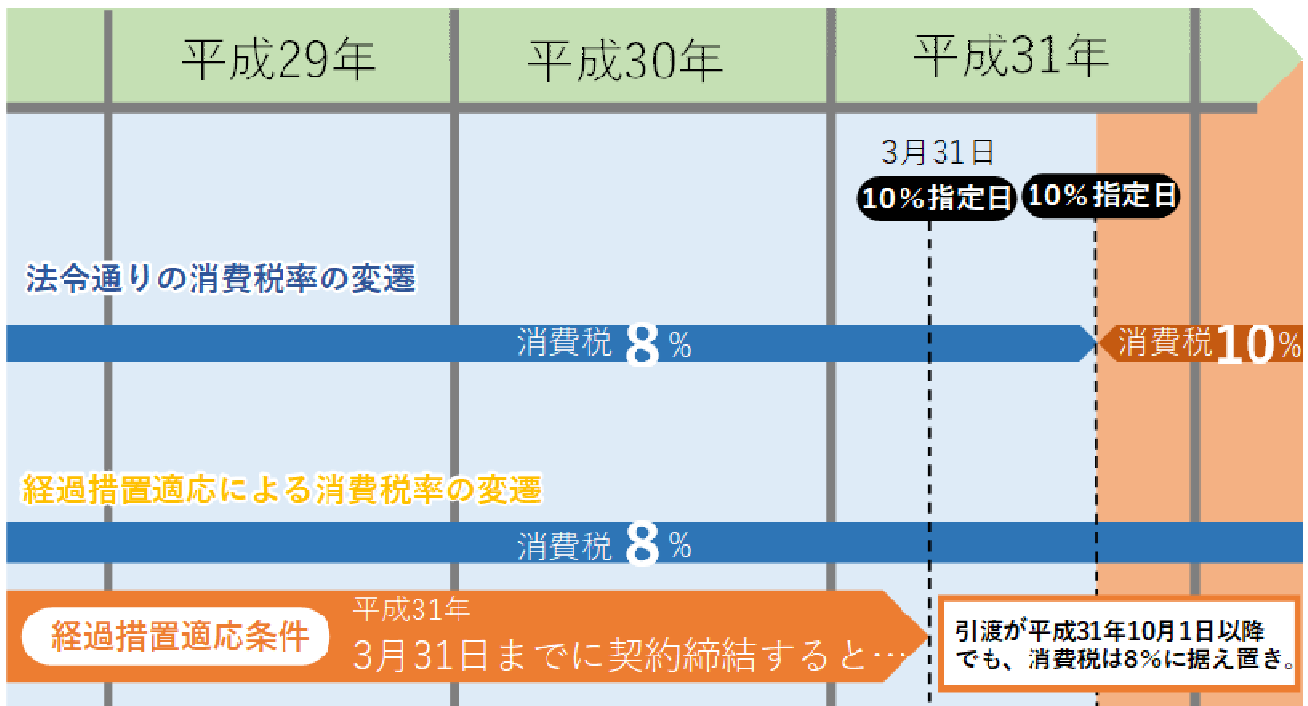
# 消費増税が賃貸経営に与える影響とは？

消費税増税ですが、契約するタイミングによって大きく変わります。

税率は、工事完了（引き渡し）時点になるので、2019年9月30日までに工事が完了した場合は8%、10月1日以降に工事が完了した場合は10%になります。

ただし、賃貸住宅や戸建住宅の建築などは、契約してから引渡しまでに数カ月の期間を必要としますので、引渡し時が増税後であっても、契約日が増税施行日の6カ月と1日前（2019年3月31日）であれば、消費税は据え置くという経過措置があります。建築のほか、リフォームや大規模修繕の請負契約も含まれます。

## 【消費税増税と経過措置】



以上のように引渡しや、請負のタイミングによって適用される税率が変わってしまいます。

税率改正間近になると駆け込み需要が予想されます。

9月30日までに完成・引渡しが行われると思って4月以降に計画しても、工事が希望の時期に行えずに完成・引渡しが10月1日以降になってしまうかもしれないため、早めの計画と請負契約が必要です。そのため余裕をもった早めに契約を進めたほうがよいです。

また、ローンを利用せずに、一定の耐震・省エネ・バリアフリー・同居対応・長期優良住宅化リフォームをした場合、工事費等の10%を所得税額から控除できる特例措置があるので、利用できる際はこちらも活用してはいかがでしょうか？

## 【リフォームをした際の特別減税措置】

居住年	最大控除額					
	(1) 耐震	(2) 省エネ	(3) バリアフリー	(4) 同居対応	(5) 長期優良住宅化※	
2014年4月 ～2021年12 月	25万円	25万円 (35万円)	20万円	25万円	耐震または 省エネ+耐久性 25万円 (35万円)	耐震+省エネ +耐久性 50万円 (60万円)

※ ( ) 内は省エネ改修工事と併せて、太陽光発電装置を設置する場合

※長期優良住宅化リフォームの特例措置を受けるためには、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要

2019年10月1日の消費税率改正までに期間はあと少しですが、是非この機会に工事・リフォーム等を計画されてはいかがでしょうか？



賃貸管理部  
二宮秀一

## 家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。賃貸管理会社や、保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが過去の入居者さんにて、保証会社を活用していなく、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。

今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデル的な解決事例をご紹介します。

### 【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手順を粛々と進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができています。

最悪の場合に備えて、強制執行への手順を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

### 【モデルケース②】

もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができています。

いかがでしたでしょうか？いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおススメします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となつては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。

一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考にしてください。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

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

## 改正建築基準法が全面施行されます

昨年の2018年6月に建築基準法の改正案が成立しました。この改正案の改正趣旨の中には「既存ストックの活用」が挙げられています。「戸建て住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」として例えば戸建住宅等を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とすることや、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直すことなどが含まれています。



### 改正の概要（今回施行されるもの）

- (1) 密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化  
防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。
- (2) 既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し  
既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。
- (3) 戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化  
耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。また、200㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。
- (4) 建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設  
既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。
- (5) 木材利用の推進に向けた規制の合理化  
耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。
- (6) 用途制限に係る特例許可手続の簡素化  
用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意を不要とする。

昨年の旅館業法の改正に伴い、旅館・ホテル業の最低客室数が撤廃され、1室からでも旅館・ホテル業が経営できるようになりました。そのため、従来にはなかった戸建旅館やアパート内ホテルといった物件供給が試みられてきています。この度の改正建築基準法の施行は、この流れに対する追い風となることが期待されます。ただし、確認申請手続が不要となる場合でも、法適合性までもが不要となるものではない点には留意しましょう。また、旅館業への用途変更を検討する場合には、物件所在地の用途地域を確認する必要があります。物件所在地の用途地域が住居専用地域である場合には旅館業を営むことはできないからです。このような場合には、シェアハウス（シェアハウスは「寄宿舎」に該当する点に注意）や住宅宿泊事業（民泊）の運用が考えられます。既存の空き家を有効活用する機会として捉えてみてはいかがでしょうか。



### 資産税を0から再点検しよう！

前々回から固定資産税についてご説明させて頂いております。

今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。

#### 【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。

#### ①土地・家屋以外の事業用の固定資産

※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。

#### ②上記①のうち減価償却計算を行っているもの



賃貸物件オーナー様の場合、まず1の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。

- ・舗装路面、フェンス、駐輪場等
- ・看板、ルームエアコン等

また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、**業務用のパソコン**等も対象となります。

これらのうち②の要件も満たすものが該当します。

②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれませんが、要は取得時に費用処理したものを除くということとして、具体的には取得価額10万円未満で一括費用処理したものと及び取得価額10万円以上20万円の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば1の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。

#### 【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。

市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

#### 【免税点】

#### 課税標準額150万円未満

その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合等は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

#### 【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税（0.3%）は課されません。

監修：税理士法人タックスウェイズ

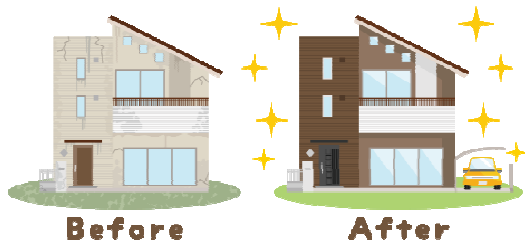
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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

### 「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」



地域では築30年を超えるアパートも出てきました。資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安・・・。そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えに必要な基礎知識をお伝えします。

### 建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしづらい」というケースの場合は、そもそも売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」ということは念頭に置いておきましょう。

### 建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ① 建築時期
- ② 今後かかる投資
- ③ 空室状況（過多）
- ④ 節税効果（所得税・相続税）

の4つです。

借入返済が終わっていればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる（不安がある）、また、その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなっている、というケースは建て替え検討ケースです。



### 建て替えの一番の課題は・・・

いざ、建て替えになったら・・・具体的には

- ① 立ち退き
- ② 解体工事費

の2つが必要になります。こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。

もし建て替えを検討され、建て替えの方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。



# 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 担当：二宮秀一  
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索