

賃貸経営で収益を増やすための 賃貸管理 ニュース

7月

- 発行日；2020.7.1 第5巻9号
- 発行所；ピタットハウス平塚店
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 コロナ時代の空室対策を考える

貸し方を発想転換すると 借主の間口が広がる

記事2 トラブル・クレーム対応シリーズ

管理会社は 管理物件ファースト で動く

記事3 大家さんのための税金基礎講座

笑顔相続を実現する 現状分析とは？

7月の花 ポーチュラカ

スベリヒユ科 花言葉 「いつも元気」 「無邪気」

ポーチュラカは小ぶりで色とりどりの花で庭先をにぎやかに彩る、夏の花壇に欠かせない花です。朝開いた花は夕方にしぼんでしまいますが、次々に新しい花を咲かせてくれます。1980年頃にドイツから日本に入り大阪万博の頃にブームを呼びました。花言葉の「いつも元気」は、暑さや乾燥に強く夏の炎天下でもかわいい花をつぎつぎに咲かせることにちなみます。ポーチュラカという花名はラテン語で入口という意味の「porta」が語源です。実が熟すと蓋が取れて口が開くようすに由来するといわれます。英語では「Green purslane（グリーン・パースラン）」と呼ばれます。古来より山菜やサラダとして食されていたといわれています。葉には血流の改善やコレステロール値を低下させる「オメガ3脂肪酸」がたくさん含まれているのです。特に中国では乾燥させて民間生薬として使われていて、解熱・解毒作用があるとされています。

～コロナ時代の空室対策を考える～

「貸し方」を発想転換すると間口が広がる

新型コロナの緊急事態宣言が解除されると、すぐに感染者が増えるという不安は続いています。秋には大きな感染の波が来ることも予想されていますので、この時期に賃貸経営の態勢を立て直しておきたいところです。コロナ時代にどんな空室対策を行えば良いか知恵を絞る必要があります。あくまでも一般的事例のご紹介ですが、賃貸住宅の「貸し方を変える」対策を考えたいと思います。

✓ 「SOHO 可」という貸し方

コロナの影響で在宅勤務が増えましたので、今後も「自宅で仕事したい」というニーズは増えるでしょう。また似たようなニーズとして「住まいで起業したい」という人も増えています。コロナ以前から副業可の会社が増えていて、会社員として働きながら「事務所など借りずに自宅で起業」というニーズです。そんな方に向いているのが「SOHO 可」という貸し方で、住宅でありながら事業を行うことが許されるという条件です。一般の居住用賃貸住宅では会社として登記したり 郵便受けや玄関ドアに会社名や屋号を表示できませんが、SOHO 可で貸すということは、それを承諾することになります。賃貸条件は住まいなので契約書は居住用のままのケースが多いです。主に住まいとして使用する傍ら一部を仕事にも使っているという形態になります。事務所併用住宅と似ている部分もありますが、それらは事業に使用している床面積と住居に使用している床面積が分かれています。SOHO はリビングや寝室の一角に作った書斎コーナーで仕事をするなど、住まいとビジネスをキッチリと分けにくい形態であり、だからこそ契約書自体は居住用なので事業用に必要な消費税もかかりません。

注意点としては、人の出入りや荷物の配達が増えたり近隣に迷惑がかかったり、スタッフが鍵を持ち通勤してくるなどの事態です。それがすべて禁止という訳ではありませんが、他の入居者さんに迷惑が掛からない使用方法に限ること確認し、許容出来るかどうかを検討してから契約を進める必要があります。

SOHO 可に向く物件としては、仕事をする場

所と生活の場所の導線が分かれば、来客があるような仕事にも対応できます。インターネット環境が整っていることも重要なポイントとなるでしょう。

✓ ルームシェアという貸し方

コロナの影響で収入が減った際に家賃負担が重いと感じた方は多いと思います。コロナ前でも家賃負担を押さえたい若者の間でシェアハウスが人気でしたが、一般の賃貸物件でも似たような貸し方が出来ます。それが「ルームシェア」という貸し方です。これは普通の賃貸物件を数人で借りて一緒に住むスタイルです。例えば3DKなら通常はファミリー向けですが友人3人で住むという感じですが、ルームシェアで貸す場合の注意点を友人3人に貸す場合を例に考えてみます。

契約は、責任者を決めて代表契約とするか、連名契約の場合は特約で責任者を決めておく必要があります。3人がバラバラに家賃を支払うのでは管理するのが大変ですし、1人だけ収入が減ったなどのケースでも家賃は連帯責任で支払ってもらわなければ困ります。3人それぞれに連帯保証人を取るか、保証会社利用の場合には別々に緊急連絡先を取っておく必要があります。さらに、「一人だけ退去する場合は契約解約」とするか、入居者の入れ替えを認めるルールも良いと思います。

このルームシェアに向く物件とは、各個室へ入る導線が分かれている振分けタイプの間取りで各個に収納があるものです。それぞれの部屋でインターネットを使えるように Wi-Fi 設備を充実しておくことはこれからの必須条件となります。

他にもアイデアはあると思いますが、貸し方を変えるという発想転換すると、費用をかけなくても借りる人の間口が広がられます。お部屋探しサイトにも「ルームシェア相談」「事務所使用相談」というフラグがあるので、普通に募集するよりも問い合わせが増えるというデータもあります。一般的な事例として、ルームシェアやSOHO 可という貸し方もあるということを紹介させていただきました。

管理会社は「管理物件ファースト」で動く

管理会社のトラブル対応は管理物件ばかりとは限りません。大家さんがご自身で管理されている物件で、募集だけをお手伝いしているケースでも、お付き合いの中でご相談をいただくことも多いです。先日、自社管理されている大家さんから連絡がありました。聞くと、「借主が逮捕されて部屋に戻って来ていない。どうしたらいいのかと悩んでいる」とのことです。当社が紹介したお客様ではないので一安心しましたが、さらに尋ねると、かれこれ1年近くも前からとのことでした。

客付けした不動産会社に相談しても「紹介しただけなので対応できない」と言われて、そのままズルズルと時間が経過していたそうです。逮捕されても即釈放されればいいのですが、今回のようにそのまま部屋には戻ることなく収監されてしまうこともあります。この場合、家主さんは室内の荷物を撤去することはもちろん、次のお客様を募集することも、服役中の借主から家賃の支払いを受けることもできない、という三方塞がりの困った状態になってしまうのです。

今回は管理物件ではありませんし、ご紹介した借主さんでもないのですが、一度はご辞退したのですが、「どうしても」と依頼されて、この部屋だけ管理させていただく条件でお引き受けしました（本当は全棟でないとい管理はできないのですが）。

借主さんが万一逮捕され時は、まずは所轄の警察に行き、借主から賃貸借契約の解約と残置物の放棄書にサインをもらうようになっています。もたもたしていると別の署に移動されてしまい、どこにいるのか教えてもらえなくなるので、逮捕後は時間との闘いとなります。希なことかもしれませんが、前に国選弁護士がついたときに、拘留中の借主から解約書面にサインをもらってきてくれた事もありました。弁護士は刑事事件の代理人という立場なので期待していませんでしたが、ダメ元で頼んでよかった、というケースでした。

今回のご相談のように、すでに1年近くも経っている場合は、借主がどこの刑務所にいるかも分からない状態で明け渡しの訴訟手続きをせざるを得ません。こうなると弁護士さ

んに依頼しなければなりません、「それでは費用がかかるよね」と家主さんは仰いました。1年近くも家賃回収できないこと考えたら、すぐに手続きしていれば滞納分より安く終了することができたはずでした。ましてや早く解決させれば、次の借主から家賃をいただくこともできました。逮捕されるような賃借人ですから、法的手続きで賃貸借契約を一日も早く終結する方が安全ですよと説得して、やっと承諾してもらいました。その手配は私達ですぐに行いました。ご自身で管理するのも良いですが、このようなトラブル対応は難しいので「当社に全棟管理をお任せください」と交渉しているところです。特に今回の新型コロナのような事態では、ほとんどの不動産会社が「管理物件ファースト」で動きますので、信頼できる一社に任せるべきと思っています。



テーマは違いますが大家さんが借主に退去して欲しい事情があるときの対応を考えてみましょう。滞納だけでなく素行が悪いなどの理由で出て欲しい、という場合には、滞納されても督促しない方が賢明です。家賃3ヶ月分の滞納があれば訴訟手続きに着手することができますが、催促して5千円でも入金されてしまうと、裁判所は「まだ支払う意思がある」と判断して明け渡し判決を言い渡してくれません。出て行って欲しい借主の場合には、敢えて督促をせず3ヶ月のタイミングを逃さないのも作戦なのです。

建て替えで立ち退き交渉をする時も同様に考えています。もし3ヶ月以上の滞納者がいたら、督促せずに滞納による明け渡しの訴訟を提起します。そして不良借主を全員退去させたあとで、真面目に家賃を払ってくれている借主さんに立ち退き交渉を始めます。下手に督促して滞納分の一部でも入金されると、滞納者にも立ち退き料を支払わないと出て行ってもらえなくなってしまいます。

このような知恵は多くのトラブルを経験することで自然と備わるものだと思います。

「笑顔相続」実現のための“現状分析”とは？

「笑顔相続」とは、残された家族の「故人への感謝」「お互いの良好な関係」「納税への安心」の3つが保たれていることです。今回はそのために必要な考え方と対策についてお話しいたします。

一般社団法人相続診断協会 代表理事 小川実

笑顔相続に必要なのは「現状分析」です。もし頭痛のとき、専門家の診断もなく薬を飲むのは危険ですよ。相続も同じです。相続税の試算や相続人の意向を確認しながら対策を選択する必要があります。そこで現状分析に必要な5原則を知っていただきたいと思います。

1. 大家さんのすべての財産を評価します。

この際に注意していただきたいのは、

- ・ 生命保険金や生命保険に関する権利（被相続人が別で保険料を負担している保険）
- ・ 書画・骨とう品・美術品など
- ・ 生前贈与した財産（相続税の計算に含まれなくても、遺産分割においては重要です）
- ・ 相続時精算課税制度を使って贈与した財産債務、保証債務

など 漏れのないようにすることです。

2. 一緒に配偶者の相続財産も評価します。

3. そして、相続税額の計算です。

- ① 1. で洗い出した財産を相続税評価額によって、相続税額を計算します。
- ② 先に被相続人様が亡くなった前提で、配偶者の相続発生時の税額計算も行っておきます。

4. 相続税額だけでなく次の点も調べます。

不動産は財産の50%以上を占めることも多く換金しにくいので誰に受け継いでもらうかはとても重要です。そのために次の点について、不動産を受け継がせたい子供たちにしつかりと伝えておく必要があります。

① 不動産の評価はいくらか？

⇒固定資産税評価額と相続税評価額、必ず両方とも確認します。

② 契約書類の確認

⇒取得時の売買契約書・権利証・賃貸契約書などを確認しておきます。

昔からの借地権は契約書がないことも多く引き継ぎが厄介です。対策時に契約書を締結しておきましょう。

③ キャッシュフローはいくらあるのか？

借入れがある場合は償還期間や借入利率を確認します。賃貸物件は空室率を考慮して現実的なキャッシュフローを計算します。

④ 将来の修理費用の見込みは？

特に大規模修繕費用を計算しておきます。

⑤ 売却するとしたらいくらで売れるか？

実際の売却見込額を周辺事例で確認します。

⑥ 都市計画などの調査

20年以上前の着手されてない計画や途中で頓挫している計画がたくさんあります。相続税評価の計算で減額の可能性を検討します。売却のとき重要な査定要素の一つになります。

⑦ いつから、どういう経緯で取得したのか？

先祖代々の土地か？一代で手に入れた財産か？など 不動産の歴史は「誰に受け継がせたか」を考える際とても重要です。また祖父からの相続で兄弟姉妹の共有になっていた土地を苦労して買い集めたという話はよく聞きます。相続人であるお子さん達は新たな不動産を取得することになるので、メリットやデメリットの現状を把握しておきましょう。

そして、相続税額と財産の意味を考慮して、

5. 配偶者と一緒になって2人の財産を誰に渡したいかを考えます。

このように ご自身の財産の現状をしっかりと分析し 誰に受け継いで欲しいかを定めるためのステップとして、この現状分析という作業は重要です。大家さんご自身の歴史と不動産の歴史を考えると、受け継いで欲しい人が自然と分かってくるのではないのでしょうか？

このような手順で、「ご家族にとって大切な財産を〇〇と〇〇に受け渡したい」と決めていく事が、笑顔相続には欠かせないステップなのです。受け継がせる側の認識があいまいのままでは、笑顔相続対策は進められません。ご自分の気持ちをしっかりと決める。そこから笑顔相続対策が始まります。

次回は、決めた内容を正確に伝えるための「遺言と付言事項について」をお伝えします。