

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

6月

- 発行日; 2020.6.1 第5巻9号 (通算57号)
- 発行所; 株式会社 L-CLASS
神奈川県平塚市紅谷町 12-22 TEL. 0463-23-8187
- 発行人; 相原 美紀 <http://www.ph-hiratsuka.com/>

記事1 新型コロナの家賃滞納リスク

「家賃債務保証会社」の 仕組みを知ろう

記事2 トラブル・クレーム対応シリーズ

賃貸管理の現場から 新型コロナ報告

記事3 大家さんのための税金基礎講座

「争族」を防いで 「笑顔相続」を実現する

6月の花 桔梗 (キキョウ)

キキョウ科 花言葉 「永遠の愛」「誠実」「清楚」「従順」

桔梗は「桔梗紋」と言っても鎌倉時代の頃から家紋として使われてもいます。今年の大河ドラマの明智光秀の家紋も桔梗です。桔梗の字は木偏を取り除くと「吉」と「更」となり、この前後入れ替えると、「更」に「吉(よし)」と読むことができるので縁起が良いと言われる家紋だそうです。和名のキキョウは、漢名の桔梗の音読み「キチコウ」が後に「キキョウ」に変化したといわれます。秋の七草の一種でもあります。ちなみに秋の七草は食用でなく観賞用です。現在でも花言葉の意を汲んで仏花として使われることもあります。永遠の愛を捧げる、また、死んでからもずっと思い続ける、といった意味の花言葉は、ご先祖さまに感謝し、お供えする花としてふさわしいとも言えます。江戸城の「桔梗門」や「桔梗の間」などお城の各部分の名前にも採用されている日本では古くから親しまれている花なのです。

～新型コロナの家賃滞納リスクを見据えて～

「家賃債務保証会社」の仕組みを知ろう

新型コロナウイルス感染拡大防止策の影響で収入を減らした人が増えています。もし借主が家賃を支払えなくなった場合に、頼りにできるのは連帯保証人や保証会社となりますが、保証会社の仕組みを詳しく知らないという大家さんも多いのではないのでしょうか。この機会に、保証会社の仕組みをおさらいしてみましょう。

核家族化が進んで親族に連帯保証人を頼みづらい風潮になったことから、今や大家さんにとって保証会社の存在は馴染み深いものになっています。保証会社は正しくは「家賃債務保証会社」と呼ばれ、賃貸借契約の際に手数料を受け取ることで連帯保証人の代わりになってくれます。借主にとっては、保証人を頼める人がいなくても保証会社を使うことで賃貸住宅が借りやすくなります。大家さんにとっては、借主が家賃を滞納した時に代わりに家賃を支払ってくれる有り難い存在です。ただし保証人の代わりと言っても保証するのは金銭のみで生活態度などに関する責任は取りません。

保証会社は借主の家賃滞納リスクを審査し、審査が通った場合にのみ契約に進みます。保証料は、契約時だけ支払うもの、契約時と更新時に支払うもの、家賃の数パーセントを毎月支払うものなど様々です。審査の方法や基準が各社で異なるため、ある保証会社では審査が落ちたのに、別の保証会社では審査が通ることがあります。無理そうな人が審査に通ったり、大丈夫だろうと思った人が落ちたりする時にはその理由を知りたくなりますが、私たち管理会社に対しても教えてもらえないことになっています。

保証会社の仕組みは大きく分けて2種類あります。収納代行型と代位弁済型です。収納代行型とは「家賃の収納（集金）を代わりに行う」保証会社の仕組みのことです。借主と保証会社で家賃のやり取りが完結し、もし滞納が発生しても保証会社から期日通りに家賃が支払われます。一方の代位弁済型の場合は、借主が家賃を振り込むのは管理会社か自主管理大家さんの口座です。滞納が発生しても保証会社には分かりませんから、口座を管理し

ている側が家賃入金の有無を確認し、万一滞納があったら保証会社に報告し、滞納家賃分を代わりに払ってもらうように請求しなければなりません。この請求には期限が設定されていますので、自主管理の大家さんは滞納が発生したらすぐに保証会社に報告と請求をする必要があります。

保証の範囲や金額も会社ごとに違いますが、基本となるのは家賃、共益費や管理費、駐車場代などです。その他、更新料や、滞納による明け渡しとなった際の訴訟費用、退去後の原状回復費用、残置物撤去費用、鍵交換費用などを支払う会社もあります。保証の項目に入っている場合でも、支払いに上限額が設定されている場合もあります。現在保証会社を規制する法律や監督する省庁はありません。過去に、一部の保証会社による強引な取り立てなどが社会問題となり、家賃債務保証業務の適正化を図ることを目的として、国土交通省が2017年に家賃債務保証業者の登録制度を創設しました。登録は任意で、登録されていても国が何かを保証するわけではありませんが、どんな会社かを知るための1つの目安になります。



今月のレポートのまとめとして、賃貸経営の滞納リスクを無くしてくれる保証会社は、大家さんにとって頼もしい存在であることに異論はないでしょう。一方で冒頭に記した通り、新型コロナの影響で収入を減らす方が増えていますので保証会社の家賃滞納リスクが高まっています。もし滞納が起こっても保証会社が保証してくれるので大家さんは安心ですが、保証会社の督促業務や代位弁済の金額が増えるのも事実です。この事実を知った上で大家さんや私たち管理会社としては、契約している保証会社との連絡を密にし、さらに情報を多く取り入れて、平時よりも関心を強めておく必要があると考えています。

今回は、新型コロナウイルスによって管理会社の最前線で起きていることを書かせていただきます。賃貸業務を扱う不動産会社の中には4月初旬から、出社する社員を減らす自粛営業を始めているところが多くあります。本来ならば、「スタッフ全員で緊急事態宣言が明けるまで完全休業」という措置がとれると、感染予防のお手本になれるのですが、賃貸業務を止めることはできません。その一番の理由は、入居者さんからの要望に対して「管理会社が生活を支える重要な窓口」になっているからで、最低でも緊急対応スタッフが稼働していなければならないからです。また、大家さんの空室を埋める客付営業に関しても、インターネットでの募集業務と問い合わせのメール対応、現地待ち合わせでのお部屋のご案内を継続しています。お客様と店頭対応することも避けられないので、お互いの感染予防のために透明のアクリルの仕切りを設置する会社も増えています。誰もが初めての経験ですので、正しい答えなどは解らないまま模索しているのが正直なところです。

そんな中で、私たち不動産会社より厳しい状況になっているのは、飲食業や美容室などの接客業を営んでいるテナントさんです。3月から、「売り上げが9割減った」「店を休業している」などの深刻な相談が毎日のように入っています。最初のうちは、コロナ対策のための融資や助成金を利用するようにと勧めていましたが、結局のところ、一時金や借金で解決できるような短期の問題ではないので、話しはどうしても大家さん側への賃料条件交渉へと移ってきます。もちろん大家さんにもそれぞれのご事情がありますので簡単に進む話しではありません。大家さんの賃貸経営による収益を守るのが管理会社の仕事ですので、「どうしたら一番適切か」について、間に入りながら頭を悩ませているのが実情です。

この事態に国会から「家賃の支払いができない中小の事業者を救済する法整備に着手する」とのニュースが報じられました。「借主の家賃支払いのための助成金や補助」を考えている与党と、「支払いを政府系金融機関が

一定期間を肩代わりする」と主張する野党との方法論の違いはありますが、いずれにしても事業者借主への支援策の法整備が実現しそうです。本誌がお手元に届いている頃には一本化されていると思われそうですが、重要なのは手続きの簡易さと支給されるスピードです。支給の遅れは、大家さんへの入金遅れにつながります。管理会社としてはこのニュースに注目して、大家さんに早めの情報提供をしなければならぬと思っています。



店舗等のテナントの次は、コロナによって職を失ったり収入を減らされた入居者さんからの相談が多くなると予想されます。先日も、実家へ帰るとい理由で単身者から解約通知が入りました。今後は勤務先の状況次第の解約か賃料相談が増える事でしょう。このような借主への支援策としては「住居確保給付金」という制度があります。コロナによって失業したり、収入が減少して失業と同じような状況にある方に、3か月の家賃助成をしてくれる制度です。国交省からも、この相談窓口を賃貸住宅に入居している生活困窮者に紹介するように賃貸住宅関係団体に依頼がきていますので、積極的に伝えていこうと考えています。リーマンショック直後には、派遣会社を借主とする法人契約の解約が増加しましたが、今回も同じような事態が起こるのではと危惧しています。

店舗等のテナントも個人の入居者さんも、「コロナが収束したら経済的な復活ができるのか？」が、貸主としての重要な見極めポイントです。先の見えない状況で正解はないのですが、その判断によって「解約もやむなし」とするか、「何とか継続をしていただく」という対応を選択する必要があります。何が正しい選択かわからない状態でも、貸主と借主の間に入って調整を行いながら、円満な関係を継続させるのが管理会社の役割だと思っています。

「争族」を防いで「笑顔相続」を実現するには

相続といえば、①税額を下げる、②納税資源を用意する、という対策が思い浮かびますが、もうひとつ「円満に済ませる」ことも大切なゴールとなります。これを私たちは「笑顔相続」と称しています。これから数回にわたり、大家さんの「笑顔相続」の実現に役立つ情報を届けさせていただきます。

一般社団法人相続診断協会 代表理事 小川実

「笑顔相続」とは被相続人が亡くなった時

- ①残された家族の故人への感謝があふれてる
- ②残された家族がこれからも仲良くやっぴこうという関係が保たれている
- ③相続税も心配なく払える様に納税対策がしっかりと行われている

この3つが整っている相続です。

相続のときに遺産分割で揉めて、家族関係が壊れてしまう事を私どもでは「争族」と呼んでいます。生前対策の賃貸経営に成功されていても、亡くなった後、残された家族が揉めてしまうようではその成果も半減してしまいます。争族はあってはならない親不孝だと思いますが、後を絶たないのも事実で、年間で15,000件程度の遺産分割審判や調停が行われています。「争族」はなぜ起こってしまうのでしょうか？一番の原因は、遺産を法定相続分どおりに分けられないからです。

日本の相続における資産の約50%は不動産です。自宅やアパートやマンション、田畑や山林など種別もいろいろです。この不動産を法定相続分どおりに分けることはほぼ不可能に近いのですが、それを法定分どおりに分けようとするために争族が起こっているケースをよく見ます。「争族の原因は不動産」と言っても過言ではないのです。誰しも収益性の高い駅前のビルやマンションは欲しいが、利用価値の低い土地や古く入居者がいないアパートは望まないでしょう。かと言って、「不動産を法定相続分どおりに共有」にしたら、ビルを修理しようとしても費用を出せない人がいたり、処分しようと思っても意見がまとまらないなど、共有は余計にもめる原因となります。このように財産の多くを不動産が占めている相続は揉めやすいし難しい・・・のです。

では、不動産を資産として多く持つ方はどのようにお子さんや次世代に受け渡していったらよいのでしょうか？

相続対策をする場合には、まず第一に重要なのは「現状分析」です。被相続人となる方のすべての財産を評価し、相続税額を計算します。その不動産については、

- ①評価はいくらか
- ②キャッシュフローはいくらか？
- ③将来の修理費用の見込みは？
- ④売却するとしたらいくらで売れるか？
- ⑤都市計画などの進捗はどうか？

などを確認します。そうすることで、不動産を受け継ぐ者が得る「利益」と、背負う「義務」を明確にしていきたいのです。

子どもたちが「良いようにするだろう。自分の子に限って揉めるはずないだろう。」と考えるのはもはや幻想なのかもしれません。全ての財産・不動産の現状をしっかりと把握して、誰にどの財産を受け継いで欲しいかをしっかりと決めて、具体的な遺産分割を考え、遺言として残して下さい。その際に重要なことは、大家さん自身の歴史、不動産の歴史を付言事項として伝えることです。少し大げさかもしれませんが、

**自身が何を大切に、誰を大切に生きてきたか？
その不動産が、どの様に受け継がれてきたか？**

このような想いを親が子に伝えて、さらに「どうしたいか」という親の気持ちを伝えたいので家族で話し合いをする、という手続きが必要です。大家さんご自身の歴史とその不動産の歴史を考えれば、受け継がせる人が誰かは自然と分かってくるものですし、それを伝えられた相続人は、法定相続分どおりではなくても納得するものです。「家族の歴史の詰まった大切な財産を笑顔で受け渡していく」という幸せな相続を、遺言と付言事項によって実現してください。

今回は「現状分析をする際の注意点」、そして3回目には「遺言と付言事項について」をお伝えします。