

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 ニュース

5月

- 発行日：2019.5.1 第4巻8号（通算44号）
- 発行所：ピタットハウス平塚店  
神奈川県平塚市紅谷町3-17 TEL.0463-23-8187
- 発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>



## 5月の花 藤（フジ）

花言葉 「優しさ」「歓迎」「決して離れない」「恋に酔う」

新元号「令和」の影響で万葉集ブームですが、藤も多く歌われている花のひとつ。「藤波」「藤衣」「藤の花」などの言葉があれば藤が咲く季節に歌われたことが分かります。藤は女性らしさの象徴、松は男らしさの樹木、藤と松がセットの下村観山の屏風絵『老松白藤』は圧巻です。佐藤、伊藤など名字に「藤」が多いのは、平安時代に栄華を極めた藤原氏の影響だそうです。明治の「平民苗字必称義務令」のとき、ゆかりの無い人々も「藤」の字が入った苗字を名乗ったとか。日本の文化に古くから根を張る花なのです。

## 賃貸経営塾

### 税金面はアパート、募集面はマンション、どちらが得？

#### マンションと表示した方が有利？

今月は、現在の賃貸経営に直接の影響はないかもしれませんが、満室経営を目指すオーナー様にとって興味ある裏話を書きたいと思います。

2階建ての総タイル張りで見栄えの良い賃貸住宅の入居募集をするとき、種別はアパートよりもマンションと表記した方がお客様に注目してもらえます。問い合わせも内見希望も増えるでしょう。結果として部屋が決まる確率も高まるかもしれません。では、それを目的に自由にマンションと表記できるのでしょうか？



実は、何がアパートで何がマンションかという法律上の明確な定義はありません。無いがために私たち不動産業者でもモヤモヤする場面がたくさんあります。先日も、

見た目は立派なマンションなのにアパート表記しなければならない物件があり、どんなルールが存在するのか疑問に思ったので、この機会にこの問題をハッキリさせようと細かく調べてみました。

何を根拠に「アパート」「マンション」と表記をしているかということ、そこにはインターネットに物件登録するときの業界ルールがあるのです。今の時代の入居募集に欠かせないのはインターネットのお部屋探しサイトですが、その大手9社からなる「不動産情報サイト事業者連絡協議会」というところで統一ルールが決められています。

#### ルールとは構造でした。

そのルールは構造で分けられており、軽量鉄骨造や木造等の建物はアパート、鉄筋コンクリート造や“その他堅固な造りの建物（ここが注目ポイント）”はマンションと定められています。さて、マンションなのかアパートなのかは構造で分けられていると申し上げましたが、私たちはどうやって構造を調べるかというと、登記簿謄本の構造欄を見ています。

では登記簿謄本の構造は誰がどうやって決めているのかというと、構造が決まる順序は次のようになっています。まず建築物が新築される時は「こういう建物を建てますよ」という申請をし、さらに完成したら申請どおりに建築されているか建物を調査し、それを受けて建築確認済証が作成されます。その確認済証を添付書類として土地家屋調査士が表示の登記を行うのですが、その時に構造も決められるのです。



しかし、ここで注目したいのが、確認済証には軽量鉄骨造という種類はないということです。つまり、登記簿謄本で軽量鉄骨造と書かれる建物も、確認済証では鉄骨造と書かれているのです。では、どこから軽量鉄骨造という言葉が出てくるのでしょうか。ここが今回のお話の重要なポイントになります。

#### 税金面では軽量鉄骨の方が安い

登記簿謄本上の構造の表記は税金と大きな関わりがありますのでオーナー様にとって無関係ではありません。登記の際の登録免許税や毎年かかる固定資産税の計算の基準となる固定資産評価額は、謄本に記載される構造で計算が変わってきます。鉄骨造と書かれるよりも軽量鉄骨造と書かれるほうが税金は安くなるのです。

もちろん建物の構造は勝手に決められるわけではなく、不動産登記法の規則で構造材料による区分が定められています。しかしそこには、木造、土蔵、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造と、わずか8種類の構造区分しか記載されておらず、不動産登記のルールでは「上記区分に該当しない場合には新しい構造を登記することができる」となっています。そしてその主なものは法務局から登記の要領が指示されており、土地家屋調査士はその指示に従って構造を登記するそうです。

確認済証に鉄骨造と書いてあっても軽量鉄骨造と登記される場合があるのはそういう理由です。

#### ここから裏話です。

ここまで調べてみると、税金面を考えると登記簿謄本には軽量鉄骨造と記載したいけど、募集上ではマンションと表示できる構造にしたい、というジレンマに陥りますが、両方を選択することはできません。

さて、ここからは裏話ですが、こんな手法をとっている事例もあるらしいのです。建物を建てる前のことですが、あらかじめ法務局に「〇〇シリーズの建物はこういう建材を使っているので登記上は軽量鉄骨で」と打ち合わせをし、その合意事項を土地家屋調査士に伝えて軽量鉄骨造で登記させます。一方で、不動産に関する広告表示を決めている公正取引協議会には、「この建物は「その他堅固な建物」に当たる構造なのでマンション表記をさせて下さい」と働きかけるのだそうです。前述の記事の中で「ここが注目ポイント」と書かせていただいた、マンション表記の定義のなかの「その他堅固な建物」に着目した訳です。「その他堅固な建物」の定義については公正取引協議会でもはっきりとは規定されていないので、微妙なものは判断が個別対応になっているのだそうです。ここまでやらないと「軽量鉄骨造＝アパート表記」という業界ルールを覆すことは出来ないのですね。

#### 中身で勝負すれば大丈夫

私たちが新築物件の募集をするときは登記がされていませので、ハウスメーカーなどの建設会社に「登記簿謄本は何構造になりますか？」と確認してから物件概要を作ります。今回の件を調べるきっかけとなった物件は軽量鉄骨なので業界ルール通りアパート表記をしなければなりませんでした。アパートと書くことで不利になったら嫌だなと思ったのですが、タイル張りの外観や立派なエントランス、中廊下などの写真がたくさん掲載できたおかげか、特に困ることはありませんでした。私たちが心配するほどには、今の賢い消費者の方はマンションとかアパートなどと気にしていないのかもしれない。きちんと中身で勝負すれば大丈夫なのだど気付かされた一連の調査でした。

# 賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

## Vol.12 入るべきお金が入らないのはストレスです。

この記事は大家さんの相談案件を 2200 件以上取り扱ってきた司法書士（私です）が書いてます。家賃督促は管理会社さんがやってくれますが、督促の実態を知るコトは無駄ではありません。ぜひ参考にさせていただきたいと思います。

さて、入ってくるべきお金が入らない、家賃の滞納は家主さんにとっていちばんのストレスです。誰しもが「督促なんてしたくない」と思うでしょう。しかも督促をしたところで、滞納者の多くが「払いますから」と言うだけです。残念ながらその言葉も空しく、滞納者と連絡すらつかなくなってしまいます。ストレスがたまる督促作業ではありますが、ここを避けてしまうと滞納はますます増えていってしまいます。

### 早めの入金確認が滞納防止の第一歩

督促をするには、まず入金を確認しなければなりません。必ず約定の支払日には、入金をチェックしましょう。一日でも督促が遅れると、回収率はぐっと下がってしまいます。その日の夕方に確認して、また翌日の朝にチェックします。ここで入金がなければ督促開始です。まだうっかり忘れもある段階なので、軽めの督促からスタートします。電話や携帯のショートメールで「入金を確認できていませんのでよろしくお願いします」と伝えましょう。書面での場合は責めるような言葉は避け事務的な文章にします。ただ必ず振込先は明記しておきます。当然分かっているはずなのですが、滞納できてしまうタイプの方は「振込先どこだったっけ」と探すことすら面倒なのです。

### 勤務先に電話するのは慎重に

よく「勤務先に督促の連絡をしていいか」と聞かれますが、ここは慎重にしなければなりません。スマホや携帯が普及した今、勤務先に仕事関係以外で電話があるのは「金銭の督促」がほとんどです。個人名で連絡するのも同じです。知り合いや友達なら、直接スマホ等に連絡しますから！ということで勤務先に連絡をするのは、本人に

「このまま連絡がつかなければ、致し方なく勤務先に電話せざるを得ません」と予め留守番電話にメッセージを残すかショートメールを送っておきましょう。そうすることで滞納者から「勤務先に連絡なんて！」とクレームつけられたとしても、「折り返しの連絡がなければ、勤務先にご連絡すると伝えていましたよ」と言えます。適切に督促をするということと、こちら側の守りもきっちりとしていきましょう。

### 連帯保証人は敵に回さないこと

支払期日を1週間も過ぎてまだ支払いがされていないければ、連帯保証人にも滞納されていることを伝えます。溜めてから連絡を受けても連帯保証人も困るだけです。「入金がないので、何かあったのではと心配しています。ご存知ですか？」というように、今すぐ連帯保証人に払ってもらうことを要求するのではなく、連帯保証人と賃借人と話してもらうことを促しましょう。なぜ滞納なのか、すぐに払えるのか、払えなければどうするのか、双方で話し合ってもらい、その結果を教えてもらえばいいのです。収支のバランスが崩れていて、この先も当面払えそうにない状況なら、この段階で任意退去してもらうことも勧めてもらいましょう。連帯保証人も自分が支払うことは避けたいところなので、諫めてくれるはずですよ。

連帯保証人と家主さんが連絡つかない、あるいは連帯保証人が賃借人と連絡がつかないという場合には、次の手を考えなければなりません。「避けている」ということは、今後の支払いも期待できない可能性があります。書面にて「〇月〇日現在、入金を確認できていません」と支払いを促します。あまり頻繁に書面を送ってしまうと逆効果にもなりかねないので、少なくとも1週間くらい空けるのがいいですね。次の書面には「〇月〇日付け書面でもお伝えした通り」とこちら側が記録していることも伝えましょう。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣 章子



**司会** 大家さんのお部屋をお客（借主）様に見つけてもらう手段と、契約を終えるまでの手順が変わりそうです。

**F** 昔 部屋を探す人は、住みたい場所に行って不動産会社を訪ねたものです。そのうち雑誌が主流になり、本屋で賃貸情報誌を買って気になる物件を探す時代になりました。

**A** さすがに大家歴 30 年の F さんですね（笑）。そこから西暦 2000 年に入るとインターネットの部屋探しが始まり、いまやネット全盛の時代です。

**K** これからはどうなるのですか？

**D** 今までの変化は、お客様が情報入手する手段の変化でしたね。これからは現地確認や契約の手段が変わっていくそうですよ。

**K** 現地確認の何が変わるのですか？

**D** VR（バーチャル・リアリティ）という技術で、現場に行かなくても、室内が立体的に見られる技術が進化しているのです。

**A** 僕は試したことがあります、ゴーグルを付けて、上を見ると天井が、下を見れば床が見えて、左を向けば左側の部屋や設備が見えるので、とても面白かったですよ。

**Y** 本当にリアルに観られるのですね。ではこれからは、部屋を見ないで決めるようになるのですか？

**A** いや、いくらテクノロジーが進んでも、現実に見えるモノとは違いますし、共用部分や回りの環境は確認できませんから、お客様は VR によって内見する物件を選択し、そのあと現地に行くのは変わらないと思います。ただ、遠隔地の方や時間のない方は VR を観ただけで決めるというケースは増えると思います。

**Y** 写真や間取図で判断していたものが VR に移り変わっていくということですね。でも、最後は現地で確認するなら、そこから先は今までと同じではないですか？書類に書き込むという「紙と手作業」は変わらないのでしょ？

**A** いや、これから変わろうとしているのは、お申し込みから契約までの手順のようです。まず入居申込みはインターネットで可能ですし、「重要事項説明書の交付」というのは、対面せずに行える「IT 重説」とい

う方法がすでに進んでいます。最後は、賃貸借契約の電子契約化ですね。

**K** 賃貸借契約の電子契約って何ですか？

**D** 簡単に言えば、インターネットなどを使って締結する契約です。賃貸借契約でも導入の動きが昨年から始まっていますね。

**K** 法律的に可能なんですか？

**D** K さんが心配する通り、法律面でクリアすべき箇所はあるようです。借地借家法や宅地建物取引業法などに「書面によること」みたいな記述がありますから。でも数年後には確実に進んでいくようです。

**Y** 契約とか不動産会社にお任せですが、大家にメリットはあるのですか？

**D** お客様の内見から契約完了までの時間が短縮されますね。お申し込み後のキャンセルも少なくなるでしょう。紙を残さないで手作業が減るし、保存などの管理が楽になりますね。何十年分のデータもすぐに探せます。

**F** テクノロジーについていけないですよ（笑）「なりすまし」や「改ざん」のリスクはどうですか？

**A** ちょっと難しい話ですが「電子署名とタイムスタンプ」という技術で「誰が・いつ署名したのか」がすぐに分かるらしいです。

**Y** 僕らの賃貸経営にどんな影響があるのでしょうか？

**A** 大家や不動産会社が楽になるというより、お部屋探しのお客様に選ばれる、という視点が大事ですよ。賃貸借契約は申し込みから契約まで 2 週間かかるというのは長すぎです。メールや電話や郵送や来店という面倒な作業が大幅に減って、期間も短くなるなら大歓迎だと思います。

**F** お客さんに選ばれるためには必然、ということなのですね。とは言っても、不動産会社さんの方で進めることなので、僕たち大家は受け身の立場です。提案されたときに「昔ながらの紙じゃないとダメ」なんて言わないようにしましょう。

**K** ウチの親父は言いそうですけどね（笑）

**司会** ありがとうございます。テクノロジーの進化に、大家さんも対応していく必要がありますね。