

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

20

VOL



☆今月の注目ポイント☆

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！

★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

Presented by



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

お世話になっております。

秋も深まり朝夕はめっきり冷え込む様になりました。皆様お変わりなくお元気にお過ごしのこととお喜び申し上げます。日頃は格別のご厚情を賜り心から感謝いたしております。

毎月送付させていただいております「ふれあい11月号・VOL 20」が出来上がりました。

先月号で台風15号の猛威について取り上げさせていただきましたが、一か月足らずの間に、台風19号が伊豆半島に上陸し神奈川県を通過しました。台風の勢力が大きい割には台風15号よりも少ない被害であったように思いましたが、弊社管理アパートの中には切妻屋根の半部が飛ばされ、その屋根が隣の家屋を直撃した被害があり終日その対応に追われておりました。また、15号のときよりも多くの雨漏れが発生いたしました。暴風の向きにより被害も変わるものだと思います。

被災された皆さま並びにそのご家族の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。皆さまの安全と被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

さて、今月の特集では「満室経営のポイント」を提唱させていただき賃貸管理コーナーでは「IoT賃貸」の実用化など事例を取り上げております。

不動産ソリューションコーナーでは、10年後を想定したご自身の資産のバランスシートを作成し、資産が増えていくのか・減っていくのか判断することも大切です。

また、個々の不動産ごとにバランスシートを作成分析し、今後の土地活用・処分・保有・資産の組換え⇒資産承継などの不動産コンサルティングも受け賜っておりますのでご相談ください。

今後とも、よろしくお願い申し上げます。

▼ Zepp Diver Cityにて
GLAYコンサート後
(令和元年11月6日 撮影)



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

満室経営のポイント～時流編～

オーナー様の物件は十人十色で、それぞれの良さがあるかと思えます。

ただ一貫して大事なのが、オーナー様がお持ちの資産が最大限のパフォーマンスを誇っているのか、つまり満室で稼働しているかということです。

今回は「時流」をポイントに“満室経営のポイント”をお話をさせていただきます。みなさまもご自身の物件を想像しながらご覧いただけますと幸いです。

満室経営のポイントは下記の3つで、“イマ”がとても重要なキーワードです。

□■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■ □■

- ① "時流"を抑えた賃貸経営を行うこと！
- ② 入居者が"イマ"求める設備を把握し導入すること！
- ③ "イマ"の入居者を出さない！テナントリテンションの工夫

満室経営のポイント～時流編～

① "時流"を抑えた賃貸経営をすること！

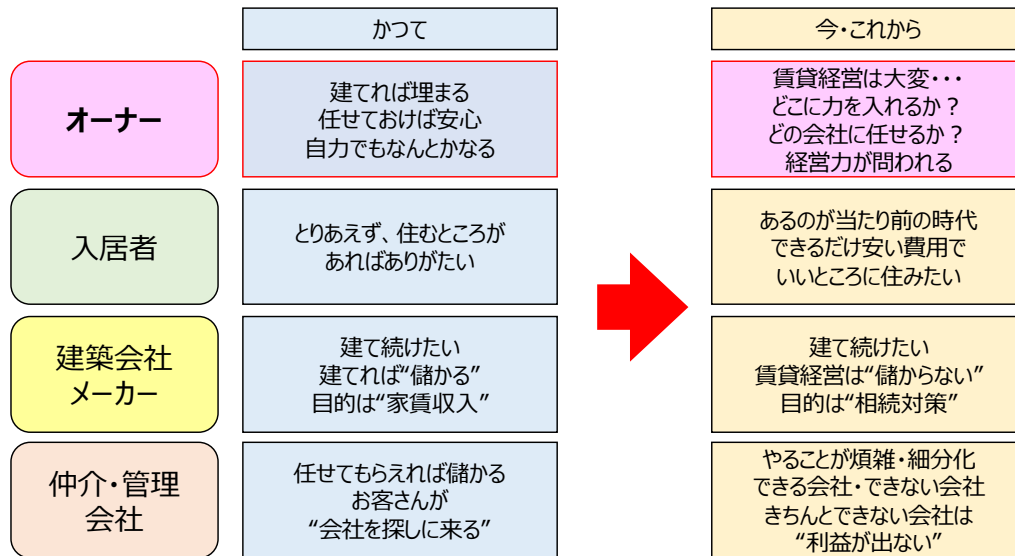
現代の賃貸経営において、時流をマクロに捉え柔軟に適応することはとても重要です。

例えば、昔と"イマ"とでは入居者の考え方は大きく変わってきています。

昔は「とりあえず、住むところがあればありがたい」と考えていた入居者も、今は「物件はあるのが当たり前。できるだけ安い費用でいいところに住みたい！」と考えます。

この考え方の変化は「オーナー様、建築業者、仲介会社」などでも見られます。

時流をしっかりと捉えた上で、"正しい対策"を打っていくことがポイントです。



② 入居者が"イマ"求める設備を把握し導入すること！

設備導入のポイントとして、"イマ"入居者が求めている設備を把握し導入することが重要です。

よくオーナー様の好みや予測で設備導入を検討される方がおりますが、重要なのはしっかりとしたデータに基づいた設備の導入です。

データの一つとして賃貸管理新聞に掲載されている「設備ランキング」に掲載されている設備を導入する施策もありますし、ここ数か月の「この設備を取り入れて入居が決まった！」という事例を"知る"ことも重要です。

③ "イマ"の入居者を出さない！テナントリテンションの工夫

入居者維持のことを『テナントリテンション』といいます。満室経営を目指す上で、この考え方が重要です。

家賃下落の要因として物件の老朽化などがありますが、それ以上に入居者の入れ替えが家賃下落には大きく関わります。

このテナントリテンション実現には「美観維持・入居者間トラブル防止・滞納防止」など様々な対策が重要です。

例えば、みなさまは美観維持に関して、共用部分などの清掃はいき届いていますでしょうか。

今一度、見直して頂くことをおすすめします！



賃貸管理部
二宮秀一

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！

賃貸住宅に、IoTを導入する動きが、目立つようになってきました。安心で、安全な、生活をより豊かにする技術革新であり、特に若年層の支持が高く、単身マンションなどでの導入が進んで来ました。新たな入居率向上の対策として注目されています。

【導入が進むIoT賃貸】

IoTは、身の回りにある様々なものがインターネットに繋がる事を意味します。住まいのドア、窓、家電などは、すべて独立した物であり、操作するには手動または、コントロールするリモコンを使用するしかありませんでした。住宅にIoTが導入されれば、インターネットを通じて、それらの物を簡単に操作できるようになる為、暮らしの快適性や利便性が大幅に高まります。数年前までは、実用はまだまだ先になると思われていましたが、家電、照明、カギなどをインターネットに繋げる技術は、すでに実用化されるようになりました。

【若年層に人気】

賃貸住宅でもっとも注目されているのはスマートロックです。専用アプリが入ったスマートフォンを近づけるだけで開錠でき、閉め忘れを確認したり、出先から施錠・開錠したりすることも可能です。遠隔にて、インターネット上で、スマートロックの情報を変えたり、開錠したい顧客とやり取りできるのもスマートロックの特徴です。オーナー様や管理会社にとっては、退居時のカギの交換や、入居希望者を案内する際のカギの受け渡しが容易になることが、とても大きなメリットです。また、照明やエアコンを、外出先からコントロールすることも可能になり、IoTを導入すれば、暮らしが快適かつ便利になり、セキュリティ性能も高まります。インターネットが生活に染み付いている、若年層に対してとても人気が高い技術になっています。

【費用を抑えて導入】

導入するシステムにもよりますが、安価で導入できるものも少なくありません。特に、急速に普及しているスマートスピーカーは導入がもっとも簡単なIoT技術です。スマートスピーカーも、スマートロックも、1万円前後の物が出てきました。人気のあるIoTとして、「スマートロック」「スマートスピーカー」「スマートライト」「室内温度コントロール」などをセットにして、20万円前後で導入する、新築賃貸住宅も出てきました。IoTを導入している賃貸物件は、まだ多くはありませんので、競合物件との差別化を図れると、オーナー様にも注目され始めています。

今まで、IoTのような新しい技術は、富裕層から普及するのが一般的でありましたが、IoTを希望する人はスマートフォンに慣れた若年層が多い為、むしろ今後は、若者向けの賃貸住宅から、より進んでいく事と思われます。



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



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 原 智輝 氏

増える外国人賃貸需要に適應するための法律Q&A

近年、日本でも外国人の流入が増え続けております。賃貸管理会社では、外国人のお部屋探しを強化している会社も出てきました。

しかし、外国人の入居者を受け入れるには、オーナーの皆様から許可をいただかなければなりません。今回は、実際に、外国人入居者の受け入れを行う上での注意点などを、オーナー様よりいただいたご質問に回答する形でまとめております。

【Q1】

わたしはワンルームの賃貸アパートを所有しておりますが、部屋に2段ベッドを設置して、海外からの留学生を1部屋に複数人入居させています。通常貸し出すより収入は増えますが、法的に問題はないのでしょうか？

【A1】

入居者が外国人か否かではなく、事業形態が賃貸事業か宿泊事業かという点に法的な問題があります。近年旅館業法の改正により、1室よりホテル・旅館として宿泊事業を運営できるようになりました。この宿泊事業ですが、「旅館業における衛生等管理要領」によれば、「宿泊」とは、宿泊時間の長短にかかわらず、寝具を使用して前各項（ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業）の施設を利用することをいう。と定義され、「寝具」については「寝台（木等による枠組構造のものをいう。）」との記載が見られます。そのため、当該ワンルームの運営態様が、旅館業法上の宿泊事業と解釈された場合には、旅館業法の許可が必要となり、現状では無許可営業を行っている可能性が生じています。

なお、「旅館業法に関するQ & A」においては、旅館業と賃貸業との違いを、①施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め、施設の衛生上の維持管理責任が、営業者にあると社会通念上認められるかどうか、②施設を利用する宿泊者が、その宿泊する部屋に生活の本拠を有するかどうかにより判断すると回答されており、上記寝具の貸出しがあるからといって直ちに宿泊事業と認定されるわけでもないようです。

また、仮に賃貸事業に該当する場合は、1部屋に複数人入居させられるかどうかは、専ら賃貸借契約書の定めにて委ねられていますが、他の部屋に居住する居住者がいる場合、生活騒音等に配慮しなければ法的なトラブルに発展する可能性があります。

【Q2】

外国人の方から契約の申し込みがあり、わたしの所有物件に入居させることになりました。仲介してくれた会社の社員から「外国人の方も増えている世の中なので…」と言われ了承しましたが、追々確認すると、保証人がいないので、滞納が発生した時点で強制退去してもらおう契約内容になっていました。そのような契約形態は認められるのでしょうか？

【A2】

ほとんどの場合、契約書に記載があるからといって、直ちに強制退去を求めることは困難です。国籍に関わらず、日本の民法が準拠法として適用されること（日本の法律が適用されること）を前提とすれば、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除及びそれに伴う目的物（物件）の明渡請求の可否は、裁判実務上、信頼関係が破壊されたか否かにより決するという法理が確立しています。また、この法理は、賃料滞納の場面においては、概ね3か月分の滞納により信頼関係が破壊されると認定される傾向にあります。そのため、滞納が発生した時点で、直ちに強制退去を求めることができる余地はかなり低いと言わざるを得ません。なお、契約書の記載があるからといって、裁判手続によらず直ちに強制退去を求める場合、関係刑法規定又は自力救済禁止違反に該当し、更なるトラブルを招く恐れがありますので、十分注意する必要があります。

なお、質問の背景は外国人であるか否かに関わらず、保証人がいない賃借人の滞納リスクにどのように備えるべきかと言い換えることができます。この場合、一般的には保証会社を利用することが考えられます。また、当該外国人の属性によっては、滞納リスクをヘッジする手法も少なからず存在します。そのような手法の検討に当たっては専門家への相談をお勧めいたします。

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の基本～

今回は不動産取得税の基本のおさらいをしたいと思います！

不動産取得税は、物件の購入時に課税される税金ですが、一般の方にはそう頻繁に出会うものではありません。また、取得が多いオーナー様でもその計算方法が複雑すぎて計算内容について把握できなかったこともあったと思います。今回は、その複雑な不動産取得税の課税の基本について確認していきます。

不動産取得税

【定義】

不動産取得税は、土地や家屋を有償や無償、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）等により取得した場合に課税されます。

※なお、相続による取得などの場合には課税されないこととされています。

【税額】

計算方法は下記の通りです。

取得した不動産価格×税率

(注) 令和3年3月31日までに宅地等を取得した場合は、価格を2分の1とします。

(注) 価格は、新築などの場合を除き、固定資産課税台帳の登録価格（いわゆる固定資産税価格）をいいます。

【税率】

土地・住宅については**3%**、住宅用以外の家屋については**4%**とされています。

(注) 令和3年3月31日までに取得した場合

【免税点】

以下の金額未満である場合は課税がありません。

土地10万円、家屋（新築・改築等）23万円、家屋（売買・贈与等）12万円

【申告・納税方法】

不動産取得税は、申告し課税される方式ではなく、都道府県が登記資料をもとに課税通知を行う賦課課税方式をとっているため、通常は申告書の提出は行いません。

ただし、税額の軽減などを受けるために、取得した日から一定の期間内に県税事務所などへ申告して軽減手続きを行う場合のみ申告書の提出、作成が必要となることがあるので、対象物件の取得が頻繁な方は注意が必要です。

なお、納付につきましては、登記完了が一定期間経過後、納税通知書が送付されて来ますので、そちらを納期限までに行うことで完了します。

【まとめ】

不動産取得税の課税は、物件の取得に際し、登記した事実により、自動的に行われます。手続きは簡易であるものの税額の計算の流れは、わかりにくい部分もあるため、課税通知があった場合には、その計算根拠を簡単に確認しておくことが重要です。不当に高いケースも稀にあるので、自分の目できちんと確認しておくべきですね。

今回は、不動産取得税の軽減についてご紹介いたします。

最後までお読みいただきありがとうございました。

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

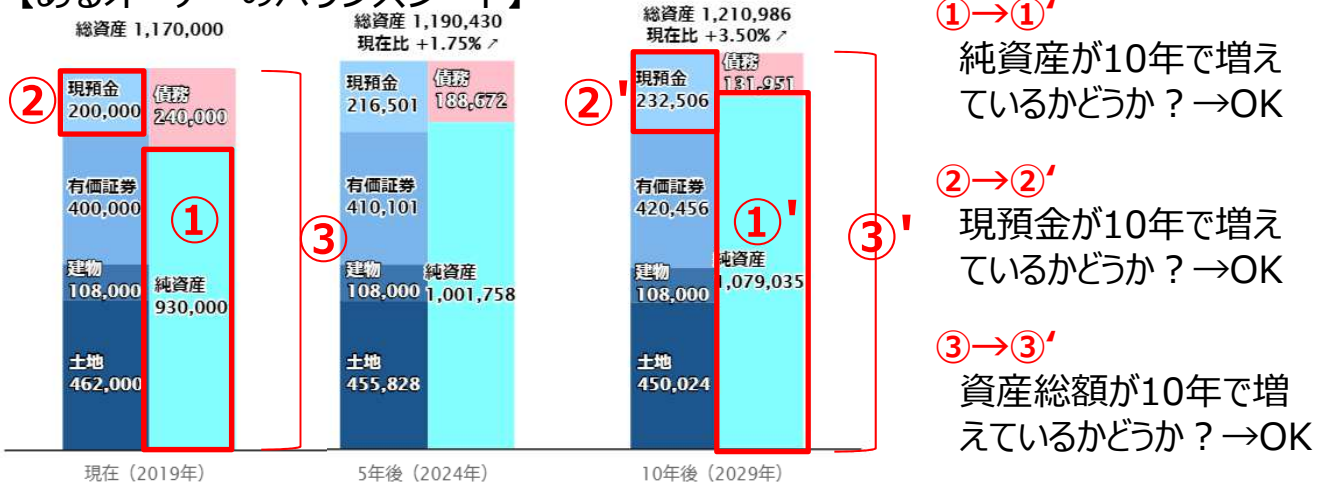
「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう②」



前回ご紹介したバランスシートですが、将来を想定して作成することで、実際にご自身の資産が増えていくのか・減っていくのか、判断するうえで大事な3つのポイントを知ることができます。実際の事例を見て、どんなことがわかるのか、見てみましょう。

資産についてチェックすべきバランスシート3つのポイント

【あるオーナーのバランスシート】



上記はあるオーナー様のバランスシートです。大きく3つのポイントで、ご自身の資産のバランスシートが良いかどうかを判断しましょう。

① 純資産が増えているか？

まず大事なのは、『**純資産**』（資産全体で『**他社の借入れなどが無い、純粹に自分のもの**』である資産）が増えているかどうかです。一般的には賃貸物件の場合、借入れなどをしても返済が進むごとに純資産は増えていきますが（借入れを返済して自分の所有割合が増えていくため）、物件の価値が下がっていく場合、この純資産は減っていくことになります。**純資産が減っていく場合は危険信号です。**

② 現預金が増えているか？

経営を続けていくうえで、今の資産だけで将来を見ると、**儲かっていくかどうか、資産が増えていくかどうか、の指標の一つはシンプルに『現預金が増えているか？』**どうかです。現金が増えていく経営であれば問題ありませんが、**例えば生活費を圧迫し、将来的に安心できる現金を残せない、物件の改修に費用をかけられない、となると早期に対策を打っていく必要が出てきます。**

③ 資産総額が増えているか？

最後に、資産総額が増えているかどうかです。**ご家族・ご親族に資産を引き継ぐ場合、最終的にご家族の将来を考えると、資産全体が長期にわたって増えていくことが一番望ましい経営**となります。なかなか何もせずに資産総額が増え続ける、ということは少ないですが、将来を見越してどう資産を形成していくか、ということが最後のステップになります。

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。

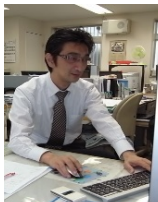


賃貸管理スタッフのご紹介

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

(有)三枝商事

検索