

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

# ふれあい

VOL

10

☆今月の注目ポイント☆

2019年10月、消費税8→10%へ増税！  
賃貸オーナーに必要な対策とは？

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

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・相続対策

不動産ソリューションコーナー

## お世話になります

新年、明けましておめでとうございます。  
皆様におかれましては輝かしい新年をお迎えのこととお喜び申し上げます。

また、昨年中は、多大なるご尽力をいただき、  
本年も更なるサービスの向上に努めて参りますので  
より一層のご支援、お引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

皆様のご健康とご多幸をお祈りし、新年のご挨拶とさせていただきます。

さて、今年も春の「繁忙期」到来です！！  
進学や就職、転勤など、4月からの新生活に向け、多くの人が住まい探しを行うのが1月～3月の時期。いわゆる繁忙期です。

弊社におきましては、繁忙期を迎えるにあたり昨年9月に女子パート1名、  
12月に男子社員1名が新たに加わり、繁忙期を迎える準備を整えて参りました。

当社では管理物件を最重要物件として、優先順位第1位でご紹介しております。  
オーナー様よりお預かりさせて頂いているお部屋を、入居率100%にして4月を  
迎えられるよう成約に向けて頑張っております。

本年も、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

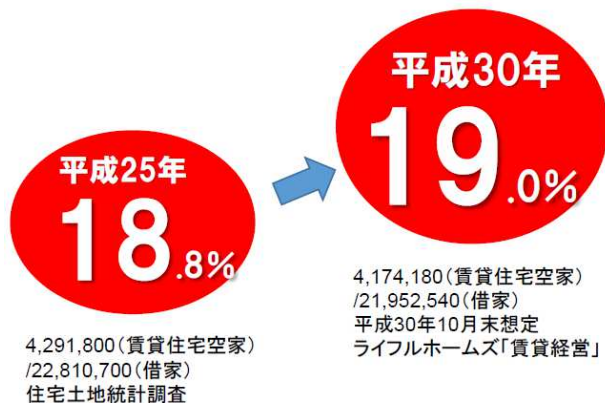


(有)三枝商事  
代表 三枝 信之

## 激変する賃貸仲介・管理市場

賃貸住宅は日本の住宅市場約35%を占める約2,200万世帯まで伸びてきました。  
しかし人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中、**2018年には19%まで空室率**  
が増えています。一般世帯である戸建、マンションも含めた総住宅数での空き家率では**2035**  
**年には30%を超える**予測がされております。

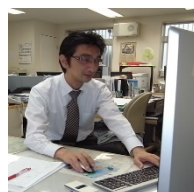
【全国の総住宅数と空き家率（予測値）】



## 賃貸管理スタッフのご紹介



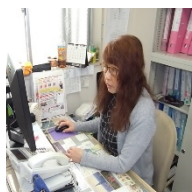
三枝 治恵  
Saegusa Harue



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

いつもお世話になっております！

## 社員紹介 昨年12月に入社した新人です。



|    |                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 氏名 | 酒井 慎介                                                                                                                       |
| 年齢 | 1979年1月生 39才                                                                                                                |
| 趣味 | 映画鑑賞や読書が一番の趣味です。<br>好きなジャンルはファンタジー系なので、<br>ハリーポッターシリーズやロードオブザリング<br>シリーズは原作からすべてみました。<br>ジャンル関係なくみるのでおススメ<br>ありましたら教えてください。 |
| 一言 | 何もできない新人ですが、良き先輩方にやさしく<br>仕事を教えて貰っています。<br>一日でも早く皆様のお力になれるように<br>頑張ります。これから宜しくお願い致します。                                      |

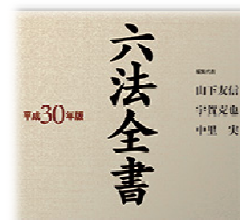
## 民法改正と賃貸経営への影響

約120年ぶりに改正民法が成立し、2020年6月2日までの施行が予定されています。今回は民法改正法がアパートやマンションの賃貸経営をめぐる法律関係に与える影響についてお話しします。

### ■ 民法改正のポイント

今回の民法改正が賃貸経営に影響するポイントは大きく2点です。

- ①敷金の定義の明確化と原状回復ルールの追記
- ②個人の連帯保証人の取り扱いに制限の設定がされた



民法(債権関係)大改正!  
現行規定も収録

### ①敷金の定義の明確化と原状回復ルールの追記

敷金についての定義付けが行われ、賃貸借契約終了時に敷金を返還することが義務付けられます。原状回復については、通常使用による損耗と経年変化に関しては、賃借人が修繕しなくてもよいと明記されました。

### ②個人の連帯保証人の取り扱いに制限の設定がされた

連帯保証人が想定以上の金額を請求されないよう、極度額を限度に保証債務を負うことが規定され、書面により極度額を定めないと無効となるよう規定される予定です。

①、②ともに現行法の裁判例の解釈を明文化したもので、大きな変更があったわけではありません。しかし、明文化されたことで厳格な線引きを求める入居者の方が増えることは考えられるため、対応の想定と改正内容の把握が賃貸経営者にとって重要となります。

## 物件検索は「写真の多さ」、設備は「独立洗面台・ネット無料」 ～入居者サイトアンケート結果～



賃貸管理部  
二宮秀一

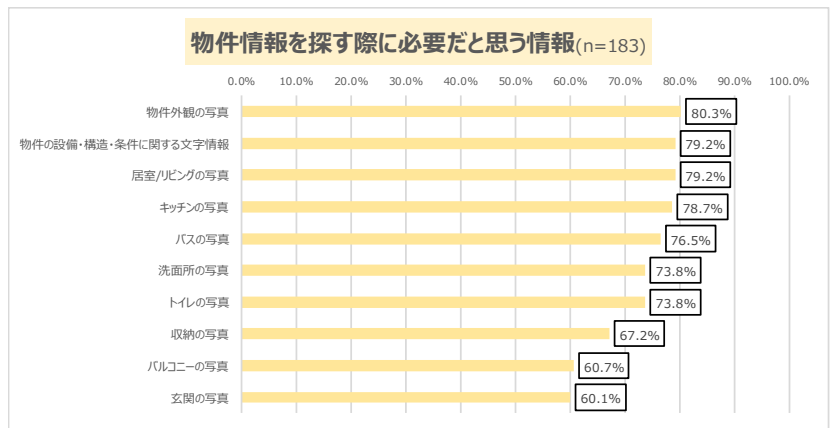
不動産情報サイト運営事業者で構成される不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)が2018年10月27日、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果を発表しました。過去1年間のうちに、インターネットで自身が住む賃貸または購入するための不動産物件情報を調べた人を対象に調査しています。

調査期間は3/15～5/15、有効回答人数は約1,000人。今回はその結果を踏まえて、繁忙期に向けた対策を一緒に考えていきましょう。

### 【物件検索は“写真の多さ”が重要】

物件を契約した人に対し物件検索後に問い合わせ・訪問する不動産会社を選ぶときのポイントは、「**写真の点数が多い**」が**83.3%**と突出して高く、「特にポイントとなる点」も**45.1%**が**同項目を選択**していました。

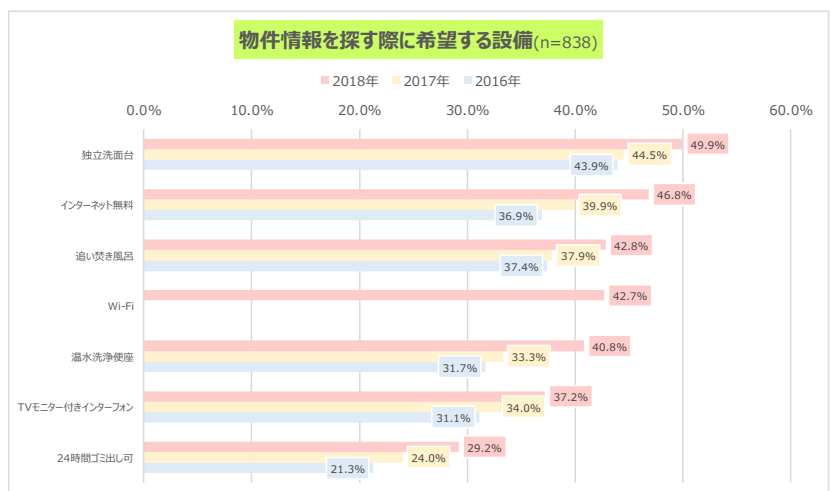
また「物件情報を探す際に必要だと思う情報は」（右グラフ参照）という質問の回答には、上位10項目のうち9項目が写真関連の回答となっている事もわかりました。つまり、**物件を検索し、探すポイントは、ほとんどが写真情報に集中**しています。



### 【希望する設備トップ<sup>2</sup>は“独立洗面台・ネット無料”】

**物件情報を探す際に希望する設備のトップ<sup>2</sup>は、独立洗面台とインターネット無料**でした。その他、追い炊き風呂、温水洗浄便座、TVモニターフォン、24時間ゴミ出し可能と続いて回答されていました。物件が古くなっていく中でも、今の時流に合わせて、入居者が希望する設備を取り付けていく事は、成約に向けてとても重要になります。

またこれは**不動産情報サイトの進化とともに、設備検索項目が増え、より入居者さんが、求める希望が広がっている**とも言えます。



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



株船井総合研究所  
不動産支援部  
上席コンサルタント  
松井哲也

## 2019年10月、消費税8→10%へ増税！ 賃貸オーナーに必要な対策とは？

### 【消費税増税は賃貸経営にどう影響する？】

いよいよ2019年10月に消費税が10%へ引き上げられることになりました。**予定通り10%に増税した場合、賃貸経営にはどんな影響が出てくるのでしょうか。**賃貸経営を行うオーナーの皆様へ、10%増税に向けて押さえておくべきポイントを紹介いたします。

### 【消費税10%増税が影響する3つのポイント】

#### 1 工事・建築費用

建物を修繕工事、また建築する場合には、相談から打ち合わせ、企画設計、建築請負契約まで時間が掛かります。さらに建築では着工から完成・引き渡しまでさらに多くの時間がかかります。そうすると、今から計画を実行に移したとしても、2019年10月の増税スタートまでに完成に至らないケースもあると考えられます。そうなれば、増税分の2%が重くのしかかることになりかねません。

国ではこうした点を考慮して、**①2019年9月30日までに引き渡し完了した場合、または②2019年3月末日までに契約を締結した場合に、現行と同様に税率8%が適用されるという「経過措置」の適用**を打ち出しています。消費税の税率が引上げられる前の所定の時期までに工事請負契約をし、消費税率の引上げ後に引渡しを受ける場合、引上げ前の消費税率の適用が認められる措置のことです。

経過措置を適用すれば、仮に①の条件を満たせなくても、2019年3月末日まで契約を済ませておけば完成・引き渡しは10月を過ぎても増税となりません。したがって、2019年3月中に契約を締結できるようにするためには、少なくとも半年前の2018年10月から計画を実行に移すことが望まれます。ただし、増税前の駆け込み需要で、どの業者も繁忙を極めることが予想されるので、**できれば余裕をもって2018年内、また2019年の早い段階では、工事・建築プランの方向性を固めておくことをおすすめします。**

#### 2 売買価格

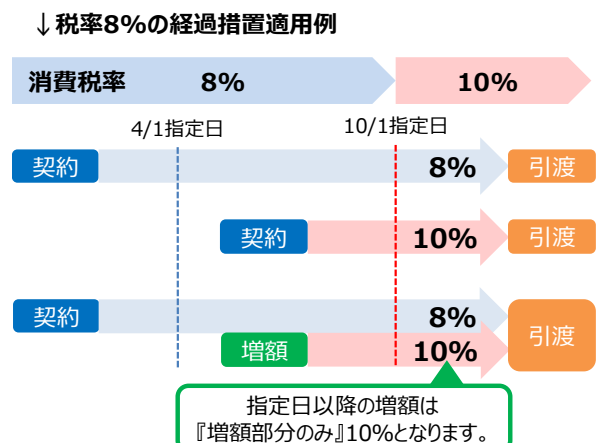
収益物件、住宅など、不動産を購入する場合に消費税が課税されるのは、「建物」にかかる価格になります。「土地」部分については、元々消費するものではないため、消費税は課税されません。これは、収益物件、一戸建、マンションでも同じです。また、「消費税が課税されるのは新築だけ」とも言われていますが、**正しくは売主が「課税事業者」の場合に消費税が課税されます。そのため、中古であっても課税業者が保有している物件であれば、消費税の課税対象となりますので注意しましょう。**不動産の売買に関しては、高額な物件になればなるほど、大きな差が出ますので、購入時期については改めてご考慮ください。

#### 3 仲介手数料

上記のように不動産を購入する場合には、不動産会社に対して仲介手数料を支払わなければなりません。この**仲介手数料（売買価格×3%+6万円）×消費税**も課税対象となります。既に不動産会社で、仲介手数料を支払って、購入する計画のある場合は、増税前に購入することをおすすめします。

工事、建築、売買価格、仲介手数料、そのほか個人的に住宅建築や、住宅購入をされる方もいると思います。消費税の増税前か後かでは、数十万円もの価格差が生じることもあります。一般の住宅購入者にとって消費税増税はかなり大きな負担となりますので、政府はこのような事態を見越して、一定の要件のもと所得税や住民税が控除できる制度を別途設けている部分もあります。

オーナーの皆様にとっては、それぞれの状況や、計画があると思いますが、今一度上記3点のポイントを考慮しながら、2019年10月の消費税増税に向けて、ご準備頂けることをおすすめします。

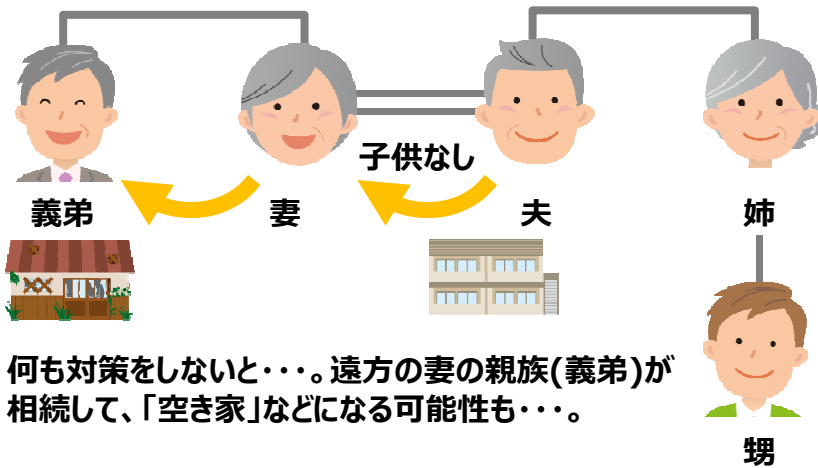


## 相続相談コーナー

**Q. 自分が亡くなったら、妻に自宅を相続させたいと思っています。ただ、私達には子供がいないので、妻が亡くなった後に、家系である甥に相続させることはできますか？**

**A. そのまま相続すると、奥様が亡くなった後、義弟が相続する可能性が高くなりますね。事前に対策を打つことで甥御さんに相続することもできます。**

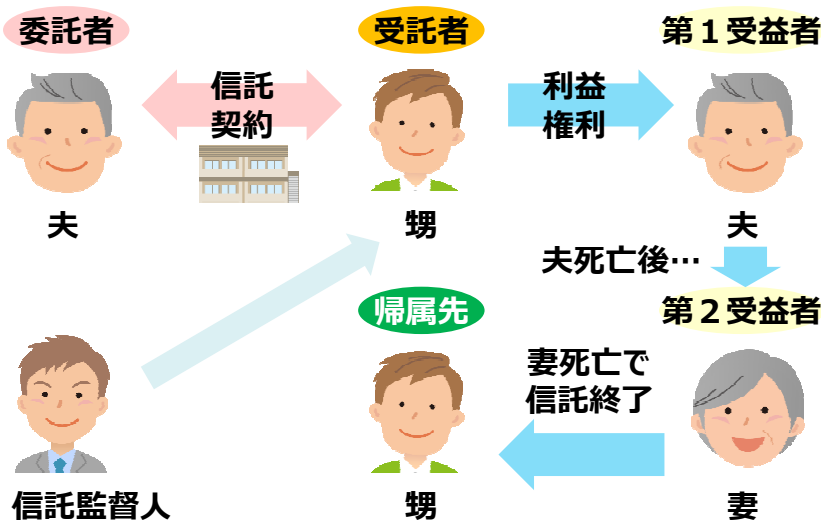
このままだと・・・義弟が相続？！



何も対策をしないと・・・。遠方の妻の親族(義弟)が相続して、「空き家」などになる可能性も・・・。

現状ですと、ご本人様(夫)と奥様の間にお子さんがいらっしゃらない、とのことですので、左上図のように、妻に相続した後、妻の法定相続人は義弟、ということになります。そのためもしかしたら将来、義弟が資産を相続することになる可能性があります。  
**これでは将来、資産が活用されず、空き家になるなどの懸念もあります。**

## 民事信託を活用して甥御さんに相続させるケース



例えば、民事信託を活用し、ご本人様と甥御さんとで左下図のような信託契約を取り交わすことで、**直系のご家族がいらっしゃらなくても、家系のご親戚に将来の資産を託す**ことが可能です。  
また、信託の契約期間は売却を禁止したり、甥御さんの監督者を置くこともできます。  
ぜひ一度ご検討されてみてはいかがでしょうか？

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

## 現金が残せる経営のポイントは借換にあり！？ 赤字経営になる前に、借入返済を見直しましょう

昨年度から、不動産市場では『赤字経営』に対する注意喚起の報道が増えてきています。船井総合研究所の調査によると、特に地方都市のオーナーの所有物件の1割～2割が赤字になっているのではないかと、という調査データも出ています※。賃貸経営を見直し、将来に渡って健全な経営を目指しましょう。

※全国の地主系オーナーのアパートをランダムに抽出。サンプル数47件。うち、“税引前”赤字件数7件。

### 賃貸経営の支出は借り入れ返済が最も多い！？

下の表は、あるアパートの1年間の現金の流れをまとめた表です。満室時の収入から、空室の損失、家賃の未回収…など税金の支払いを終えて、最後に残る税引き後のキャッシュフロー、という一連の流れを入れています（今回のケースの場合はほとんど所得税がかからないので所得税は0円です）。右側に目安の数値、ということで実際に、満室時の賃料に対して、どれくらいの目安で経営をすればいいか、という指標を入れています。各項目が、この数値基準を満たしていれば安全な経営となります。

#### 【あるアパートの現金の流れと目安指標】

| < 1年間の現金の流れ >       |               |                 | 満室時の収入に対する割合 |               |
|---------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
|                     |               |                 | 実績値          | 目安数値          |
| 満室時の収入              | (GPI)         | 1,584 万円        | 100.00%      |               |
| ▲空室損失               | ▲             | 48 万円           | 3.03%        | ←5~10%以内      |
| ▲家賃未回収損             | (滞納) ▲        | 0 万円            |              |               |
| 賃料差異                |               | 0 万円            |              |               |
| +雑収入                |               | 0 万円            |              |               |
| <b>実行総収入</b>        | <b>(EGI)</b>  | <b>1,536 万円</b> | 96.97%       | ←90%以内        |
| ▲運営費                | (OPEX) ▲      | 237 万円          | 14.96%       | ←15~20%以内     |
| <b>営業純利益</b>        |               | <b>1,299 万円</b> | 82.01%       | ←60~70%以上     |
| ▲年間返済額              | (ADS) ▲       | 683 万円          | 43.12%       | <b>←55%以内</b> |
| <b>税引き前キャッシュフロー</b> | <b>(BTCF)</b> | <b>616 万円</b>   | 38.89%       | ←25~30%以上     |
| ▲税金(所得税・法人税)        | (ADS) -       | 万円              |              |               |
| <b>税引き後キャッシュフロー</b> | <b>(ATCF)</b> | <b>616 万円</b>   |              |               |

このアパートの場合、経営自体は目安指標と見比べても順調で、現金が残っていますので健全な経営で安心、ということですね。ただ、大事なことは皆さんの賃貸経営はどうなっているか、ということをきちんと把握しておくことです。一般的な赤字経営の多くは、『**築年数が経過し、家賃下落や空室増加が発生すると、家賃収入に対する返済額の比率が増えて赤字になる**』というケースがほとんどです。収入が減っても返済額が変わらなければ、賃貸経営で残る現金が少なくなる、ということになります。

## まずは金融機関や不動産会社に相談しましょう！

借り入れ状況を把握し、内容を見直すことで、賃貸経営が一気に改善されることもあります。方法としては金利の引き下げや返済期間を伸ばすことによって月々の返済金額を下げる、ということになりますが、今までの返済内容や、金融機関によって条件が大きく異なる場合があります。場合によっては金融機関の変更も必要になります。ご不安なオーナー様は、まずは弊社でもご相談にのれますので、気軽にお問い合わせください。

# 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。



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