

ふれあい

VOL
21



※ホテルオークラ東京ベイ

☆今月の注目ポイント☆

2019年入居者に人気の設備ランキング！

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

★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。

師走の慌ただし季節となりましたが、皆様にはますますご清栄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。

今年、日本各地で発生した豪雨、台風、などの自然災害によって被災された皆さまなら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。

賃貸経営通信「ふれあい12月号・VOL 21」が出来上がりました。

さて、今月の賃貸管理コーナーでは「人気の設備ランキング」を取り上げております。ここでは賃料を高く設定できる設備のトップ10とこの設備がないと入居が決まらないトップ10とに分けてアンケート調査をしているところに注目です！！

不動産ソリューションコーナーでは、ご自身で簡単に作れるバランスシートを提唱しております。自身の資産のバランスシートを作成することで、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。

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。

今年もたいへんお世話になりましたありがとうございます。どうぞお体には気をつけて良いお年をお迎えくださいますようお願いいたします。

今後とも、よろしくお願い申し上げます。

※ 弊社2階事務所にて
(令和元年12月2日 撮影)



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

賃貸管理市場と入居者の考え方の変化

本日は“賃貸管理市場”の変化についてお話をさせていただきます。

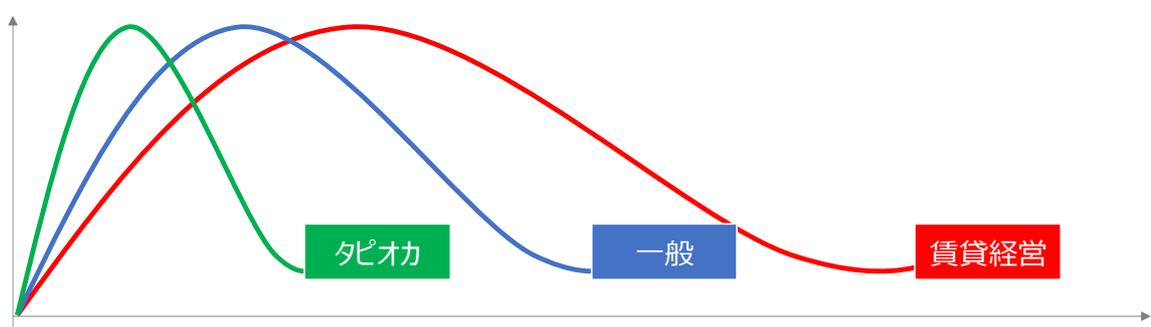
時代の流れは早いもので、“賃貸管理市場”もここ数年で大きな変化が見られます。

この“賃貸管理市場”は他の産業と比較すると、IT化なども含めて変化が遅い傾向にありますが、そんな“賃貸管理市場”も10年単位で見ると大きな変化が見られます。

1970年頃から1980年にかけて行われた賃貸住宅の建築ラッシュから40年程度が立っており、皆様がお持ちの物件も築40年前後の物件が多いのではないのでしょうか？

賃貸管理市場におけるこの1970年頃から20年程度は※ライフサイクル曲線においても成長期と呼ばれ、「質より量が重要」な、いわゆる“建てれば埋まる時代”でした。

※ライフサイクル曲線：製品やサービスが市場に登場して、衰退するまでの期間を曲線で表したもの



賃貸管理市場と入居者の考え方の変化

そこから約40年の月日が流れほとんどの産業が成熟期から衰退期に差し掛かり、「供給＞需要」となっているため、時代に合った選ばれる対策が必要となってきています。

ほとんどの産業において、この“時流の変化”に対応出来ずにいると、経営が上手いかず淘汰されていくことはいつの時代も変わりません。

そこで今回は時代の変化とともに変わってきた“入居者の考え方”にスポットを当ててお話をさせていただきます。

変化①相場より家賃が高いと反応すらない

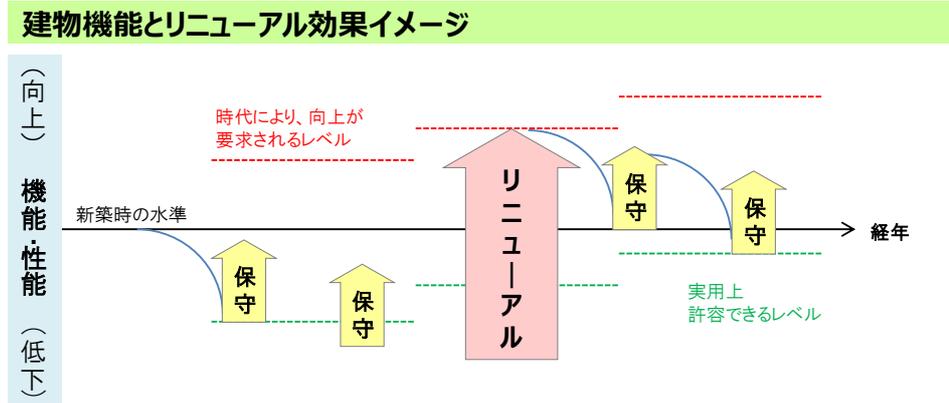
近年多くの新築賃貸物件が建っていますが、新築といえども空いている物件が沢山あります。最近の傾向としては、「相場より家賃が高いと反応すらない」ということです。ここでは市場データに基づいた“家賃設定”が重要で、気になる方は今パートナーを結んでいる管理会社と相談することが重要です。

変化②入居の初期費用はゼロ時代へ

一昔前までは初期費用が払えない入居者は質が悪いという印象でしたが、今の時代はお金に余裕があっても一度に多くの出費は避けたいという顧客心理があるのではないのでしょうか？携帯電話も借入も初期費用がかからない価格設定です。但し、家賃はあくまで適正家賃です。

変化③ただ単にリフォームするだけでは反応しない

経年による建物機能の低下とリニューアル効果を表しています。時代の進化により向上が要求されるレベルは年々上がっていきます。価値と価格のバランスで「住みたい！住み続けたい！」と思うような物件づくりを心がけていくことが必要です。



モノは劣化するので家賃も何もしなければ下がるのは必然

先手の対策で、家賃維持・UPを目指す



賃貸管理部
二宮秀一

2019年入居者に人気の設備ランキング！

全国賃貸住宅新聞にて、2019年度「入居者に人気の設備ランキング」が発表になりました。恒例の設備ランキングですが、この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるTOP10、この設備が無ければ入居が決まらないTOP10の2種類のランキングが発表になっていますのでご紹介いたします。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP10】

単身者向け	ファミリー向け
1 インターネット無料	1 インターネット無料
2 エントランスのオートロック	2 追い炊き機能
3 宅配BOX	3 エントランスのオートロック
4 浴室換気乾燥機	4 ホームセキュリティ
5 ホームセキュリティー	5 システムキッチン
6 独立洗面化粧台	6 宅配BOX
7 24時間利用可能ゴミ置き場	7 浴室換気乾燥機
8 ウォークインクローゼット	8 24時間利用可能ゴミ置き場
8 ガレージ	9 ガレージ
10 追い炊き機能	10 ウォークインクローゼット

今回、ランク外から、初めて「24時間利用可能ゴミ置き場」が、単身者向け・ファミリー向けともにトップ10入りしました。共働き世帯が増えてきたこと、また単身でも旅行や出張などで、決まった曜日にゴミ出し出来ない場合など、24時間利用できるゴミ置き場に、利便性を感じる入居者が多かったようです。今まで、室内の設備には、関心をもって進めてこられたオーナー様は

多かったと思いますが、改めて室外にも目を向けていった方が良いと感じます。

そして、「インターネット無料」は、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年1位を取り続けている不動の設備と言えます。プライベートでも、仕事でも、自宅で当たり前、長時間に渡ってインターネットを利用する時代になっています。

インターネット無料物件は、家賃が2~3千円ほど高くても入居が決まるという傾向もあり、オーナー様にとっては初めからインターネット設備を整えて、空室対策、家賃アップ、さらには設備コストの経費計上など、最も賢い設備投資であると考えられます。

【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

単身者向け	ファミリー向け
1 室内洗濯機置き場	1 室内洗濯機置き場
2 TVモニター付きインターホン	2 独立洗面台
3 インターネット無料	3 追い炊き機能
4 独立洗面台	4 TVモニター付きインターホン
5 洗浄機能付き便座	5 洗浄機能付き便座
6 備え付け照明	6 インターネット無料
7 エントランスのオートロック	7 システムキッチン
8 宅配BOX	8 ガスコンロ（2口/3口）
9 BS・CSアンテナ	9 エントランスのオートロック
9 暖房便座	10 エレベーター

こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、上がってこないとも言えます。今回、「室内洗濯機置き場」が単身・ファミリーともに1位でした。家賃の安い物件では、ベランダに洗濯機置き場があったり、入口の外廊下に置いてあるケースも見かけます。もし、室内におけるスペースがあり、構造上可能であれば、ぜひとも新設して頂きたい設備になります。

その他、TVモニター付インターホン、洗浄機能付き便座、インターネット設備導入（無料では無い）などに関しては、数万円ほどで設置できますので、ぜひご相談頂ければ幸いです。今後、この無ければ決まらない設備については、私どものお付き合いのある物件に関しては、積極的にご提案もしています。

オーナー様にとっては、設備に関して、「より新しいもの、より機能性の高いもの」などを、取り付け、交換した方が良く、頭ではわかっていても、具体的に動いていなかったという場合もあったと思います。この機会に改めて設備について、積極的にお考えいただければ幸いです。

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

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A ①

入居者から賃貸管理会社、またはオーナー様に問い合わせがある内容で、最も多いと言われているのがゴミに関する問題です。実際に入居者のゴミ問題に悩まされているオーナー様も多いのではないのでしょうか？今回もご自身に当てはめて考えてみてください。



【Q】

有しているアパートの入居者がゴミの分別を怠るため、業者がそのゴミを回収してくれません。結果的にわたし自身がゴミを分別しなければならないので、かなり億劫です。分別作業を行っているのでゴミの中身から、対象者は特定できています。この場合、罰金を科したり、改善が見られない場合は退去してもらうことなど、法的には可能なのでしょうか？

また、先日引っ越していった入居者が、粗大ゴミシールを貼ることなく、ゴミ置き場にベッドを放置していきました。これはわたしが自腹で処分しなくてはならないのでしょうか…？もちろん、引っ越した入居者には連絡がつかいません…



【A】

ゴミ分別については金銭請求の余地はありますが費用倒れのリスクがあります。明渡しの見込みは不可能ではなくとも低いと思われます。

入居者が私生活の住居として使用している、もしくは使用していた場合、そこから搬出されるゴミは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」といいます。）に従えば、「一般廃棄物」として分類されます。そして、常識的ではありますが、廃棄物処理法は、今回の入居者のような建物の占有者に対してゴミの分別をする義務を課しています（同法第6条の2第4項など。）。

本来入居者がすべきゴミの分別や処分について入居者がこれを怠り、賃貸人のような無関係の人物が行った場合の法律関係ですが、法的には事務管理が成立し、支出した費用を本人に請求できる見込みがあります。ただ、これは理屈上の話でして、実際に請求する場合の裁判コスト等を加味すると多くの場合は割に合わないでしょう。このような場合に備えるためには、最近は見かけなくなりましたが、敷金を利用したり、毎月の家賃や共益費にある程度の金額を織り込んでおいたり、あらかじめ契約に違約金条項を設ける方法などが考えられます。

次に、分別を怠ったことで明渡しを求めることができるかどうかですが、明渡しを求めるためには、解除手続等により賃貸借契約が終了していなければならず、判例上は信頼関係に破壊があったかどうかという判断基準により判断されます。多くの賃貸借契約書中にはゴミの分別に関する義務の条項は記載がないか、又は中心的な条項ではないでしょう。賃貸借契約の中心的な権利義務は、賃料の支払と物件の使用収益ですから、ゴミの分別違反を理由に、信頼関係の破壊を基礎づけるためには、ゴミの分別を怠った回数や程度、態様から周辺環境への影響の度合い、注意の有無等を、総合的に検討していく必要があるものと見込まれます。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の軽減制度適用について～

前回から続きまして**不動産取得税**についてですが、今回は、取り扱いが複雑な軽減制度の適用についてお伝えします。

前は、不動産取得税の概要と計算方法についてご紹介させて頂きました。自分で不動産取得時の計算をしてみますと多額の税金が出るようになったのに、実際はゼロだったというご経験はないで

しょうか。では、何か施策が仕込まれているのでしょうか。その正体である軽減などの制度について、今回は**家屋取得の軽減制度**を確認していきます。

住宅取得の軽減制度

(1) 新築住宅の場合（増改築も含む）

→ **新築住宅は要件を満たせば1,200万円の控除がある（家屋でも住宅であることが大きな要件）。**

要件は、貸家の一戸建住宅ならば現況の床面積が50平米以上、貸家の一戸建て以外の住宅ならば独立した区画の現況の床面積が40平米以上※1と満たせば、下記の計算式によって納税額を算出します。

※1 上限は一戸建それ以外ともに240平米以下。

貸家以外のケースは下限50平米、上限240平米以下となります。

【計算式】

$$\text{（住宅の価格} \times 2 - 1,200\text{万円} \times 3\text{）} \times \text{税率} 3\%$$

※2 価格は、固定資産税評価額です。

※3 認定長期優良住宅を新築した場合は控除額1,300万円（令和2年3月末取得まで）

(2) 中古住宅の場合

→ **中古住宅は、要件を満たせば軽減できるが新築年月日に応じて控除額が変わる。**

次の3つの要件を満たせば、下記の計算式で納税額を算出します。

- ① 自己の居住用に取得した住宅であること（居住要件）
- ② 現況の床面積が、50平米以上240平米以上であること（床面積要件）
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものなど（耐震基準要件）

【計算式】

$$\text{（住宅の価格} - \text{控除額} \times 4\text{）} \times \text{税率} 3\%$$

※4 取得中古住宅の新築日により控除額が決まります。

・平成9年4月1日以後～現在の築日 1,200万円 ・平成元年4月1日～平成9年3月31日 1,000万円

・昭和60年7月1日～平成元年3月31日 450万円 ・昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 420万円

（以降省略）

その他、耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合についても一定の要件を満たした上で、税額の減額が受けられる制度もあります。

(3) 計算例

居住用の賃貸マンション（6戸・床面積45平米）を建築費8,000万円で新築した場合

$$\text{〔} 8,000\text{万円} \times 60\% \times 5 - 1,200\text{万円} \times 6\text{戸} \text{〕} \times 3\% = 0\text{円}$$

※5 新築の場合は、建築費を概算60%くらいで評価します。賃貸オーナーさんには、この計算はイメージしやすいかと思います。要件にはまれば、取得税はかからないことが多いのです

【まとめ】

住宅用の家屋の取得は、軽減制度が新築・中古住宅で異なっており、それぞれの要件も異なっています。賃貸オーナー様におかれましては、新築時に、この特例を受けられるように、建築会社に確認を取っておきたいところですね。次回は、土地取得の際の軽減についてご紹介いたします。

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③」



今回は、オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などありますが、今回は、簡単に、『いくらで売れるか？（売れそうか？）』で資産の価値を考えてみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～初級編～

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう～初級編～です。実際に今の資産について、簡易バランスシートを作成してみましょう。

【簡易バランスシート】 ※入力用

資産の部		負債及び資本の部	
①現預金		⑥借入残高	
	万円		万円
②有価証券			万円
	万円		万円
③賃貸物件			万円
	万円	⑦純資産	
	万円		万円
	万円	※ (①～⑤の合計) - ⑥	
	万円		
④空地等不動産			
	万円		
	万円		
⑤自宅等不動産			
	万円		
①～⑤の合計		⑥+⑦の合計	
	万円		万円

※参考例

資産の部		負債及び資本の部	
①現預金		⑥借入残高	
	2,000万円		5,000万円
②有価証券			1,500万円
	500万円		0万円
③賃貸物件			万円
	6,000万円	⑦純資産	
	3,000万円		9,000万円
	2,500万円	※ (①～⑤の合計) - ⑥	
	万円		
④空地等不動産			
	0万円		
	万円		
⑤自宅等不動産			
	1,500万円		
①～⑤の合計		⑥+⑦の合計	
	15,500万円		15,500万円

- ・①から⑦の順に記入してみましょう。
- ・不動産資産については、売却想定額を入力しましょう。
- ・資産の全体像を見るためのものですのでまずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般のオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①～⑦まで、順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに着目してみたいと思いますので、資産の部の③～⑤は実際に売却した場合、いくらくらいになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらくらいで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。ひとまず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。

そして、ここからさらに将来のバランスシートを作成していくことで1) 純資産、2) 現預金、3) 総資産が増えていくかどうかを想定することができます。次回中級編で詳しくお伝えします。

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