

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい



VOL **40**



藤子不二雄ミュージアムにて

☆今月の注目ポイント☆
安心?危険?サブリースについて
賃貸住宅管理業法について

★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

日を追うごとに暑くなりますが、皆様におかれましてはお元気でご活躍のこととお喜び申し上げます。平素は多大なご指導をいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、今年の梅雨は、横浜でも例年になく梅雨らしい梅雨空が続いたように感じております。毎日の天気図を見ていると日本列島より長い立派な梅雨前線が停滞していました。

不幸なことに、熱海伊豆山地区では記録的な大雨による大規模な土石流が発生し大勢の人命を奪う大災害になりました。

被災された皆様ならびにそのご家族の皆様にご心よりお見舞い申し上げます。

私たちの住む緑区も熱海と同様に急な斜面も多く点在していますので他人事とは思えません。売買・賃貸の契約時に重要事項説明を行います。昨年度より土砂災害ハザードマップ上を取引する物件所在地を明示することが追加事項になりました。

ご自分のお住いの地域がどのような地域なのかハザードマップで確認しておくことも大切な事です。ちなみに私の自宅周辺は「土砂災害警戒区域」に指定されています。

【お知らせ】

労働基準法により既定の休日を社員に与えなければなりません。現在の定休日では運用が難しくなっております。

皆様にはご不便をお掛けいたしますが8月より「第4火曜日」を定休日として追加させていただきます。

8月からの定休日 毎週水曜・第2・3・4火曜日

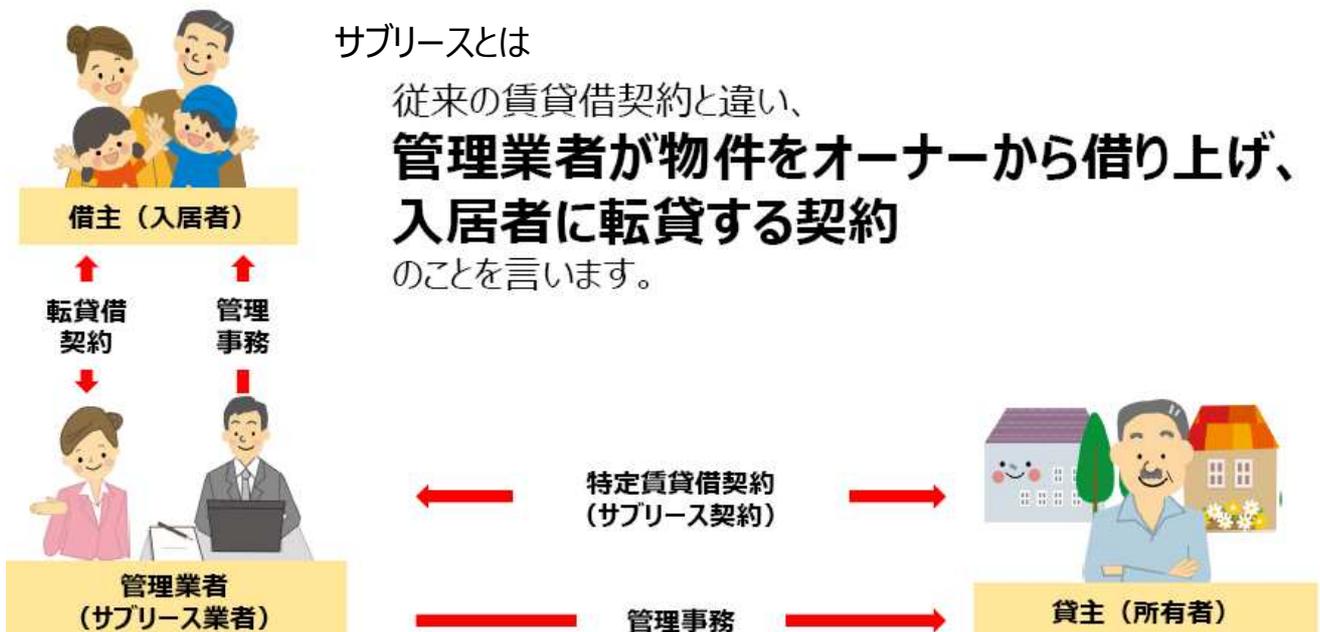
皆様に7月号「ふれあいNo.40」が届くころには、うとうしい梅雨も明けて、うんざりするくらい暑い日も多くなり、いよいよ本格的に夏が来たのだと実感する時期かと思えます。

不快な毎日が続きますが、ご自愛のほどお祈りいたします。

安心？危険？サブリースについて

サブリース契約とは？

賃貸経営オーナーの皆様は、一度はサブリースという言葉を目にしたことがあるかと思えます。サブリースは“危険”か“安心”どちらのイメージをお持ちでしょうか？今回は改めてサブリースをテーマにお伝えさせていただきます。



安心？危険？サブリースについて

“安心”してサブリースを使えるようになるために

事例 1

きっかけは先代の相続対策。“儲からなくてもいい”
賃貸経営が産んだ、相続後のサブリーストラブル

- 息子さんに相続するために負担を減らそうと、
収入が安定して家賃が下がらないサブリース契約をしました。
- その契約から4年後、息子さんに相続をすることになりました。
- すると、相続後に早速**退去時リフォーム費用が発生し、家賃の減額交渉**が始まりました。
⇒最初に提示された家賃もかなり高額だったし、
収入が安定すると聞いていたサブリース契約だったはずでした。
- 思っていたよりも減額のペースが早くなり、想定していようにはいかなくなっていました。

見落としていたポイント

①初期の賃料設定が高かった

→地域の家賃相場と合わないような物件は、築年数が数年経過するだけで賃料がガクッとさがります。初めの家賃が高いほど、減額の幅が大きくなる可能性が高いということを念頭に置きましょう。

②必ず空室免責が起こる

→サブリース会社が指定する免責期間（家賃がオーナー様に入らない期間）があります。退去が発生するたびに免責となるため、想定よりも収入が少なくなる可能性があります。

③工事費用が想定よりも割高

→収入が一定で入る一方、退去による修繕や大規模修繕など支出は不安定であることも考慮する必要があります。

できる対策

物件の価値が最大限活かせるうちに管理会社に管理を切り替え、
自分主体の経営でコストをかけないように。
将来の老朽化に向けた投資費用も考慮し、
最大限手元に資金を残す経営方針に変更を。

安心できる賃貸経営を
共に目指しましょう



賃貸管理部 二宮秀一

サブリース法制化からの業界事情 ～法施工から6か月经過して～

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の一つである“サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化(通称サブリース法)”が令和2年12月15日に施工され6か月が経過しました。その後、サブリースの法制化により進みつつある業界事情について整理しました。

■サブリース法制化とは？「業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置」

- **不当な勧誘行為の禁止** サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止。
- **誇大広告等の禁止** マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止。
- **特定賃貸借契約締結前の重要事項説明**
マスターリース契約締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明。

■サブリース法制化に至った背景とは？

- 賃貸住宅は、賃貸住宅に求める仕様ニーズの高まりや、単身世帯・外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者に、一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、**オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。**

■サブリース法制化から6か月。業界での事情はどう変わったか？

- 改めて適正な方法での契約遂行により、間違った方法論で進めていた業者は、淘汰され、または大きく修正する事で、サブリースの仕組みは、**所有者にとって徐々に正しい契約内容の遂行として推奨されるようになっていく。**
- 新築のみならず中古物件においても、サブリース契約が増加傾向にある。オーナーの賃貸経営の方向性に合わせて、**サブリース業者に一任し、貸主代行を依頼するオーナーも少しずつ増えてきており、オーナーの選択肢が増える結果**となってきました。
- ハウスメーカー、サブリース専門会社は、サブリースメニューを拡充させ、賃貸管理会社も、サブリースのみならず、集金管理内容も合わせて充実させ、**管理会社を途中で変える事もできる時流**になってきている。

オーナー様の自主管理の割合が減少し、集金管理方式、またサブリース方式、いずれもこれからの賃貸市況に合わせて、**オーナー様の賃貸経営を支える「管理委任」が、益々増えてきています。**また**管理委任**していても、より良いサービスを行う賃貸管理会社に変える動きも増えてきています。オーナー様の賃貸経営パートナーを、真摯に考慮する時代に入ってきていると思います。

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 大橋 良二 氏

不動産オーナーからみた 賃貸住宅管理業法の施行

今年6月15日に賃貸住宅管理業法の賃貸管理に関する規定が施行されます。これにより賃貸住宅管理業を行うためには登録を受けなければならないなど、賃貸住宅管理業者の適正化に向けたいくつかの措置が実施されます。

その措置の一つ「重要事項説明義務」を確認しましょう。



【管理受託締結前の重要事項説明義務】

賃貸住宅管理業者が賃貸管理を受託する際には、管理受託契約の重要事項について、重要事項説明をする義務が課されます。今後、不動産オーナーは、不動産会社に管理を委託しようとする、契約締結前に、重要事項説明を受けることとなります。これまでも、物件を購入する際などには、契約前に宅建士から、物件について重要事項の説明を受けていた、と思いますが、これからは物件購入のときと同じように、賃貸住宅の管理を委託する際にも重要事項の説明を受けることとなります。

管理受託契約の締結時に、賃貸住宅管理業者が交付しなければならない書面の記載事項は以下のとおりです。

- (1) 管理業務の対象となる賃貸住宅
- (2) 管理業務の実施方法
- (3) 契約期間に関する事項
- (4) 報酬に関する事項（報酬の額並びに支払の時期及び方法含む）
- (5) 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- (6) 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
- (7) 管理業務の内容
- (8) 管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- (9) 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- (10) 委託者への報告に関する事項（法第20条による規定）
- (11) 賃貸住宅の入居者に対する（2）及び（7）に掲げる事項の周知に関する事項

このような説明を受けることとなりますので、具体的な内容について重要事項をよく確認して、管理契約の内容について互いに誤解がないように理解しておく必要があります。

この賃貸住宅管理受託契約前の重要事項説明ですが、国交省の賃貸住宅管理業法の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」によると、

・管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。
・説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しようとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

とされており、「望ましい」との記載ではありますが、契約締結まで十分な時間をとって説明することが求められています。管理受託契約は大切な物件の管理の内容を定めたものですので、重要事項説明の内容を確認し、理解した上で契約に臨みましょう。



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本②

相続税の基本の2回目です。今回は、相続税の申告をすることになった場合、どのような手続きやスケジュールとなるのかについてみていきます。

人が亡くなると様々な手続きが発生します。相続税は、法律の手続きと金銭の手続きの2つが混在している手続きですので、その業務量や労力はなかなか大変です。

≪相続税の申告が必要と分かったら≫

(1) 申告スケジュール

相続税の申告期限は、お亡くなりになったことを知った日の翌日から10か月以内とされています。例えば、6月1日に死亡を知ったなら4月1日が期限となり、該当日が休日の場合は、翌営業日となります。郵送ならば消印日で判断します。

(2) 申告の方法

国税庁所定の様式に従った申告書と財産評価の一覧、評価方法の明細などを添付して、被相続人の亡くなった時の住所を管轄する税務署に、書面や電子申告により申告します。税理士の立場からみますと、相続税の申告書作成は、現状では国税庁のホームページの所得税のように作成ができませんので、一般の方が自力でされるのは難易度が高いと思います。

(3) 納付の方法

相続税の納付は、現金などにて上記の申告期限までに銀行や税務署などで行います。これ以外に、延納や物納という納付制度もございますが、税金を分割払いにしてもらえるといた気軽なものではないため、10か月以内に一括現金払いすると理解されるのがよいでしょう。

(4) 遺言や遺産分割がない場合

相続は遺産を分けるまでの話し合いなどで10か月を過ぎてしまうことがあります。この場合でも申告期限は延長できないため、相続人の方々は法定相続分で取得したとして税額を算出して申告と納税を行う必要があります。いわゆる未分割申告と呼ばれるものですが、税額軽減の特例を受けることができないため、納付額は高くなる傾向にあります。早い決断が求められますね。

以上、ご参考になれば幸いです。

**【参考】国税庁 タックスアンサー No. 4208
相続財産が分割されていないときの申告**



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

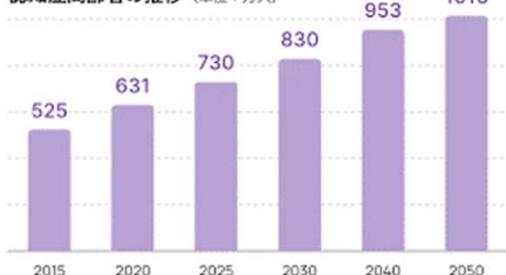
TEL 045-931-1729

担当：三枝 信之

不動産ソリューションコーナー

資産を未来につなぐ家族信託。デメリットも考えてみましょう。

認知症高齢者の推移（単位：万人）



日本では高齢化が進むにつれ、オーナー様自身の認知症リスク、相続リスクが高まっています。その中で年々、家族信託などの生前対策のニーズも高まっています。本コーナーでも何度か取り上げており認知症・相続対策としても効果的な家族信託ですが、メリットばかりではありません。今回はデメリットについて触れていきたいと思ひます。

家族信託のデメリット～損益通算の禁止～

アパートなどを複数所有している場合に、一番注意しなければいけないデメリットが、“損益通算禁止”の規定です。

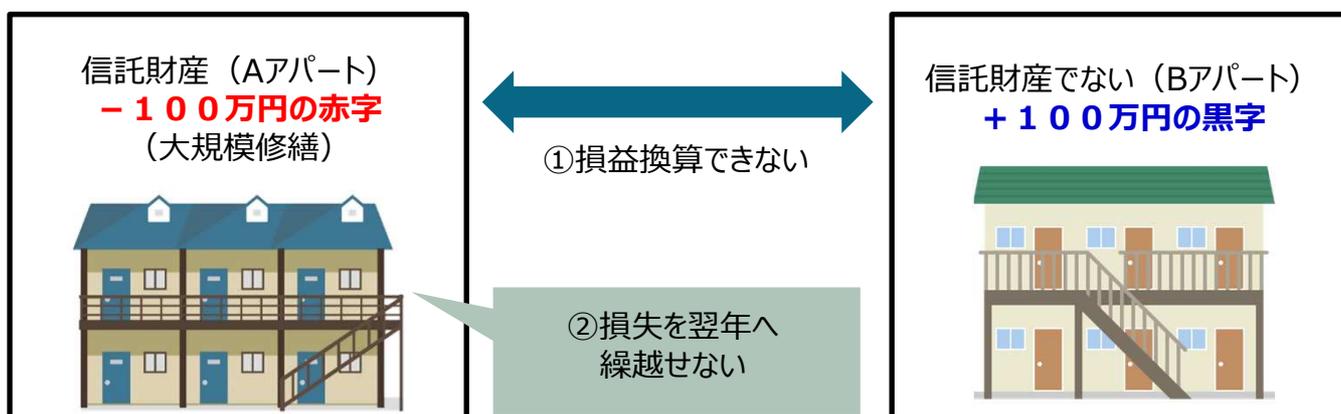
- ①信託財産である不動産（家族信託をした不動産）から生じた損失は無かったものとみなされ、信託財産以外からの利益と相殺することができない。
- ②信託財産から生じた損失を翌年に繰り越すことはできない。

事例で見る、家族信託のデメリット

所有する2棟のアパートのうち1棟を信託財産にした場合（信託財産：Aアパート、信託財産にしないアパート：Bアパート）でわかりやすくご説明します。

- ・Aアパート（信託財産）で大規模修繕を行い100万円の赤字
- ・Bアパート（信託財産ではない）は100万円の黒字

どちらのアパートも信託財産にしていなければ、2棟の所得を合算するので所得はゼロです。では信託財産にしている物件がある、下記の場合ですと、どうでしょうか？



今回のケースの場合、上の図のようなイメージになります。Aアパートの損失100万円は生じなかったものとみなされますので、Bアパートの所得100万円に対して税金がかかることになります。さらにAアパートの損失を翌年に繰り越すこともできません。

なお、信託契約がある場合（不動産ごとに受託者を別にするためなど）にもそれぞれの契約をまたいで損益通算することはできません。

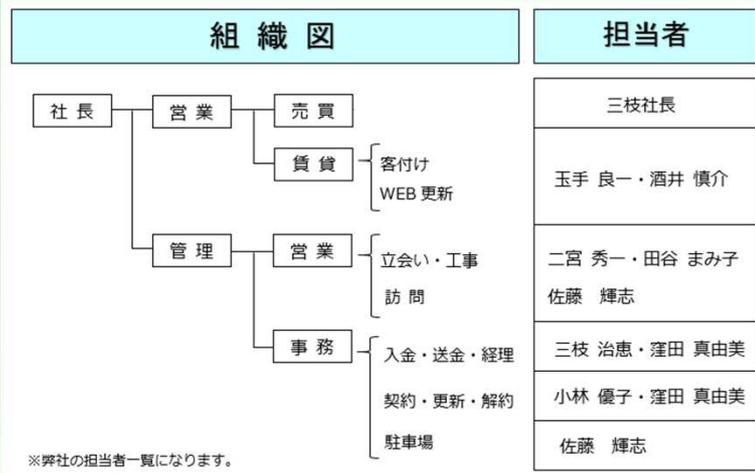
アパートなどを複数所有している場合には、この損益通算の禁止による税務上のデメリットと、家族信託によるメリット（判断能力の衰退により不動産を含む資産の有効活用ができなくなる問題の解消など）をよく検討する必要があります。家族信託を行う場合には、ご自身やご家族の状況や赤字になりやすい大規模修繕の時期などを踏まえたうえで、導入時期なども検討する必要があります。デメリットを把握したうえで上手な対策を進めていきましょう！

店舗紹介



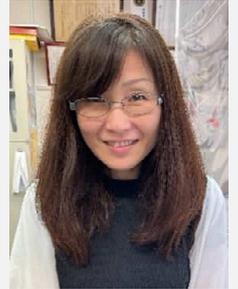
有限会社 三枝商事

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。



令和3年7月入社しました。

名前: 赤石 優子
みずがめ座



趣味: 料理・映画鑑賞
(YouTube含む)

この度、7月1日から入社いたしました赤石(アカイシ)と申します。前職も不動産業・住宅関係の仕事に携わっておりました。今までの経験を活かしてお役にたてる様に頑張りますのでよろしくお願いいたします。



-1-

営業時間 朝9時30分～午後6時00分

定休日 毎週水曜日・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。

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 Yoshikazu



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



佐藤 輝志
Sato Terushi

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

お問い合わせ先: 「ふれあい通信」事務局 担当: 三枝・二宮
TEL: 045-931-1729 FAX: 045-932-5529

(有)三枝商事

検索

お気軽にご相談ください!