

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

12

VOL



☆今月の注目ポイント☆
新たな入居率アップの促進策！
注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？

★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①・相続対策
相続相談コーナー②・相続対策

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

日ごとに春めいてまいりましたが、皆様にはお元気でご活躍のこととお喜び申し上げます。

いつもお引き立てを賜り、まことにありがとうございます。

さて、皆様方におかれましては、確定申告の手続きも完了し、一息ついてご安心された方も多いのではないのでしょうか、……

「1月は行く」、「2月は逃げる」といいますが、本当にこの2ヶ月が私から早々に過ぎ去って行ってしまいました。どなたの言葉かは知りませんが、本当に的を射た名言だといつも思っております。

今年もすでに3月です。「3月といえば」から連想されるものには、どんなものがありますか、…
1位 年度末 2位 卒業式 3位 ひな祭り 4位 彼岸 5位 春休み

この順位は、過去5年に新聞各紙に掲載された回数が多い順にランキングしたもののようですが、本当の1位は「東日本大地震」だそうです。被災された方の心情を思うとランキングに入れるのがしのばれる為、あえて入れていないようです。

ちなみに、私の思う3月と言えば、やはり「去る」です。

とは言え、まだまだこの時期は、「繁忙期」です。4月からの新生活に向け、多くの人々が住まい探しを行う「繁忙期」です。例年、GW前までが繁忙期だと感じております。先月に続きネットからのメール・電話によるお問合せが急増し、ご来店・ご案内するお客様の対応に追われております。

先月に続き入居者獲得に向けてこの時期を逃したくない気持ちは、オーナー様も弊社も同様です。入居に向けてご相談・ご提案させていただく事があると思いますので、今後とも、よろしくお願い申し上げます。



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

外国人労働者数の推移から見る賃貸市場

現在の日本では、人口減少が進む中で訪日外国人が増えていることは皆さまも周知の事実であるかと思えます。2018年の訪日外国人数は3,119万人を超え、過去最高を記録しています。政府は2020年までに訪日外国人数4,000万人を目標としており、賃貸市場においても外国人対応が重要になりつつあります。

また、下記の表の通り外国人労働者数も増え続けており、外国人長期滞在客の賃貸需要も増加しております。



※ 厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめに基づき集計（各年10月末現在の統計）

外国人向け賃貸のメリット・デメリット

前述したとおり賃貸市場における外国人需要は伸びており、2018年は外国人人口約250万人（昨対増加率7.5%）外国人人口率約2%と外国人人口が大きく伸びています。また、2017年の外国人労働者は128万人で2025年には+50万人増計画を政府主導で組んでいます。

そのような増え続ける外国人に向けた賃貸のメリットとして現状の空き物件を埋めることに利用出来ることが挙げられます。「駅遠い」「日当たり無」「3点ユニット」「1階」というのは現在賃貸を行う上で埋まりにくい物件の項目として挙げられますが、外国人向けの物件としては特に問題がないため、現状の空き物件を埋める手段として使用できます。

また、具体的に外国人に貸し出す物件として「初期費用無」「2人入居可」「家具家電付き賃貸」といった商品で対応していくことで大きな需要が望めます。

ただ、突発的な退去（自然災害、ビザ等）が起こる可能性が日本人より高い為、保証会社の活用が必須だったり、当然コミュニケーションという観点で言葉が通じない事も多いため、しっかりと外国人向けの入居者対応の整備が必要です。

以上のように外国人向け賃貸というのは様々なメリット・デメリットがありますが、業界の時流としてお客様が増えているという観点から、成熟度に合わせた商品作りというのが非常に重要となります。



銀行の融資目線について

近年、不動産投資市場において不正融資問題や書類改ざん問題により、金融機関の融資目線に変化が見られます。そんな中、賃貸オーナー様は新たに物件購入を検討される際に銀行の融資目線は気になるところだと思います。

今回は一般的に銀行が融資を行う上で重視する項目を2つ紹介させていただきます。

一つは「購入予定の物件を購入後の資産と負債のバランス」もう一つは「購入予定の物件を購入後の収入と支出のバランス」で、どちらも金融機関が重視している項目です。また物件を購入後「資産が借入を上回っている状態」「収入が支出を上回っている状態」であることが融資の実行可否に関わってくるため、今後皆様が物件を購入を検討するうえで下図のような指標を参考にして頂けると良いかと思えます。



借入<資産(評価=プラス)
物件購入後も資産が負債を上回っている

融資実行可能

借入>資産(評価=マイナス)
物件の評価もしくは資産が不足している

融資実行不可能

支出<収入(評価=プラス)
融資期間中の支出と返済を収入が上回っている

融資実行可能

支出>収入(評価>マイナス)
融資期間中の支出と返済を収入が下回っている

融資実行不可能



賃貸管理部
二宮秀一

新たな入居率アップの促進策！ 注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？

最近、賃貸物件で注目が集まっているのが「DIY賃貸」や「カスタマイズ賃貸」と呼ばれる、借り主が住まいに手を加えられる物件です。今までとは、住まい選びの選択肢が増えてきている中で、今回は、このDIY賃貸について紹介したいと思います。

DIY賃貸は、一般的な賃貸と借り方はどう違うのでしょうか？実際のところ、「借り主側に負担がかかるのか？」「一般的な賃貸と契約は違うのか？」「原状回復はどうするのか？」など疑問の声が多いようです。そうした疑問に答えるように、国土交通省が契約の流れや、この契約によって具体的にどこまでできるかなどを定義しました。今回、国土交通省が定義した内容についてお届けします。

【DIY型賃貸借の定義】

DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の物件は借り主と貸主、どちらが改装費用を負担するのでしょうか？もちろん物件によってケースバイケースですが、賃貸借契約のときにこうした内容をきちんと盛り込んでない場合が多く、後日トラブルに発展することもあったようです。一般的な賃貸物件を借りる場合には賃貸借契約を結び、相場にあった賃料を払うことで関係性が成り立ちます。しかし、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の場合には上記のようなことが起こるため、今回国交省では賃貸借契約以外に、「DIY工事の申請書」、「DIY工事の承諾書」、「DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書」を交わすことを定義しています。



【DIY賃貸の物件とは】

通常、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸は築年数が古い物件が多いです。理由としては、貸主がリフォーム費用を独自に負担することが難しいという状態と、借り主が自分の好みに改修を行いたいというニーズがマッチングして、こうした物件が出てくる市場を生み出しました。貸主と借り主の契約内容にもよりますが、通常の賃貸物件と異なり「相場より安めの賃料」「原状回復義務がない」などが挙げられます。また、DIY賃貸ではDIYの費用・工事負担が借り主で、カスタマイズ賃貸の場合は改装が込みのものが多くカスタマイズ費用・工事の負担が貸主というケースが多いと言えます。とはいえ、貸主と借り主の状況にもよるので、きちんと契約時の取り決めをしたほうがよいでしょう。

契約時の取り決め事項例としては、「(DIY)費用負担者・・・借り主 or 貸主か」「(DIY)工事実施者・・・借り主 or 貸主か」「所有権の帰属・・・工事部分に関する所有権について」「原状回復義務・・・なし or あり」「ありの場合はどこまで現状回復を求めるのか?」「明け渡し時の精算をどう決めるか?」などの項目をきちんと決めておく必要があります。明け渡しの時の精算について、DIY型賃貸借では原状回復を免除したり、契約期間中の家賃を安く設定したりする代わりに、費用請求の権利を放棄する場合もあるためです。トラブル回避の観点から国交省では予め決めておくことを推奨しています。より詳細に決めたい方は、上記以外にも「増改築などの内容」「施工方法・使用資材など」「図面などの添付」などがあるといいかもかもしれません。

空室が多くなっている地域の中で、築年数が古くなって、設備・リフォームにも大きな負担が掛かる状態にて、貸し主の多様化するニーズにこたえる為にも、新しい貸し方を考えていかなければいけません。今回のDIY賃貸、カスタマイズ賃貸について、ぜひ考慮してみてくださいはいかがでしょうか？

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



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

空き家・空き地の増加が年々深刻化する 土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する！

空き家増加が問題視されている中、不要な土地のみを放棄できる制度（不動産放棄制度）を政府が検討し「方針」にも盛り込まれました。現在、不要な不動産の相続放棄をしたくても、不動産だけを単独で放棄はできません。民法の規定では「所有者のない不動産は国庫に帰属する」といった規定はあるものの、具体的な手続きを定めたルールもありませんでした。具体的に法制化されると、その制度の利用者はかなりの数に上る事が予想されます。

不動産は、所有しているだけで固定資産税を支払わなければならないなどの理由から、実家にある土地を親から譲り受けたものの、活用していない場合にうまく処分できないか考える方は少なくないようです。もちろん、正規の方法で売却できればよいのですが、田舎の土地だと買い手もなかなかつかないでしょう。不動産が“負”動産になる主な要因としては、よく言われる、固定資産税、損害賠償、管理の手間などが考えられます。そのようなことから、結局そのままの状態である所有者さんが多くなってしまっているのが現状です。

「土地の“所有権”について確認」ですが、基本的に土地の所有権はいらないからといって放棄することはできません。いらない土地は所有権を放棄すれば国のものになるというわけではありません。基本的に、土地の所有権は使わないからといって放棄することはできないのです。では、土地の所有権を放棄することができないことはわかりましたが、ほかに土地を手放す方法はないのでしょうか？以下3つの手放す方法について考えてみましょう。



①土地の寄付

土地の寄付には、自治体、個人、法人に対して考えられます。自治体への寄付の仕方は、概ね、
1) 担当窓口で寄付の相談をする 2) 自治体の担当者による土地調査 3) 審査が通れば必要書類を記入し提出、の手順になります。相談時に対象の土地について、その情報のわかる公図や謄本、写真を用意しておく必要があります。個人への寄付は相手が大丈夫なら誰でもよいのですが、基本的にはあなたがどう活用してよいかかわからない土地を欲しがる人はそういないと考えた方が自然でしょう。しかし、ひとつだけ有効な方法があります。それは、“隣地の所有者に対して寄付すること”です。隣地の所有者であれば、土地を有効活用しやすいですし、もともとあった土地をまとめてひとつの土地とすることもできます。ただし、個人への寄付は贈与税がかかる事をご承知ください。

個人であれば、隣地の所有者くらいしかすぐに思い浮かぶ寄付先はありませんが、法人であれば事業や保養目的としての利用も考えられるため、欲しがる企業はあるかもしれません。また、個人だと譲渡を受けるための税金がかかりますが、法人であれば費用も経費扱いとすることができます。なお、寄付先の可能性としては、一般企業より公益法人(社団法人、学校、NPO法人など)の方が高いと言えるでしょう。こちらは所有権移転登記費用は掛かりますのでご承知ください。

②土地の相続放棄

すでにご説明したように、基本的に土地を放棄することはできません。ただし、両親が所有している土地などで、相続の際に相続放棄をすれば、土地の所有権を放棄することができます。実家の土地などは相続のタイミングで相続放棄することで所有権を放棄できます。相続放棄すると、土地だけでなく、ほかの財産もすべて放棄しなくてはなりません。相続放棄した後は固定資産税などの支払いをしなくてよくなります。しかし、相続放棄したとしても、その土地の管理義務は継続されます。「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意を持って、その財産の管理を継続しなければならない(民法第940条)」この義務を免れるためには、家庭裁判所に申し立てをして相続破産管理人を選任する必要があります。この辺りの手続きは、相続の手続きと合わせて司法書士さんに任せてしまえば手続きを進めてくれます。

③土地の売却

不動産市場が変化する中で、やはり改めて売却の再検討も必要です。地域の不動産会社に、売り出し価格や売り方の見直しを相談してみましょう。具体的には、売り出し価格を安くしてみる、もしくは建物が建っているのであれば解体して更地にして売り出してみる、または空き家バンクに登録してみるといった方法があります。将来的に処分することを前提に、賃貸活用・土地活用を考えてみるのもひとつの方法です。田舎の土地建物でも、田舎暮らし、セカンドハウス、外国人泊など、立地に関係なく活用することがあります。また、市街化調整区域外など、建物を建てられるエリアの場合、高齢者向け住宅、障害者向け住宅などであれば、あまり立地を気にせず始めることができます。その他、土地が農地であった場合には、市民農民として市民に農地を貸し出したり、農業体験をしたりといった活用方法も考えられます。先祖代々の土地を、有効に活用できる事が、最良な方法だと思います。

相続相談コーナー①

Q. 自分が高齢になり、亡くなったあとのことを考え出しています。公正証書遺言の作成を検討したいのですが、どれくらい費用がかかるもののでしょうか？

A. 遺言を作成されるのであれば、安全性と確率性から、公正証書遺言を活用するのは良い方法ですね。主にかかる費用の目安をご回答します。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額（目安）

公正証書遺言を作成する費用は、大きく3つです。



- ①公正証書作成手数料
- ②公正証人の出張費用、交通費
- ③証人2人の日当

①公正証書作成手数料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
100万円まで	5,000円
200万円まで	7,000円
500万円まで	11,000円
1,000万円まで	17,000円
3,000万円まで	23,000円
5,000万円まで	29,000円
1億円まで	43,000円

②公正役場以外で作成する場合の出張料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
公正証書作成手数料	①の1.5倍
公証人の日当	1日20,000円 4時間以内は 10,000円
交通費	実費

③証人の日当

1人につき5,000円から15,000円が目安です。証人には遺言内容を伝える必要がありますので、場合により専門家に依頼します。その場合、費用は専門化が別途規定しているケースもあります。

※手数料は財産を譲り受ける人ごとに計算し、合計します。

※財産の総額が1億円未満の場合は、11,000円加算されます。

証人を誰にするか、などにもよりますが、比較的費用が高い信託銀行などのケースは総額で40万円ほどかかるケースもあるようです。ご自身のケースに合わせ、専門家を選ぶことをおすすめします。

相続相談コーナー②

あなたの遺言書必要度をチェックしてみましょう！

《家族間に事情があるケース》

- ① 親子間・兄弟間の仲が悪い
- ② 行方不明脱退、長年連絡が取れていない家族がいる
- ③ 認知症や障害があって法的な判断が難しい家族がいる
- ④ 未成年の家族がいる
- ⑤ 再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- ⑥ 夫婦間に子供がいない



《不動産に事情があるケース》

- ⑦ 自宅が全財産のほとんどを占めている
- ⑧ 自宅が子供の一人と共有になっている
- ⑨ 親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている



《物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース》

- ⑩ 相続人に高齢者がいる
- ⑪ 海外に住んでいる家族がいる（日本に住民票がない）
- ⑫ 家族がみんな遠方に住んでいる
- ⑬ 家族が忙しかったり病気がちで手続きをできる人がいない
- ⑭ 相続財産が特定の家族の生活の支えになっている



《節税・納税対策上の必要性があるケース》

- ⑮ 特定の相続人に相続をさせないと多額の相続税がかかる
- ⑯ 事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

《おひとりさまの相続》

- ⑰ 一度も結婚していない
- ⑱ 離婚していて、子供もいない
- ⑲ 内縁の配偶者がいる
- ⑳ 配偶者に先立たれて、子供もいない
- ㉑ 相続人になる人が誰もいない

《相続人以外の人に財産を渡したい場合》

- ㉒ 孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- ㉓ 内縁の夫に財産を渡したい
- ㉔ 自分に万が一があったら、財産を寄付したい



いくつ当てはまるか、考えてみましょう

0個……あればなおまし。家族で日頃よく話し合いを！
1～2個……遺言書が無いと揉める可能性大！今から遺言書の内容をじっくり考えましょう。
3個以上……遺言書が無いと相続が発生したら大変！早いうちに遺言書を。

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

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。

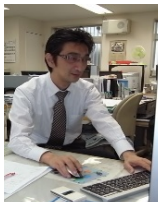


賃貸管理スタッフのご紹介

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
TEL:045-931-1729

担当：二宮秀一
FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索