“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2021年2月号～

2021年　賃貸業界の時流変化を踏まえた賃貸オーナー様の取り組みとは？

Presented by

さくらリアルティ

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL：092-737-8588
FAX：092-737-8522

さくらリアルティ　検索

～今月の主な内容～

P,1　ご挨拶
P,1　今月の特選物件
P,2　賃貸管理コーナー
P,3　業界ニュース
P,4　相続相談コーナー
P,5　ソリューションコーナー
P,6　マンスリーのご案内

ご挨拶

　我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。
創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、Ｍ＆Ａ、不動産証券化事業、不動産アドバイザリー事業）の実績を積み重ねてまいりました。
スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。
さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

㈱さくらリアルティ
代表取締役　井上 慶一

今月の特選物件

オーナー様限定情報のため、
非公開とさせていただきます。
ご了承くださいませ。

売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588　　担当：宮崎・山田・長・相川

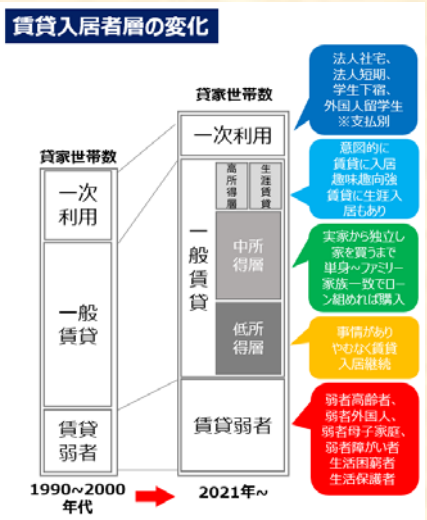
賃貸管理コーナー

2021年　賃貸業界の時流変化を踏まえた賃貸オーナー様の取り組みとは？

2020年はコロナの一年といっても過言ではありませんでした。人の移動や人が集まる機会が減少したことで、それに伴う消費は低下し続けています。これが今回のコロナ禍に伴う不況がリーマンショックを超えて、戦後最大の経済危機と叫ばれる主因です。ただし、新しいコミュニケーションの方法や働き方、消費の形が大きく変わりつつあるのも事実です。今回のコロナ禍を受け、新たな常態（ニューノーマル）が生みだされ、未来が早まっていくようにも感じられます。実際に、賃貸オーナー様の視点で2021年に何を取り組むべきか、注力事項を見ていきましょう。

①不況に伴う入居者ターゲットの変化への対応

新型コロナウイルスによる影響から、法人、外国人、学生、短期賃貸などの一時賃貸ターゲットのニーズが減少しています。さらに、不況の影響を受けやすい生活困窮者、生活保護者、母子家庭など一般賃貸低所得者層、社会的弱者は今後増加が見込まれるため対応が急務になります。家賃相場が下がってきているエリアも出てきていますので、この繁忙期は家賃や募集条件の見直ししなければいけない事も予測されます。



②マクロ環境に伴う入居者ターゲットの変化への対応

日本国内の人口減少・高齢化社会に向けて高齢者賃貸層の増加が見込まれます。高齢者賃貸は、アクティブ一般賃貸層と、社会的弱者層の二極化はありますが、対応が求められます。また生活保護者・失業者などの需要で、今まで決まらなかった物件が、逆に決まりやすくなっているという事例も出てきています。既存の空室は、どういった層をターゲットにして、募集をするのかを想定した上での物件づくりが求められます。

③2021年は失業率のピークが訪れる！？

リーマンショック時を参考にすると、今後失業率が上昇するまでに、タイムラグがあることが予測されます。リーマンショック前後の日本の失業率は、米国でのサブプライムローン問題が起きた2007年末から2008年上期にかけては3%台付近と低い水準でしたが、世界金融危機が顕在化した2008年9月頃から徐々に悪化します。戦後最悪と言われる失業率5.5%の水準に達したのは、世界金融危機から約10ヵ月後の2009年7月。それから翌年の2010年まで、約1年半に渡って失業率は5%前後で推移しました。感染拡大が本格化し、株価が1万6,000円台まで暴落したのは2020年3月。タイムラグが10ヵ月だとすると、失業率がピークに達するのは2021年1月頃です。ピークから約1年半は失業率が高止まっていく想定からすると、2022年上期までは厳しい状況が続くと考えられます。

④「家賃滞納リスク」に対して取るべき対応

高まる失業率に対して賃貸オーナー様が取れる事前対策に、入居者への積極的な情報提供があります。失業しても各種支援制度を利用すれば、当面の生活資金を確保したり（緊急小口資金や総合支援資金など）、家賃の負担を抑える（住居確保給付金）事ができます。このような有益な情報を入居者へ事前にお知らせする、あるいは賃料滞納が発生したときにスピーディーにサポートすれば、家賃滞納リスクを回避しやすくなります。
ただしこのような対策を講じても、家賃滞納リスクをゼロにできるわけではありません。完全なリスクヘッジをするなら、家賃保証サービスの利用が最も有効です。これまで利用したことのなかったオーナー様は、これを機に検討してみてはいかがでしょうか。家賃滞納が発生してからでは、取れる対策は限られてしまいます。

新型コロナウイルスにより外部環境、内部環境ともに、大きな転換点であることに疑いはありません。ただし、その事実をネガティブに捉えるのではなく、新しい時代の賃貸経営を学ぶ機会と認識するべきです。リスク回避を行う環境を整えつつも、家賃収入を維持拡大できる方法論を、真剣に考えるタイミングがきていると言えるでしょう。
2021年こそ、新常態“令和ニューノーマル”に進化するターニングポイントの年とできるよう、引き続き皆様のサポートをさせて頂ければと思っています。何か心配事がありましたら、ご相談頂ければ幸いです。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588　　担当：宮崎・山田・長・相川

入居者に対する自殺などの心理的瑕疵の告知義務について

不動産鑑定士
井上　慶一

年が明けて新しい賃貸借契約を締結する機会の多い時期です。ここで、所有物件で自殺や事故などが発生した場合に、新しい入居者と賃貸借契約を締結する際に告知すべき義務があるか、いわゆる「心理的瑕疵の告知義務」のについて、確認しましょう。

《現状では「明確なルールがない」というのが答え》

まず、自殺や事故、事件が発生した場合、そのことをどこまで告知しなければならないか、という告知義務については、「明確なルールがない」というのが現状です。

ですが、大まかであっても裁判例の傾向を知っておくことは重要です。今回は、その中でも「賃貸」に関する自殺等の心理的瑕疵についての告知義務について確認しましょう。

《知っておきたい５つのポイント》

①賃貸物件の一室で自殺があった場合、次の入居者に告知義務はあるか？
→　一般的には告知義務があるといえます。

②自殺があった部屋で、一度、入居者が入って退去した後、次に借りようとする入居者に対して告知義務があるか。
→　告知義務はない、とする裁判例が散見されます。もちろん、ごく短期に賃貸するなどの脱法的な行為では、告知義務を免れることはできないと考えられます。

③では何年程度経てば、自殺等の告知義務はなくなるのか。
→　一般的に何年ということはいえませんが、都市部のワンルームマンションの自殺のケースで「2年程度」という裁判例があり、参考とされます。

④隣室での自殺について告知義務はあるかどうか。301号室で自殺があったことについて、隣室の302号室を賃貸の際に告知義務があるか。
→　一般的には自殺のあった居室の隣室等については告知義務はないと考えられます。

⑤自然死の場合には告知義務違反があるか？
→　自然死については、通常、告知義務はないと考えられます。

《おわりに》

以上のとおりですが、誤解のないように再度、お伝えすると心理的瑕疵の告知義務について明確なルールはありません。裁判例上の傾向は上記のとおりであっても、知らずに入居して、後に自殺等の事実を知ったことがクレームとなり、トラブルとなるケースは少なくないようで、私のところにも毎月のようにご相談があります。

入居者との間でこのようなトラブルとなることそれ自体を避けるべきものであることを認識し、賃貸経営を進めていきましょう。

なお、この心理的瑕疵の告知に関する問題については、国土交通省において、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」が開かれ、心理的瑕疵に係る適切な告知、取扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討が行われています。また最新情報が入り次第ご紹介したいと思います。

※なお、これらは自殺があった物件の所有者から、賃借人の相続人や連帯保証人に対する裁判の判決の中で、損害賠償の範囲を限定する判断理由として告知義務が否定されていることが多く、告知義務そのものの有無が争われたばかりではないことに注意が必要です。

(一財)不動産適正取引推進機構　調査研究部　調査役　中戸康文

相続相談コーナー

【資産関連の税務情報～贈与税について④】

先月から引き続き、贈与税について解説いたします。今回は税制優遇制度について、具体的な相談事例も交えてご紹介して参ります。

【家を買うときの贈与税の税制優遇】

自宅を買うときの税制の優遇は、住宅ローン控除や売却時の譲渡益特別控除などが知られてます。前回のおしどり贈与もその一つでしたが、今回は親から子に住宅資金を贈与されるケースです。こちらは非常に優遇されており使い勝手もいいものですが、使い方や要件、手続きに気をつけませんと、多額の課税を受けてしまいますので注意が必要です。

【直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税について】

この制度は、直系尊属、つまり自分の両親や祖父母から、自宅として利用する住宅の新築、中古取得、増改築のための金銭を取得した場合は、贈与税を非課税とするものです。相続時に持ち戻して相続税が課税されることもありません。事前の届出は不要ですが、贈与の翌年の3月15日までに贈与税の申告と詳細な添付資料が必要です。

【メリット・デメリットについて】

メリットは、令和3年までの取得ですと省エネ等住宅の場合で暦年贈与とあわせて1,310万円（それ以外の住宅は810万円）まで贈与することができます。また、暦年贈与についても継続が可能となります。デメリットは、住宅の条件、所得制限があり適用要件が細かいため正確に確認すること、そして確定申告が必要です。また、贈与時と住宅竣工時が年をまたぐ場合や贈与された資金が別の用途に利用されたりしますと適用できない場合もあるため慎重な対応が求められます。

国税庁
タックスアンサーの解説

【相談事例】

Q.オーナーさんから、「長男が自宅を建てるようだが、一部資金を出してやることになりました。贈与税のかからない方法はありますか？」と相談がありました。

A.住宅の種類によりますが、700万円から1,200万円までの間で贈与される場合は非課税となりますよ。ただし、ご長男の年齢が20歳以上、所得が2,000万円以下であり、今年中に資金を贈与して、遅くとも翌年の3月15日までに居住するなどの細かい確認が必要ですので、必ず税理士や税務署にご確認くださいね。

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　092-737-8588　　担当：宮崎・山田・長・相川

ソリューションコーナー

「確定申告前に確認しておきたい、5棟10室基準とは」

2021年を迎え、確定申告の時期が近づいてきています。賃貸経営では、いかにご自身の物件の収入を高めたり支出を抑えるか、というのもとても大事なポイントですが、同時にいかに経営上の工夫で節税をはかり、手残りを増やすか、ということも大事なポイントになってきます。今回は、賃貸経営をするうえで知っておきたい基礎対策として、『5棟10室基準』に触れたいと思います。

確定申告を有利に進めよう！事業的規模と業務的規模

不動産を所有されているオーナー様、皆様に必ず必要になる確定申告。そもそも所得税は所得額に応じて5%～45%の税率がかかる累進課税制度に代表されるように、稼ぎが増えるほど税金が多くなるようにできています。
ですが、不動産所得に関しては、実は不動産を多く所有されている方が税制上有利になっています。『事業的規模』と『業務的規模』という区分をご存知でしょうか？

事業的規模【5棟10室基準】の判定基準

・建物：貸間、賃貸住宅については、貸与できる独立した室数がおおむね10住戸以上。
独立家屋については、おおむね5棟以上であること
・土地：土地の貸付件数が５で貸室１相当

左に記載した基準を満たしている場合、『事業的規模』とみなされることになります。土地の場合は、駐車場の貸付件数が50件以上だと事業的規模に該当するといった形です。

■事業的規模と業務的規模の違い■

	事業的規模	業務的規模
①不動産の除去等損失	全額必要経費算入	不動産所得の金額を限度に必要経費算入（限度超過額は必要経費算入付加）
②事業専従者控除（青色事業専従者給与）	必要経費算入	必要経費算入付加
③延納による利子税	必要経費算入	必要経費算入付加
④青色申告特別控除	65万円	10万円

事業的規模と業務的規模の税制面での違いをまとめてみました。大きなところでは、事業的規模になると青色事業専従者や白色事業専従者という、自分の家族に給与を支払うことができるようになり、世帯での手取りを増やすことができます。賃貸経営、家族の将来設計の方法の一つとして、ぜひ参考にしていただければと思います。

すべて！さくらリアルティにお任せください！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サッとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！

スタッフブログ始めました！ぜひご一読くださいませ

サッとくらせる♪
さくらす

0120-750-888

810-0041　福岡県福岡市中央区大名2-4-22
株式会社さくらリアルティ
マンスリー事業部　　担当：小林・梶原・横大路
URL　https://monthly-fukuoka.co.jp/

さくらリアルティ

【代表】　井上　慶一
【住所】　福岡市大名2丁目4番22号　新日本ビル5F
【TEL】　０９２－７３７－８５８８
【FAX】　０９２－７３７－８５２２
定休日　土日祝日
営業時間　9：00～17：00

●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：さくらオーナー通信事務局
管理部：　TEL:092-737-8588